



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 281 220	1 191 001
Sum inntekter		1 281 220	1 191 001
Kostnader			
Personalkostnad		10 000	10 034
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	187 671	187 671
Annen driftskostnad		389 077	363 528
Sum kostnader		586 748	561 233
Driftsresultat		694 472	629 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 604
Annen finansinntekt		397 992	390 834
Sum finansinntekter		397 992	392 438
Annen rentekostnad		356 641	316 278
Sum finanskostnader		356 641	316 278
Netto finans		41 351	76 160
Resultat før skattekostnad		735 823	705 929
Skattekostnad på resultat		203 678	196 239
Årsresultat		532 145	509 690
Årsresultat etter minoritetsinteresser		532 145	509 690
Totalresultat		532 145	509 690
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		532 145	509 690
Sum overføringer og disponeringer		532 145	509 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Leiligheter	2, 3	18 306 163	18 579 484
Sum varige driftsmidler		18 306 163	18 579 484
Sum anleggsmidler		18 306 163	18 579 484
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		327 655	339 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 655	339 914
Sum omløpsmidler		327 655	339 914
SUM EIENDELER		18 633 818	18 919 398
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		3 214 838	2 682 693
Sum opptjent egenkapital		3 214 838	2 682 693
Sum egenkapital	4	5 703 838	5 171 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	12 582 255	13 380 717
Sum annen langsiktig gjeld		12 582 255	13 380 717
Sum langsiktig gjeld		12 582 255	13 380 717
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		203 678	196 239
Annen kortsiktig gjeld	5	144 047	170 749
Sum kortsiktig gjeld		347 725	366 988
Sum gjeld		12 929 980	13 747 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 633 818	18 919 398



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 620965

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 914 956 528
S2 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 281 220	1 191 001
Sum inntekter		1 281 220	1 191 001
Kostnader			
Personalkostnad		10 000	10 034
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	187 671	187 671
Annen driftskostnad		389 077	363 528
Sum kostnader		586 748	561 233
Driftsresultat		694 472	629 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 604
Annen finansinntekt		397 992	390 834
Sum finansinntekter		397 992	392 438
Annen rentekostnad		356 641	316 278
Sum finanskostnader		356 641	316 278
Netto finans		41 351	76 160
Resultat før skattekostnad		735 823	705 929
Skattekostnad på resultat		203 678	196 239
Årsresultat		532 145	509 690
Årsresultat etter minoritetsinteresser		532 145	509 690
Totalresultat		532 145	509 690
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		532 145	509 690
Sum overføringer og disponeringer		532 145	509 690



Organisasjonsnr: 914 956 528
S2 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Leiligheter 2, 3 18 306 163 18 579 484
Sum varige driftsmidler 18 306 163 18 579 484

Sum anleggsmidler 18 306 163 18 579 484

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 327 655 339 914
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 327 655 339 914

Sum omløpsmidler 327 655 339 914

SUM EIENDELER 18 633 818 18 919 398

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 3 214 838 2 682 693
Sum opptjent egenkapital 3 214 838 2 682 693

Sum egenkapital 4 5 703 838 5 171 693

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 3 12 582 255 13 380 717
Sum annen langsiktig gjeld 12 582 255 13 380 717

Sum langsiktig gjeld 12 582 255 13 380 717



Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		203 678	196 239
Annen kortsiktig gjeld	5	144 047	170 749
Sum kortsiktig gjeld		347 725	366 988
Sum gjeld		12 929 980	13 747 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 633 818	18 919 398



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.



Resultatregnskap

S2 Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		1 281 220	1 191 001
Sum driftsinntekter		1 281 220	1 191 001
Personalkostnad		10 000	10 034
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	187 671	187 671
Annen driftskostnad		389 077	363 528
Sum driftskostnader		586 748	561 233
Driftsresultat		694 472	629 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 604
Annen finansinntekt		397 992	390 834
Annen rentekostnad		356 641	316 278
Resultat av finansposter		41 351	76 160
Resultat før skattekostnad		735 823	705 929
Skattekostnad på resultat		203 678	196 239
Årsresultat		532 145	509 690
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		532 145	509 690
Sum overføringer		532 145	509 690



Balanse

S2 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Leiligheter	2, 3	18 306 163	18 579 484
Sum varige driftsmidler		18 306 163	18 579 484
Sum anleggsmidler		18 306 163	18 579 484
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		327 655	339 914
Sum omløpsmidler		327 655	339 914
Sum eiendeler		18 633 818	18 919 398

S2 Eiendom AS

Side 1



Balanse

S2 Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
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		3 214 838	2 682 693
Sum opptjent egenkapital		3 214 838	2 682 693
Sum egenkapital	4	5 703 838	5 171 693
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	12 582 255	13 380 717
Sum annen langsiktig gjeld		12 582 255	13 380 717
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		203 678	196 239
Annen kortsiktig gjeld	5	144 047	170 749
Sum kortsiktig gjeld		347 725	366 988
Sum gjeld		12 929 980	13 747 705
Sum egenkapital og gjeld		18 633 818	18 919 398

Stavanger, 18.06.2025

Styret i S2 Eiendom AS

Svein Arild Skåland
Styrets leder

Terje Skåland
Daglig leder / styremedlem



S2 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.



S2 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Note 2	Varige driftsmidler	Leiligheter	Sum
	Anskaffelseskost 01.01.	18 767 155	18 767 155
	Tilgang i året	0	0
	Avgang i året	0	0
	Offentlige tilskudd via Husbanken	-85 650	-85 650
	Anskaffelseskost 31.12.	18 681 505	18 681 505
	Akk. avskrivning 01.01.	187 671	187 671
	Årets ordinære avskrivning	187 671	187 671
	Akk. avskrivning 31.12.	375 342	375 342
	Bokført verdi 31.12.	18 306 163	18 306 163
	Avskrivningsplan	Lineær (1 % årlig)	

Note 3	Gjeld og pantstillelser	2024	2023
	Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende		
	Gjeld til kredittinstitusjoner	12 582 255	13 380 717
	Sum	12 582 255	13 380 717
	Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		
	Leiligheter	18 306 163	18 579 484
	Totalt	18 306 163	18 579 484

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

Gjeld til kredittinstitusjoner består av:

Lånetype	Lånesaldo	Avdragsplan
Husbanklån	11 510 205	Løpetid 30-50 år fra perioden 2015-2017
Tilskudd fra Husbanken	1 072 050	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	2 682 693	5 171 693
	Årets endring i egenkapital:				
	Årets resultat			532 145	532 145
	Egenkapital 31.12	2 500 000	-11 000	3 214 838	5 703 838



S2 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Note 5	Mellomværende konsernselskaper	Annen korts gjeld	
		2024	2023
	Sate Eiendom AS	45 000	45 000
	Sum	45 000	45 000



Elektronisk signatur

Signert av

Skåland, Svein Arild

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

18.06.2025 15:51:53

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Skåland, Terje

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.06.2025 15:11:57

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



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 532 145. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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, 19. juni 2025
Idsø & Ravnås Revisjon AS

Odd Harry P. Hemnes
statsautorisert revisor