



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 924 846 933                  |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                 |
| Foretaksnavn:        | ALVER BOLIG 2 AS             |
| Forretningsadresse:  | Strandgaten 9<br>5013 BERGEN |

### 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: | Thomas Nesheim |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 09.08.2024     |

### 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, 26.07.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022            |
|---|------|-------------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                 |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                 |
| Endring beholdn. varer under tilvirkn. og ferdigvarer |      |                   |                 |
| Lønnskostnad  | 1    |                   |                 |
| Annen driftskostnad                                   | 1    | 110 455           | 103 462         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>110 455</b>    | <b>103 462</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>-110 455</b>   | <b>-103 462</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                 |
| Annen renteinntekt                                    |      |                   |                 |
|   |      | 785 747           | 543 378         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>785 747</b>    | <b>543 378</b>  |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler       |      |                   |                 |
|   | 2    | 3 650 000         |                 |
| Annen rentekostnad                                    | 3    | 785 747           | 171 271         |
| Annen finanskostnad                                   | 3    |                   |                 |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>4 435 747</b>  | <b>171 271</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-3 650 000</b> | <b>372 107</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |
| Skattekostnad på resultat                             | 4    |                   |                 |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 4, 5 | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                 |
| Konsernbidrag   |      |                   |                 |
|   |      |                   | 27 891          |
| Udekket tap   |      | -3 760 455        | 240 754         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                 | 2    | 12 350 000        | 16 000 000        |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 2    |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 3    | 22 369 014        | 18 487 110        |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 2    | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 2, 3 |                   |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>36 719 014</b> | <b>36 487 110</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>36 719 014</b> | <b>36 487 110</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>  | 6    | <b>14 411 955</b> | <b>13 170 162</b> |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   | 3    |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                                | 3    | 2 187 100         | 2 182 100         |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>2 187 100</b>  | <b>2 182 100</b>  |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern                 | 2    |                   |                   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                |      | 109 694           | 344 989           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>109 694</b>    | <b>344 989</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>16 708 749</b> | <b>15 697 251</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>53 427 763</b> | <b>52 184 361</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                            | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |      |                   |                   |
| Aksjekapital (20 000 aksjer à kr 1 000) | 5, 7 | 20 000 000        | 20 000 000        |
| Beholdning av egne aksjer               | 7    |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |      | <b>20 000 000</b> | <b>20 000 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                       | 5    | 27 891            | 27 891            |
| Udekket tap                             |      | 3 760 455         |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |      | <b>-3 732 564</b> | <b>27 891</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                  | 5    | <b>16 267 436</b> | <b>20 027 891</b> |
| <b>Gjeld</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 8    | 13 500 000        | 13 500 000        |
| Langsiktig konserngjeld                 |      | 59 810            | 514 092           |
| Øvrig langsiktig gjeld                  | 3    | 3 900 222         | 3 786 623         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |      | <b>17 460 032</b> | <b>17 800 715</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |      | <b>17 460 032</b> | <b>17 800 715</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                         | 3    | 162 739           | 29 053            |
| Gjeld til konsernselskaper              | 3    |                   |                   |
| Gjeld til aksjonær                      |      | 15 801 886        | 10 673 216        |
| Annen kortsiktig gjeld                  | 3    | 3 735 670         | 3 653 487         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |      | <b>19 700 294</b> | <b>14 355 755</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                        |      | <b>37 160 326</b> | <b>32 156 470</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      | <b>53 427 763</b> | <b>52 184 361</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 725466

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 846 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALVER BOLIG 2 AS  
Forretningsadresse: Strandgaten 9  
5013 BERGEN

#### 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: Thomas Nesheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.08.2024

