



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 956 528
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: S2 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Markveien 38A
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Arild Skåland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 1 191 001 | 1 069 250 |
| Sum inntekter | | 1 191 001 | 1 069 250 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 10 034 | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 187 671 | |
| Annen driftskostnad | | 363 528 | 300 895 |
| Sum kostnader | | 561 233 | 300 895 |
| Driftsresultat | | 629 768 | 768 355 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 604 | |
| Annen finansinntekt | | 390 834 | |
| Sum finansinntekter | | 392 438 | |
| Annen rentekostnad | | 316 278 | 324 667 |
| Sum finanskostnader | | 316 278 | 324 667 |
| Netto finans | | 76 160 | -324 667 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 705 929 | 443 688 |
| Skattekostnad på resultat | | 196 239 | 97 612 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 509 690 | 346 076 |
| Årsresultat | | 509 690 | 346 076 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 509 690 | 346 076 |
| Totalresultat | | 509 690 | 346 076 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 509 690 | 346 076 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 509 690 | 346 076 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Leiligheter | 2, 3 | 18 579 484 | 18 838 305 |
| Sum varige driftsmidler | | 18 579 484 | 18 838 305 |
| Sum anleggsmidler | | 18 579 484 | 18 838 305 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 339 914 | 217 597 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 339 914 | 217 597 |
| Sum omløpsmidler | | 339 914 | 217 597 |
| SUM EIENDELER | | 18 919 398 | 19 055 902 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | -11 000 | -11 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 489 000 | 2 489 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 682 693 | 2 173 003 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 682 693 | 2 173 003 |
| Sum egenkapital | 4 | 5 171 693 | 4 662 003 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 13 380 717 | 14 183 398 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 380 717 | 14 183 398 |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 380 717 | 14 183 398 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | | 196 239 | 41 083 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 170 749 | 169 418 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 366 988 | 210 501 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 13 747 705 | 14 393 899 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 18 919 398 | 19 055 902 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 581381

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 956 528
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: S2 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Markveien 38A
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Arild Skåland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 914 956 528
S2 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 1 191 001 | 1 069 250 |
| Sum inntekter | | 1 191 001 | 1 069 250 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 10 034 | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 187 671 | |
| Annen driftskostnad | | 363 528 | 300 895 |
| Sum kostnader | | 561 233 | 300 895 |
| Driftsresultat | | 629 768 | 768 355 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 604 | |
| Annen finansinntekt | | 390 834 | |
| Sum finansinntekter | | 392 438 | |
| Annen rentekostnad | | 316 278 | 324 667 |
| Sum finanskostnader | | 316 278 | 324 667 |
| Netto finans | | 76 160 | -324 667 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 705 929 | 443 688 |
| Skattekostnad på resultat | | 196 239 | 97 612 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 509 690 | 346 076 |
| Årsresultat | | 509 690 | 346 076 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 509 690 | 346 076 |
| Totalresultat | | 509 690 | 346 076 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 509 690 | 346 076 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 509 690 | 346 076 |



Organisasjonsnr: 914 956 528
S2 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Leiligheter 2, 3 18 579 484 18 838 305
Sum varige driftsmidler 18 579 484 18 838 305

Sum anleggsmidler 18 579 484 18 838 305

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 339 914 217 597
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 339 914 217 597

Sum omløpsmidler 339 914 217 597

SUM EIENDELER 18 919 398 19 055 902

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2 500 000 2 500 000
Annen innskutt egenkapital -11 000 -11 000
Sum innskutt egenkapital 2 489 000 2 489 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 682 693 2 173 003
Sum opptjent egenkapital 2 682 693 2 173 003

Sum egenkapital 4 5 171 693 4 662 003

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 3 13 380 717 14 183 398
Sum annen langsiktig gjeld 13 380 717 14 183 398

Sum langsiktig gjeld 13 380 717 14 183 398



| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | | 196 239 | 41 083 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 170 749 | 169 418 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 366 988 | 210 501 |
| Sum gjeld | | 13 747 705 | 14 393 899 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 18 919 398 | 19 055 902 |



Organisasjonsnr: 914 956 528
S2 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



IDSØ & RAVNÅS REVISJON AS

Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i S2 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S2 Eiendom AS som viser et overskudd på kr 509 690. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

