



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 016 348
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SATE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Markveien 38A
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 362 273	4 094 670
Sum inntekter		4 362 273	4 094 670
Kostnader			
Lønnskostnad		10 000	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	662 840	10 500
Annen driftskostnad		1 283 157	1 032 606
Sum kostnader		1 955 997	1 043 106
Driftsresultat		2 406 277	3 051 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 003 906	
Annen renteinntekt		1 442	
Sum finansinntekter		1 005 348	
Annen rentekostnad		1 864 066	1 524 343
Sum finanskostnader		1 864 066	1 524 343
Netto finans		-858 718	-1 524 343
Ordinært resultat før skattekostnad		1 547 559	1 527 221
Skattekostnad på resultat		483 688	335 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 063 871	1 191 824
Årsresultat		1 063 871	1 191 824
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 063 871	1 191 824
Totalresultat		1 063 871	1 191 824
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		1 063 871	1 191 824
Sum overføringer og disponeringer		1 063 871	1 191 824



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	64 344 068	65 075 608
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	37 784	50 684
Sum varige driftsmidler		64 381 852	65 126 292
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		2 500 000	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 500 000	2 500 000
Sum anleggsmidler		66 881 852	67 626 292
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	201 522	201 522
Sum fordringer		201 522	201 522
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		772 485	235 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 485	235 273
Sum omløpsmidler		974 007	436 795
SUM EIENDELER		67 855 858	68 063 086
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		7 800 000	7 800 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs		50 000	
Sum innskutt egenkapital		7 850 000	7 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 024 221	6 960 350
Sum opptjent egenkapital		8 024 221	6 960 350
Sum egenkapital	6	15 874 221	14 760 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	47 422 551	48 316 125
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 200 000	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 622 551	51 516 125
Sum langsiktig gjeld		50 622 551	51 516 125
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		483 688	281 542
Annen kortsiktig gjeld	7	875 399	1 505 069
Sum kortsiktig gjeld		1 359 087	1 786 611
Sum gjeld		51 981 638	53 302 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 855 858	68 063 086



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 581368

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 016 348
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SATE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Markveien 38A
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 990 016 348
SATE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 362 273	4 094 670
Sum inntekter		4 362 273	4 094 670
Kostnader			
Lønnskostnad		10 000	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	662 840	10 500
Annen driftskostnad		1 283 157	1 032 606
Sum kostnader		1 955 997	1 043 106
Driftsresultat		2 406 277	3 051 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 003 906	
Annen renteinntekt		1 442	
Sum finansinntekter		1 005 348	
Annen rentekostnad		1 864 066	1 524 343
Sum finanskostnader		1 864 066	1 524 343
Netto finans		-858 718	-1 524 343
Ordinært resultat før skattekostnad		1 547 559	1 527 221
Skattekostnad på resultat		483 688	335 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 063 871	1 191 824
Årsresultat		1 063 871	1 191 824
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 063 871	1 191 824
Totalresultat		1 063 871	1 191 824
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		1 063 871	1 191 824
Sum overføringer og disponeringer		1 063 871	1 191 824



Sum opptjent egenkapital		8 024 221	6 960 350
Sum egenkapital	6	15 874 221	14 760 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	47 422 551	48 316 125
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 200 000	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 622 551	51 516 125
Sum langsiktig gjeld		50 622 551	51 516 125
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		483 688	281 542
Annen kortsiktig gjeld	7	875 399	1 505 069
Sum kortsiktig gjeld		1 359 087	1 786 611
Sum gjeld		51 981 638	53 302 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 855 858	68 063 086



Organisasjonsnr: 990 016 348
SATE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 Sate Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sate Eiendom AS som viser et overskudd på kr 1 063 871. 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.



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			
Sate Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		4 362 273	4 094 670
Sum driftsinntekter		<u>4 362 273</u>	<u>4 094 670</u>
Lønnskostnad		10 000	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	662 840	10 500
Annen driftskostnad		1 283 157	1 032 606
Sum driftskostnader		<u>1 955 997</u>	<u>1 043 106</u>
Driftsresultat		<u>2 406 277</u>	<u>3 051 564</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 003 906	0
Annen renteinntekt		1 442	0
Annen rentekostnad		1 864 066	1 524 343
Resultat av finansposter		<u>-858 718</u>	<u>-1 524 343</u>
Resultat før skattekostnad		<u>1 547 559</u>	<u>1 527 221</u>
Skattekostnad på resultat		483 688	335 397
Årsresultat		<u>1 063 871</u>	<u>1 191 824</u>
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		1 063 871	1 191 824
Sum overføringer		<u>1 063 871</u>	<u>1 191 824</u>