#### 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, 15.08.2024



Organisasjonsnr: 924 846 933  
ALVER BOLIG 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022            |
|---|------|-------------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                     |      |                   |                 |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                 |
| Endring beholdn. varer<br>under tilvirkn. og<br>ferdigvarer |      |                   |                 |
| Lønnskostnad  | 1    |                   |                 |
| Annen driftskostnad   | 1    | 110 455           | 103 462         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>110 455</b>    | <b>103 462</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                       |      | <b>-110 455</b>   | <b>-103 462</b> |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>               |      |                   |                 |
| Annen renteinntekt  |      |                   |                 |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                  |      | <b>785 747</b>    | <b>543 378</b>  |
| Nedskrivning av andre<br>finansielle anleggsmidler          |      |                   |                 |
| Annen rentekostnad  | 2    | 3 650 000         |                 |
| Annen finanskostnad   | 3    | 785 747           | 171 271         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                  | 3    | <b>4 435 747</b>  | <b>171 271</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-3 650 000</b> | <b>372 107</b>  |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>              |      |                   |                 |
| Skattekostnad på resultat                                   | 4    | -3 760 455        | 268 645         |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>            |      | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |
| <b>Årsresultat</b>  | 4, 5 | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b>           |      | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-3 760 455</b> | <b>268 645</b>  |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>                    |      |                   |                 |
| Konsernbidrag   |      |                   |                 |
| Udekket tap   |      | -3 760 455        | 27 891          |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>                |      | <b>-3 760 455</b> | <b>240 754</b>  |



Organisasjonsnr: 924 846 933  
ALVER BOLIG 2 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

|   |      |                   |                   |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investering i datterselskap                                 | 2    | 12 350 000        | 16 000 000        |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 2    |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 3    | 22 369 014        | 18 487 110        |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 2    | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 2, 3 |                   |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>36 719 014</b> | <b>36 487 110</b> |

#### Sum anleggsmidler

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>36 719 014</b> | <b>36 487 110</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

|           |   |            |            |
|-----------|---|------------|------------|
| Sum varer | 6 | 14 411 955 | 13 170 162 |
|-----------|---|------------|------------|

##### Fordringer

|                              |   |                  |                  |
|------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kundefordringer              | 3 |                  |                  |
| Andre kortsiktige fordringer | 3 | 2 187 100        | 2 182 100        |
| <b>Sum fordringer</b>        |   | <b>2 187 100</b> | <b>2 182 100</b> |

##### Investeringer

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 2 |  |  |
|---|---|--|--|

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  |  | 109 694        | 344 989        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>109 694</b> | <b>344 989</b> |

#### Sum omløpsmidler

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>16 708 749</b> | <b>15 697 251</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

### SUM EIENDELER

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>53 427 763</b> | <b>52 184 361</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



|   |          |                   |                   |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                      |          |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |          |                   |                   |
| Aksjekapital (20 000 aksjer à kr 1 000) | 5, 7     | 20 000 000        | 20 000 000        |
| Beholdning av egne aksjer               | 7        |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |          | <b>20 000 000</b> | <b>20 000 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                       | 5        | 27 891            | 27 891            |
| Udekket tap                             |          | 3 760 455         |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |          | <b>-3 732 564</b> | <b>27 891</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                  | <b>5</b> | <b>16 267 436</b> | <b>20 027 891</b> |
| <b>Gjeld</b>                            |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |          |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 8        | 13 500 000        | 13 500 000        |
| Langsiktig konserngjeld                 |          | 59 810            | 514 092           |
| Øvrig langsiktig gjeld                  | 3        | 3 900 222         | 3 786 623         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |          | <b>17 460 032</b> | <b>17 800 715</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |          | <b>17 460 032</b> | <b>17 800 715</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                         | 3        | 162 739           | 29 053            |
| Gjeld til konsernselskaper              | 3        |                   |                   |
| Gjeld til aksjonær                      |          | 15 801 886        | 10 673 216        |
| Annen kortsiktig gjeld                  | 3        | 3 735 670         | 3 653 487         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |          | <b>19 700 294</b> | <b>14 355 755</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                        |          | <b>37 160 326</b> | <b>32 156 470</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |          | <b>53 427 763</b> | <b>52 184 361</b> |



Organisasjonsnr: 924 846 933  
ALVER BOLIG 2 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.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Lars Hilles gate 30  
Postboks 6013, Postterminalen  
NO-5008 Bergen  
Norway

Tel: +47 55 21 81 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Alver Bolig 2 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alver Bolig 2 AS som 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 internkontroll 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 avviklet.

