



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 727 640
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEVIKSVEIEN 82 AS
Forretningsadresse: Kanalveien 107
5068 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 04.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		769 155	757 102
Sum inntekter		769 155	757 102
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4		
Andre driftskostnader	2	427 718	382 585
Sum kostnader		427 718	382 585
Driftsresultat		341 437	374 517
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 710	2 879
Sum finansinntekter		2 710	2 879
Annen rentekostnad	5	1 357	986
Sum finanskostnader		1 357	986
Netto finans		1 353	1 893
Resultat før skattekostnad		342 790	376 410
Skattekostnad på resultat	6	87 501	117 130
Årsresultat		255 289	259 280
Årsresultat etter minoritetsinteresser		255 289	259 280
Totalresultat		255 289	259 280
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		255 289	179 750
Udekket tap			79 530
Sum overføringer og disponeringer	7	255 289	259 280



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	2 475 167	2 475 167
Sum varige driftsmidler		2 475 167	2 475 167
Sum anleggsmidler		2 475 167	2 475 167
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		55 889	59 691
Andre kortsiktige fordringer			4 788
Sum fordringer		55 889	64 479
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		114 664	4 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		114 664	4 128
Sum omløpsmidler		170 552	68 607
SUM EIENDELER		2 645 719	2 543 773
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 183)	3	183 307	183 307
Beholdning av egne aksjer		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		177 737	177 737



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen egenkapital			
Sum egenkapital	7	177 737	177 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	2 369 508	2 268 214
Sum annen langsiktig gjeld		2 369 508	2 268 214
Sum langsiktig gjeld		2 369 508	2 268 214
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 958	2 394
Betalbar skatt	6	15 496	45 531
Annen kortsiktig gjeld		71 020	49 897
Sum kortsiktig gjeld		98 474	97 822
Sum gjeld		2 467 982	2 366 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 645 719	2 543 773



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 324082

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 727 640
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEVIKSVEIEN 82 AS
Forretningsadresse: Kanalveien 107
5068 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 03.03.2026



Organisasjonsnr: 919 727 640
SVANEVIKSVEIEN 82 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		769 155	757 102
Sum inntekter		769 155	757 102
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4		
Andre driftskostnader	2	427 718	382 585
Sum kostnader		427 718	382 585
Driftsresultat		341 437	374 517
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 710	2 879
Sum finansinntekter		2 710	2 879
Annen rentekostnad	5	1 357	986
Sum finanskostnader		1 357	986
Netto finans		1 353	1 893
Resultat før skattekostnad		342 790	376 410
Skattekostnad på resultat	6	87 501	117 130
Årsresultat		255 289	259 280
Årsresultat etter minoritetsinteresser		255 289	259 280
Totalresultat		255 289	259 280
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		255 289	179 750
Udekket tap			79 530
Sum overføringer og disponeringer	7	255 289	259 280



Organisasjonsnr: 919 727 640
SVANEVIKSVEIEN 82 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	2 475 167	2 475 167
Sum varige driftsmidler		2 475 167	2 475 167
Sum anleggsmidler		2 475 167	2 475 167
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		55 889	59 691
Andre kortsiktige fordringer			4 788
Sum fordringer		55 889	64 479
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		114 664	4 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		114 664	4 128
Sum omløpsmidler		170 552	68 607
SUM EIENDELER		2 645 719	2 543 773
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 183)	3	183 307	183 307
Beholdning av egne aksjer		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		177 737	177 737
Annen egenkapital			
Sum egenkapital	7	177 737	177 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	2 369 508	2 268 214



Sum annen langsiktig gjeld	2 369 508	2 268 214
Sum langsiktig gjeld	2 369 508	2 268 214
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	11 958	2 394
Betalbar skatt	6 15 496	45 531
Annen kortsiktig gjeld	71 020	49 897
Sum kortsiktig gjeld	98 474	97 822
Sum gjeld	2 467 982	2 366 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 645 719	2 543 773



Organisasjonsnr: 919 727 640
SVANEVIKSVEIEN 82 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.



Årsregnskapet for 2025

Svaneviksveien 82 AS



Org. nr. 919 727 640



Svaneviksveien 82 AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		769 155	757 102
Sum driftsinntekter		769 155	757 102
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	4	0	0
Andre driftskostnader	2	427 718	382 585
Sum driftskostnader		427 718	382 585
Driftsresultat		341 437	374 517
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		2 710	2 879
Rentekostnader	5	1 357	986
Resultat av finansposter		1 353	1 893
Ordinært resultat før skattekostnad		342 790	376 410
Skattekostnad på resultat	6	87 501	117 130
Årets resultat		255 289	259 280
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	79 530
Avsatt konsernbidrag		255 289	179 750
Sum overføringer	7	255 289	259 280



Svaneviksveien 82 AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	<u>2 475 167</u>	<u>2 475 167</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 475 167</u>	<u>2 475 167</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		55 889	59 691
Andre kortsiktige fordringer		0	4 788
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>114 664</u>	<u>4 128</u>
Sum omløpsmidler		<u>170 552</u>	<u>68 607</u>
SUM EIENDELER		<u>2 645 719</u>	<u>2 543 773</u>



Svaneviksveien 82 AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 183)	3	183 307	183 307
Annen innskutt egenkapital		<u>-5 570</u>	<u>-5 570</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>177 737</u>	<u>177 737</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital	7	<u>177 737</u>	<u>177 737</u>
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	<u>2 369 508</u>	<u>2 268 214</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>2 369 508</u>	<u>2 268 214</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 958	2 394
Betalbar skatt	6	15 496	45 531
Annen kortsiktig gjeld		<u>71 020</u>	<u>49 897</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>98 474</u>	<u>97 822</u>
Sum gjeld		<u>2 467 982</u>	<u>2 366 036</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>2 645 719</u>	<u>2 543 773</u>

BERGEN, den 26.02.2026
For Svaneviksveien 82 AS

Christer Nesttun
Styrets leder og daglig led



Svaneviksveien 82 AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Kostnader blir regnskapsført etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader blir regnskapsført i samme periode som tilhørende salgsinntekter blir inntektsført.