Balanse			
Sate Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	64 344 068	65 075 608
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	37 784	50 684
Sum varige driftsmidler		<u>64 381 852</u>	<u>65 126 292</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap		2 500 000	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>66 881 852</u>	<u>67 626 292</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	201 522	201 522
Sum fordringer		<u>201 522</u>	<u>201 522</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		772 485	235 273
Sum omløpsmidler		<u>974 007</u>	<u>436 795</u>
Sum eiendeler		<u>67 855 858</u>	<u>68 063 086</u>
Sate Eiendom AS			Side 1

**Balanse**

Sate Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Aksjekapital		7 800 000	7 800 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		50 000	0
Sum innskutt egenkapital		<u>7 850 000</u>	<u>7 800 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 024 221	6 960 350
Sum opptjent egenkapital		<u>8 024 221</u>	<u>6 960 350</u>
Sum egenkapital	6	<u>15 874 221</u>	<u>14 760 350</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	47 422 551	48 316 125
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 200 000	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>50 622 551</u>	<u>51 516 125</u>
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		483 688	281 542
Annen kortsiktig gjeld	7	875 399	1 505 069
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 359 087</u>	<u>1 786 611</u>
Sum gjeld		<u>51 981 638</u>	<u>53 302 736</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>67 855 858</u>	<u>68 063 086</u>

Stavanger, 26.06.2024

Svein Arild Skåland
Styreleder

Terje Skåland
Daglig leder / styremedlem



Sate 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.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap er balanseført til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapet er inntektsført som annen finansinntekt.

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 skjønsmessige 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.



Sate Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 Ansatte, godtgjørelser mv

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ledende personer eller aksjeeiere.

Note 3 Varige driftsmidler

	Leiligheter	Garasje plass	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	64 896 718	220 000	122 821	65 239 539
Tilgang i året	0	0	15 900	15 900
Avgang i året	0	0	0	0
Offentlig tilskudd via Husbanken	-81 600			-81 600
Anskaffelseskost 31.12.	64 815 118	220 000	138 721	65 173 839
Akk. avskrivning 01.01.	38 910	2 200	88 037	129 147
Årets ordinære avskrivning	649 940	0	12 900	662 840
Akk. avskrivning 31.12.	688 850	2 200	100 937	791 987
Bokført verdi 31.12.	64 126 268	217 800	37 784	64 381 852

Avskrivningsplan Lineær (1% årlig) Lineær (20 %)

Note 4 Mellomværende med konsernselskaper

	Andre korts fordringer	
	2023	2022
S2 Eiendom AS	45 000	45 000
Sum	45 000	45 000



Sate Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5 Gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 422 551	48 316 125
Sum	47 422 551	48 316 125
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		
Leiligheter	64 344 068	65 075 608
Totalt	64 344 068	65 075 608

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

Gjeld til kredittinstitusjoner består av:

Lånetype	Lånesaldo	Avdragsplan
Næringslån bank	5 781 067	Løpetid 25 år - avdragsfritt
Næringslån bank	11 183 869	Løpetid 25 år
Husbanklån	29 396 815	Løpetid 25-30 år
Tilskudd fra Husbanken	1 060 800	Løpetid 20 år fra 2016, avdragsfritt, betinget tilbakebetalingsplikt

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	7 800 000	0	6 960 350	14 760 350
Årets endring i egenkapital:				
Ikke registrert kapitalforhøyelse		50 000	0	50 000
Årets resultat			1 063 871	1 063 871
Utbytte			0	0
Egenkapital 31.12	7 800 000	50 000	8 024 221	15 874 221

Note 7 Nærstående parter /gjeld aksjonærer

Inkludert i øvrig langsiktig gjeld er lån til selskaper nærstående aksjonærer/styrets leder på totalt kr 3 200 000. Lånene forfaller ved påkrav. Lån på kr 2 200 000 renteberegnes med 2,5 %. Påløpte ikke betalte renter inngår i annen kortsiktig gjeld.

Inkludert i annen kortsiktig gjeld er lån til aksjonærer og nærstående selskaper på kr 465 000 (kr 1 120 000 fjorår).



Elektronisk signatur

Signert av

Skåland, Svein Arild
Norwegian BankID

Skåland, Terje
Norwegian BankID

Dato og tid

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

06/28/2024 11:30:49

06/28/2024 12:48:43

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.