### 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Alver Bolig 2 AS

Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 28. juni 2024  
Deloitte AS

**Pål Svendsen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Alver Bolig 2 AS - revisjonsberetning 2023

Name

Date

Svendsen, Pål

2024-08-09

Identification

 bankID Svendsen, Pål



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Årsregnskap 2023 Alver Bolig 2 AS

Org.nr.: 924 846 933



**Alver Bolig 2 AS**  
**Resultatregnskap**

| NOTER | DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER               | 2023                     | 2022                   |
|-------|---|--------------------------|------------------------|
| 1     | Annen driftskostnad                             | 110 455                  | 103 462                |
|       | Sum driftskostnader                             | <u>110 455</u>           | <u>103 462</u>         |
|       | <b>Driftsresultat</b>                           | <b><u>-110 455</u></b>   | <b><u>-103 462</u></b> |
|       | <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>        |                          |                        |
|       | Annen renteinntekt                              | 785 747                  | 543 378                |
| 2     | Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 3 650 000                | 0                      |
| 3     | Annen rentekostnad                              | 785 747                  | 171 271                |
|       | Resultat av finansposter                        | <u>-3 650 000</u>        | <u>372 107</u>         |
|       | <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>      | <b><u>-3 760 455</u></b> | <b><u>268 645</u></b>  |
|       | <b>Resultat</b>                                 | <b><u>-3 760 455</u></b> | <b><u>268 645</u></b>  |
| 4, 5  | <b>Årsresultat</b>                              | <b><u>-3 760 455</u></b> | <b><u>268 645</u></b>  |
|       | <b>OVERFØRINGER</b>                             |                          |                        |
|       | Avsatt til annen egenkapital                    | 0                        | 27 891                 |
|       | Overført til udekket tap                        | 3 760 455                | -240 754               |
|       | Sum overføringer                                | <u>-3 760 455</u>        | <u>268 645</u>         |



**Alver Bolig 2 AS**  
**Balanse pr. 31. desember**

| NOTER    | EIENDELER                           | 2023                     | 2022                     |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|          | <b>Finansielle anleggsmidler</b>    |                          |                          |
| 2        | Investeringer i datterselskap       | 12 350 000               | 16 000 000               |
| 3        | Lån til foretak i samme konsern     | 22 369 014               | 18 487 110               |
| 2        | Investeringer i tilknyttet selskap  | 2 000 000                | 2 000 000                |
|          | Sum finansielle anleggsmidler       | <u>36 719 014</u>        | <u>36 487 110</u>        |
|          | <b>Sum anleggsmidler</b>            | <u><b>36 719 014</b></u> | <u><b>36 487 110</b></u> |
|          | <b>Omløpsmidler</b>                 |                          |                          |
| <b>6</b> | <b>Prosjekt</b>                     | <u><b>14 411 955</b></u> | <u><b>13 170 162</b></u> |
|          | <b>Fordringer</b>                   |                          |                          |
| 3        | Andre kortsiktige fordringer        | 2 187 100                | 2 182 100                |
|          | Sum fordringer                      | <u>2 187 100</u>         | <u>2 182 100</u>         |
|          | <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b> | <u><b>109 694</b></u>    | <u><b>344 989</b></u>    |
|          | <b>Sum omløpsmidler</b>             | <u><b>16 708 749</b></u> | <u><b>15 697 251</b></u> |
|          | <b>SUM EIENDELER</b>                | <u><b>53 427 763</b></u> | <u><b>52 184 361</b></u> |



