



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 069 250	1 075 036
Annen driftsinntekt			85 650
Sum inntekter		1 069 250	1 160 686
Kostnader			
Annen driftskostnad		300 895	306 907
Sum kostnader		300 895	306 907
Driftsresultat		768 355	853 779
Annen rentekostnad		324 667	329 915
Sum finanskostnader		324 667	329 915
Netto finans		-324 667	-329 915
Ordinært resultat før skattekostnad		443 688	523 865
Skattekostnad på resultat		97 612	115 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		346 076	408 615
Årsresultat		346 076	408 615
Årsresultat etter minoritetsinteresser		346 076	408 615
Totalresultat		346 076	408 615
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		346 076	408 615
Sum overføringer og disponeringer		346 076	408 615



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Leiligheter	2, 3	18 838 305	19 210 405
Sum varige driftsmidler		18 838 305	19 210 405
Sum anleggsmidler		18 838 305	19 210 405
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		217 597	180 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		217 597	180 929
Sum omløpsmidler		217 597	180 929
SUM EIENDELER		19 055 902	19 391 334
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		2 173 003	2 027 348
Sum opptjent egenkapital		2 173 003	2 027 348
Sum egenkapital	4	4 662 003	4 516 348



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	14 183 398	14 593 088
Sum annen langsiktig gjeld		14 183 398	14 593 088
Sum langsiktig gjeld		14 183 398	14 593 088
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		41 083	115 250
Annen kortsiktig gjeld	5	169 418	166 648
Sum kortsiktig gjeld		210 501	281 898
Sum gjeld		14 393 899	14 874 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 055 902	19 391 334



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 534611

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 914 956 528
S2 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 069 250	1 075 036
Annen driftsinntekt			85 650
Sum inntekter		1 069 250	1 160 686
Kostnader			
Annen driftskostnad		300 895	306 907
Sum kostnader		300 895	306 907
Driftsresultat		768 355	853 779
Annen rentekostnad		324 667	329 915
Sum finanskostnader		324 667	329 915
Netto finans		-324 667	-329 915
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat		443 688	523 865
Ordinært resultat etter skattekostnad		97 612	115 250
Årsresultat		346 076	408 615
Årsresultat etter minoritetsinteresser		346 076	408 615
Totalresultat		346 076	408 615
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		346 076	408 615
Sum overføringer og disponeringer		346 076	408 615



Organisasjonsnr: 914 956 528
S2 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Leiligheter 2, 3 18 838 305 19 210 405
Sum varige driftsmidler 18 838 305 19 210 405

Sum anleggsmidler 18 838 305 19 210 405

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 217 597 180 929
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 217 597 180 929

Sum omløpsmidler 217 597 180 929

SUM EIENDELER 19 055 902 19 391 334

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 2 173 003 2 027 348
Sum opptjent egenkapital 2 173 003 2 027 348

Sum egenkapital 4 4 662 003 4 516 348

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 3 14 183 398 14 593 088
Sum annen langsiktig gjeld 14 183 398 14 593 088

Sum langsiktig gjeld 14 183 398 14 593 088



Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		41 083	115 250
Annen kortsiktig gjeld	5	169 418	166 648
Sum kortsiktig gjeld		210 501	281 898
Sum gjeld		14 393 899	14 874 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 055 902	19 391 334



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 / Autorisert regnskapsførerselskap

Til generalforsamlingen i S2 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S2 Eiendom AS som viser et overskudd på kr 346 076. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 regnskapskikk 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, 26. juni 2023
Idsø & Ravnås Revisjon AS

Odd Harry P. Hemnes
statsautorisert revisor



Resultatregnskap

S2 Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		1 069 250	1 075 036
Annen driftsinntekt		0	85 650
Sum driftsinntekter		1 069 250	1 160 686
Annen driftskostnad		300 895	306 907
Sum driftskostnader		300 895	306 907
Driftsresultat		768 355	853 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		324 667	329 915
Resultat av finansposter		-324 667	-329 915
Resultat før skattekostnad		443 688	523 865
Skattekostnad på resultat		97 612	115 250
Årsresultat		346 076	408 615
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		346 076	408 615
Sum overføringer		346 076	408 615



Balanse

S2 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Leiligheter	2, 3	18 838 305	19 210 405
Sum varige driftsmidler		18 838 305	19 210 405
Sum anleggsmidler		18 838 305	19 210 405
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		217 597	180 929
Sum omløpsmidler		217 597	180 929
Sum eiendeler		19 055 902	19 391 334

S2 Eiendom AS

Side 1



Balanse

S2 Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
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		2 173 003	2 027 348
Sum opptjent egenkapital		2 173 003	2 027 348
Sum egenkapital	4	4 662 003	4 516 348
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	14 183 398	14 593 088
Sum annen langsiktig gjeld		14 183 398	14 593 088
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		41 083	115 250
Annen kortsiktig gjeld	5	169 418	166 648
Sum kortsiktig gjeld		210 501	281 898
Sum gjeld		14 393 899	14 874 986
Sum egenkapital og gjeld		19 055 902	19 391 334

Stavanger, 23.06.2023

Styret i S2 Eiendom AS

Svein Arild Skåland
Styrets leder

Terje Skåland
Daglig leder / styremedlem



S2 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

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. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



S2 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2	Varige driftsmidler	Leiligheter	Sum
	Anskaffelseskost 01.01.	19 210 405	19 210 405
	Tilgang i året	0	0
	Avgang i året	0	0
	Offentlige tilskudd via Husbanken	-372 100	-372 100
	Anskaffelseskost 31.12.	18 838 305	18 838 305
	Akk. avskrivning 01.01.	0	0
	Årets ordinære avskrivning	0	0
	Akk. avskrivning 31.12.	0	0
	Bokført verdi 31.12.	18 838 305	18 838 305

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

Leilighetene er ikke avskrevet. Det forventes ikke at verdien vil forringes vesentlig som følge av slit og elde.

Note 3 Gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 183 398	14 593 088
Sum	14 183 398	14 593 088

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

Leiligheter	18 838 305	19 210 405
Totalt	18 838 305	19 210 405

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

Gjeld til kredittinstitusjoner består av:

Lånetype	Lånesaldo	Avdragsplan
Husbanklån	12 940 048	Løpetid 30-50 år fra perioden 2015-2017
Tilskudd fra Husbanken	1 243 350	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	2 027 348	4 516 348
Årets endring i egenkapital:				
Korreksjon IB - endret behandling offentlig tilskudd			-200 421	-200 421
Årets resultat			346 076	346 076
Egenkapital 31.12	2 500 000	-11 000	2 173 003	4 662 003



S2 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5	Mellomværende konsernselskaper	Annen korts gjeld	
		2022	2021
	Sate Eiendom AS	45 000	45 000
	Sum	45 000	45 000



Elektronisk signatur

Signert av

Skåland, Terje

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

26.06.2023 12.05.02

Skåland, Svein Arild

Norwegian BankID

26.06.2023 10.33.35

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.