INGOLF MAGNE IDSØ
ODD HARRY P. HEMNES
KJETIL NYGÅRD

Vassbotnen 15
4313 Sandnes
Telefon: 51 44 36 00

Org.nr.: NO 989 048 732 MVA
E-post: post@idso-ravnaas.no
www.idso-ravnaas.no



IDSØ & RAVNÅS REVISJON AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandnes, 28. juni 2024
Idsø & Ravnås Revisjon AS

Odd Harry P. Hemnes
statsautorisert revisor



Resultatregnskap

S2 Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Leieinntekter | | 1 191 001 | 1 069 250 |
| Sum driftsinntekter | | 1 191 001 | 1 069 250 |
| Lønnskostnad | | 10 034 | 0 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 187 671 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 363 528 | 300 895 |
| Sum driftskostnader | | 561 233 | 300 895 |
| Driftsresultat | | 629 768 | 768 355 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 604 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 390 834 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 316 278 | 324 667 |
| Resultat av finansposter | | 76 160 | -324 667 |
| Resultat før skattekostnad | | 705 929 | 443 688 |
| Skattekostnad på resultat | | 196 239 | 97 612 |
| Årsresultat | | 509 690 | 346 076 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 509 690 | 346 076 |
| Sum overføringer | | 509 690 | 346 076 |



Balanse

S2 Eiendom AS

| Eiendeler | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Leiligheter | 2, 3 | 18 579 484 | 18 838 305 |
| Sum varige driftsmidler | | 18 579 484 | 18 838 305 |
| Sum anleggsmidler | | 18 579 484 | 18 838 305 |
| Omløpsmidler | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 339 914 | 217 597 |
| Sum omløpsmidler | | 339 914 | 217 597 |
| Sum eiendeler | | 18 919 398 | 19 055 902 |

S2 Eiendom AS

Side 1



Balanse

S2 Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | -11 000 | -11 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 489 000 | 2 489 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 682 693 | 2 173 003 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 682 693 | 2 173 003 |
| Sum egenkapital | 4 | 5 171 693 | 4 662 003 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 13 380 717 | 14 183 398 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 380 717 | 14 183 398 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | | 196 239 | 41 083 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 170 749 | 169 418 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 366 988 | 210 501 |
| Sum gjeld | | 13 747 705 | 14 393 899 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 18 919 398 | 19 055 902 |

Stavanger, 26.06.2024

Styret i S2 Eiendom AS

Svein Arild Skåland
Styrets leder

Terje Skåland
Daglig leder / styremedlem



S2 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de poster hvor det foreligger valgadgang.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Leieinntekter

Leieinntekter periodiseres over leieperioden.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



S2 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

| Note 2 | Varige driftsmidler | Leiligheter | Sum |
|--------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Anskaffelseskost 01.01. | 18 838 305 | 18 838 305 |
| | Tilgang i året | 0 | 0 |
| | Avgang i året | 0 | 0 |
| | Offentlige tilskudd via Husbanken | -71 150 | -71 150 |
| | Anskaffelseskost 31.12. | 18 767 155 | 18 767 155 |
| | Akk. avskrivning 01.01. | 0 | 0 |
| | Årets ordinære avskrivning | 187 671 | 187 671 |
| | Akk. avskrivning 31.12. | 187 671 | 187 671 |
| | Bokført verdi 31.12. | 18 579 484 | 18 579 484 |

Avskrivningsplan Lineær (1 % årlig)

Note 3 Gjeld og pantstillelser

| Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13 380 717 | 14 183 398 |
| Sum | 13 380 717 | 14 183 398 |

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

| | | |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Leiligheter | 18 579 484 | 18 838 305 |
| Totalt | 18 579 484 | 18 838 305 |

Vesentlig del av gjelden har forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Gjeld til kredittinstitusjoner består av:

| Lånetype | Lånesaldo | Avdragsplan |
|------------------------|------------|---|
| Husbanklån | 12 223 017 | Løpetid 30-50 år fra perioden 2015-2017 |
| Tilskudd fra Husbanken | 1 157 700 | Løpetid 20 år, avdragsfritt, betinget tilbakebetalingsplikt |

Note 4 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01 | 2 500 000 | -11 000 | 2 173 003 | 4 662 003 |
| Årets endring i egenkapital: | | | | |
| Årets resultat | | | 509 690 | 509 690 |
| Egenkapital 31.12 | 2 500 000 | -11 000 | 2 682 693 | 5 171 693 |



Elektronisk signatur

Signert av

Skåland, Terje

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

06/28/2024 12:41:49

Skåland, Svein Arild

Norwegian BankID

06/28/2024 15:33:58

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.