**Alver Bolig 2 AS**  
**Balanse pr. 31. desember**

| NOTER    | EGENKAPITAL OG GJELD                    | 2023                     | 2022                     |
|----------|---|--------------------------|--------------------------|
|          | <b>Egenkapital</b>                      |                          |                          |
|          | <b>Innskutt egenkapital</b>             |                          |                          |
| 5, 7     | Aksjekapital (20 000 aksjer à kr 1 000) | 20 000 000               | 20 000 000               |
|          | Sum innskutt egenkapital                | <u>20 000 000</u>        | <u>20 000 000</u>        |
|          | <b>Opptjent egenkapital</b>             |                          |                          |
| 5        | Annen egenkapital                       | 27 891                   | 27 891                   |
|          | Udekket tap                             | -3 760 455               | 0                        |
|          | Sum opptjent egenkapital                | <u>-3 732 564</u>        | <u>27 891</u>            |
| <b>5</b> | <b>Sum egenkapital</b>                  | <b><u>16 267 436</u></b> | <b><u>20 027 891</u></b> |
|          | <b>Gjeld</b>                            |                          |                          |
|          | <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |                          |                          |
| 8        | Gjeld til kredittinstitusjoner          | 13 500 000               | 13 500 000               |
|          | Langsiktig gjeld til konsernselskap     | 59 810                   | 514 092                  |
| 3        | Øvrig langsiktig gjeld                  | 3 900 222                | 3 786 623                |
|          | Sum annen langsiktig gjeld              | <u>17 460 032</u>        | <u>17 800 715</u>        |
|          | <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |                          |                          |
| 3        | Leverandørgjeld                         | 162 739                  | 29 053                   |
|          | Gjeld til aksjonær                      | 15 801 886               | 10 673 216               |
| 3        | Annen kortsiktig gjeld                  | 3 735 670                | 3 653 487                |
|          | Sum kortsiktig gjeld                    | <u>19 700 294</u>        | <u>14 355 755</u>        |
|          | <b>Sum gjeld</b>                        | <b><u>37 160 326</u></b> | <b><u>32 156 470</u></b> |
|          | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         | <b><u>53 427 763</u></b> | <b><u>52 184 361</u></b> |

Bergen, .....2024

\_\_\_\_\_  
Thomas Nesheim  
Daglig leder/ styrets leder

\_\_\_\_\_  
Rolf Nesheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Håkon Nesheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Alexander Tolleshaug Nesheim  
Styremedlem



# Alver Bolig 2 AS

## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

Det er ikke utarbeidet årsberetning, jfr regnskapsloven § 3-1. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

### Varer og arbeid under utførelse (egen regi)

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. For arbeid under utførelse beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

### 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 virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

### 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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres.

Langsiktige lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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



## Alver Bolig 2 AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Selskapet får noe bistand knyttet til selskapets utviklingsprosjekter som utføres av Alvergruppen AS. Honorar for prosjektledelse fra Alvergruppen AS utgjør kr 50.000 i 2023 og er aktivert som en del av kostpris på selskapets prosjekter.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

| Honorar til revisor eks. mva utgjør:                  | 2023   | 2022   |
|---|--------|--------|
| Lovpålagt revisjon                                    | 28 400 | 20 700 |
| Regnskapsteknisk bistand                              | 5 400  | 5 200  |
| Skatterådgivning - teknisk oppsett av ligningspapirer | 4 100  | 3 900  |
| Sum   | 37 900 | 29 800 |

#### Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

| Firma                   | Forretnings-<br>kontor | Eierandel | Stemme-<br>andel |
|-------------------------|------------------------|-----------|------------------|
| Nygårdslie Utvikling AS | Bergen                 | 100%      | 100%             |
| Rosenlund Utvikling AS  | Bergen                 | 50%       | 50%              |

| Firma                   | Andel egenkapital i<br>følge siste årsregnskap | Årsresultat i følge<br>siste årsregnskap |
|-------------------------|--|--|
| Nygårdslie Utvikling AS | 12 347 105                                     | -3 140 234                               |
| Rosenlund Utvikling AS  | 1 741 035                                      | -102 347                                 |

Aksjer i Nygårdslie Utvikling AS er nedskrevet med kr 3.650.000 i 2023.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for Alver Bolig 2 AS etter unntaksreglene for små foretak.

#### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

|                                 | Fordringer |            |
|---------------------------------|------------|------------|
|                                 | 2023       | 2022       |
| Lån til Nygårdslie Utvikling AS | 22 369 014 | 18 487 110 |
| Sum                             | 22 369 014 | 18 487 110 |

|                                  | Gjeld  |         |
|----------------------------------|--------|---------|
|                                  | 2023   | 2022    |
| Gjeld til Rosenlund Utvikling AS | 59 810 | 514 092 |
| Sum                              | 59 810 | 514 092 |



## Alver Bolig 2 AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 4 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--|-------------|-------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |             |             |
| Betalbar skatt                           | 0           | 0           |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0           | 0           |
| Skattekostnad ordinært resultat          | 0           | 0           |
| Skattepliktig inntekt:                   |             |             |
| Resultat før skatt                       | -3 760 455  | 268 645     |
| Permanente forskjeller                   | 3 650 000   | 0           |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -900 977    | -986 155    |
| Skattepliktig inntekt                    | -1 011 432  | -717 510    |
| Betalbar skatt i balansen:               |             |             |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0           | 0           |
| Sum betalbar skatt i balansen            | 0           | 0           |
| Beregning av effektiv skattesats         |             |             |
| Resultat før skatt                       | -3 760 455  | 268 645     |
| Beregnet skatt av resultat før skatt     | -827 300    | 59 102      |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller   | 803 000     | 0           |
| Sum                                      | -24 300     | 59 102      |
| Effektiv skattesats                      | 0,6 %       | 22,0 %      |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

|   | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>Endring</b> |
|---|-------------|-------------|----------------|
| Varebeholdning                            | 3 112 065   | 2 211 087   | -900 977       |
| Sum                                       | 3 112 065   | 2 211 087   | -900 977       |
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -3 258 288  | -2 246 856  | 1 011 432      |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 146 224     | 35 769      | -110 455       |
| Utsatt skattefordel (22 %)                | -32 169     | -7 869      | 24 300         |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

#### Note 5 Egenkapital

|                   | <b>Aksjekapital</b> | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|-------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| EK pr. 31.12.2022 | 20 000 000          | 27 891                   | 20 027 891             |
| Årets resultat    |                     | -3 760 455               | -3 760 455             |
| EK pr. 31.12.2023 | 20 000 000          | -3 732 564               | 16 267 436             |



## Alver Bolig 2 AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 6 Prosjekter

Selskapet kjøpte i 2020 kjøpt et tomteområdet i Heiavegen. Selskapet har ikke overtatt hjemmelen til tomteområdet pr 31.12.2023.

#### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Alver Bolig 2 AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall | Pålydende | Bokført    |
|-----------------|--------|-----------|------------|
| Ordinære aksjer | 20 000 | 1 000     | 20 000 000 |
| Sum             | 20 000 |           | 20 000 000 |

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

|                      | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|----------------------|----------|-----------|-------------|
| Asset 38 AS          | 16 000   | 80,0      | 80,0        |
| Stones AS            | 4 000    | 20,0      | 20,0        |
| Totalt antall aksjer | 20 000   | 100,0     | 100,0       |

#### Note 8 Langsiktig gjeld

##### Sikkerhetsstillelse

Selskapets eiendom gnr. 174 bnr. 5 og 53 i Bergen kommune jfr note 5 er stilt som sikkerhet for selskapets langsiktige gjeld. I tillegg er eiendommene eid av datterselskapene Rosenlund Utvikling AS og Nygårdslien Utvikling AS stilt som sikkerhet (gnr 149 bnr 29 og gnr 174 bnr 5 og 53 i Bergen Kommune).

##### Forfallstidspunkt

Lån til Pareto Bank kr 10.000.000 løper til oktober 2024. Man forventer at lånet vil bli forlenget og klassifiseringen i regnskapet er av denne grunn ikke endret.