Varige driftsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Andre fordringer er fordringer som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Andre langsiktige fordringer er fordringer som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp.

Kortsiktig gjeld er gjeld som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Langsiktig gjeld er gjeld som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp. Første års avdrag på langsiktig gjeld er også klassifisert som langsiktig gjeld.

Skatt blir kostnadsført når den er påløpt. Det innebærer at skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Ihht GRS for små foretak er det ikke foretatt balanseføring av utsatt skattefordel.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til ansatte, daglig leder eller styret.

Revisor

Det ble foretatt fravalg av revisor med virkning fra regnskapsåret for 2017.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon.

Note 3 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonær mv.

Selskapet har aksjekapital på NOK 183 307 fordelt på 1 000 aksjer á NOK 183,307.

Aksjonær pr. 31.12.2025	Eierandel	Verv
Bergensgruppen Eiendom AS *)	100 %	Styrets leder og daglig leder **)

*) Det er foretatt mor/datterfusjon mellom Bergensgruppen Eiendom AS og Bergensgruppen Sentrum AS med Bergensgruppen Eiendom AS som overtakende selskap.

***) Christer Nesttun er styrets leder og daglig leder. Han er også styremedlem og aksjonær i Bergensgruppen Sentrum AS.



Svaneviksveien 82 AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost pr. 1.1.2025	2 475 167
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2025	2 475 167
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2025	0
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2025	2 475 167
Årets avskrivninger	0
Lineære avskrivninger	Ingen

Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter og bygninger som består av boligeiendom i Bergen sentrum.

Tomter og bygninger består av Svaneviksveien 82 (gnr. 159, bnr. 231) i Bergen kommune.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv.

Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv. består av følgende:

	2025	2024
Øvrig langsiktig gjeld	-2 369 508	-2 268 214

Det blir ikke beregnet rente på mellomværende til selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader for 2025 er på NOK 0.

Beløpet på NOK -2 369 508 er inkl. avgitt konsernbidrag på NOK -327 295 til morselskapet Bergensgruppen Eiendom AS.

Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 87 501 og består av følgende:

Betalbar skatt	87 501
Endring i utsatt skatt	0
Årets skattekostnad	87 501

Det er avgitt konsernbidrag på NOK -230 449 med skattemessig virkning til morselskapet Bergensgruppen Eiendom AS. Betalbar skatt i balansen er som følge av dette på NOK -15 496.

	31.12.2025	1.1.2025	Endring
Utsatt skatt			
Grunnlag for utsatt skatt	-210 000	-156 000	-366 000
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22%:	-46 200	-34 320	-80 520

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.



Svaneviksveien 82 AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 7 Egenkapital

	Akkjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2025	183 307	-5 570	0	177 737
Konsernbidrag:				
<i>Avgitt konsernbidrag til Bergensgruppen Eiendom AS</i>			-327 294	-327 294
<i>Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til Bergensgruppen Eiendom AS</i>			72 005	72 005
Årets resultat			255 289	255 289
Egenkapital pr. 31.12.2025	183 307	-5 570	0	177 737

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Note 8 Pantstillelser og gjeld til kreditinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balansført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi
Mellomværende med Bergensgruppen Eiendom AS	-2 369 508	Tomter og bygninger	2 475 167
Sum	-2 369 508	Sum	2 475 167

Morselskapet Bergensgruppen Eiendom AS bidrar med lånefinansiering til selskaper innenfor samme konsern. Bankforbindelsen DnB Bank ASA har sikkerhet i tomter og bygninger for låneengasjementet til Bergensgruppen Eiendom AS. Det tinglyste pantedokumentet er på NOK 40 000 000.

Det foreligger avtale mellom Bergensgruppen Eiendom AS og Svaneviksveien 82 AS om finansiell bistand. Avtalen innebærer at Svaneviksveien 82 AS stiller med sikkerhetsstillelse for Bergensgruppen Eiendom AS og Bergensgruppen Eiendom AS bidrar med lånefinansiering i forhold til det likviditets- og kapitalbehovet som Svaneviksveien 82 AS til enhver tid har.



Svaneviksveien 82 AS

Org. nr. 919 727 640

ÅRSBERETNING FOR 2025

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, drift, utleie og utvikling av eiendom. Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på ca. NOK 0,7 mill. for 2025 og det er på samme nivå som i året før. Det er ingen endringer i kapasitetsutnyttelsen for boligeiendommen i Svaneviksveien 82 i Bergen sentrum.

Det er ingen ansatte. Styret som foretar oppfølging av eiendommen, administrasjon av selskapet mv.

Det er ingen ordinære avskrivninger. Det foretas ikke avskrivninger for tomter og bygninger siden dette består av kombinert eiendom med bolig og næring i Bergen sentrum. Leieverdien for boligformål overstiger leieverdien for næringsformål.

Andre driftskostnader er på ca. NOK 0,4 mill. og det er på samme nivå som i året før. Andre driftskostnader består av kommunale avgifter, anskaffelser til eiendommen, reparasjoner og vedlikehold på eiendommen mv. Det var kostnader for reparasjon og vedlikehold på NOK 30 744 i 2025 sammenlignet med NOK 85 512 i året før.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har ingen ansatte. Kvinner er ikke representert i styret.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Bergen, 26. februar 2026

(sign.)

Christer Nesttun
Styrets leder og daglig leder