



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 982 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVEA BOLIG AS  
Forretningsadresse: Kirkegata 55  
2609 LILLEHAMMER

### 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: Per Tore Teksum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2024

### 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, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		67 308 890	64 432 296
Annen driftsinntekt		219 128	
<b>Sum inntekter</b>		<b>67 528 018</b>	<b>64 432 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		105 771 566	62 959 622
Lønnskostnad	2	1 864 097	2 086 476
Avskrivning	3	40 725	26 000
Annen driftskostnad		1 193 926	648 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>108 870 314</b>	<b>65 720 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 342 296</b>	<b>-1 288 209</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			375 000
Annen finansinntekt		67 080	46 919
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 080</b>	<b>421 919</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		10 215 600	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			2 104 616
Annen finanskostnad		1 155 647	409 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 371 247</b>	<b>2 514 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 304 167</b>	<b>-2 092 132</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>-52 646 463</b>	<b>-3 380 341</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 646 463</b>	<b>-3 380 341</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 646 463</b>	<b>-3 380 341</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-52 646 463	-3 380 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 646 463</b>	<b>-3 380 341</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	3	98 165	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	17 300	43 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>115 465</b>	<b>43 300</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	6 434 432	16 559 432
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 434 432</b>	<b>16 559 432</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 549 897</b>	<b>16 602 732</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>41 568 000</b>	<b>85 828 393</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 8	28 150	1 786
Andre fordringer	8	395 250	1 114 590
<b>Sum fordringer</b>		<b>423 400</b>	<b>1 116 376</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	9	<b>293 207</b>	<b>3 428 080</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>42 284 607</b>	<b>90 372 849</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 834 504</b>	<b>106 975 581</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	29 989 000	-11 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 089 000</b>	<b>89 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-54 278 674	-1 824 011
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-54 278 674</b>	<b>-1 824 011</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-24 189 674</b>	<b>-1 735 011</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	36 000 000	72 699 536
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 000 000</b>	<b>72 699 536</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 000 000</b>	<b>72 699 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8, 8	192 485	15 548 987
Skyldige offentlige avgifter	9	144 806	2 680
Annen kortsiktig gjeld	8	36 686 887	20 459 389
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 024 178</b>	<b>36 011 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 024 178</b>	<b>108 710 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 834 504</b>	<b>106 975 581</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 308131

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 982 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVEA BOLIG AS  
Forretningsadresse: Kirkegata 55  
2609 LILLEHAMMER

#### 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: Per Tore Teksum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2024

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 19.02.2024



Organisasjonsnr: 919 982 314  
SVEA BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		67 308 890	64 432 296
Annen driftsinntekt		219 128	
<b>Sum inntekter</b>		<b>67 528 018</b>	<b>64 432 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		105 771 566	62 959 622
Lønnskostnad	2	1 864 097	2 086 476
Avskrivning	3	40 725	26 000
Annen driftskostnad		1 193 926	648 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>108 870 314</b>	<b>65 720 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 342 296</b>	<b>-1 288 209</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			375 000
Annen finansinntekt		67 080	46 919
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 080</b>	<b>421 919</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		10 215 600	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			2 104 616
Annen finanskostnad		1 155 647	409 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 371 247</b>	<b>2 514 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 304 167</b>	<b>-2 092 132</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>-52 646 463</b>	<b>-3 380 341</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 646 463</b>	<b>-3 380 341</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 646 463</b>	<b>-3 380 341</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-52 646 463	-3 380 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 646 463</b>	<b>-3 380 341</b>



Organisasjonsnr: 919 982 314  
SVEA BOLIG AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Maskiner og anlegg	3	98 165	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	17 300	43 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>115 465</b>	<b>43 300</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	6 434 432	16 559 432
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 434 432</b>	<b>16 559 432</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 549 897</b>	<b>16 602 732</b>
--------------------------	--	------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

<b>Sum varer</b>	7	<b>41 568 000</b>	<b>85 828 393</b>
------------------	---	-------------------	-------------------

##### Fordringer

Kundefordringer	8, 8	28 150	1 786
Andre fordringer	8	395 250	1 114 590
<b>Sum fordringer</b>		<b>423 400</b>	<b>1 116 376</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	9	<b>293 207</b>	<b>3 428 080</b>
--	---	----------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>42 284 607</b>	<b>90 372 849</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 834 504</b>	<b>106 975 581</b>
----------------------	--	-------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	29 989 000	-11 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 089 000</b>	<b>89 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-54 278 674	-1 824 011
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-54 278 674</b>	<b>-1 824 011</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>-24 189 674</b>	<b>-1 735 011</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	36 000 000	72 699 536
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 000 000</b>	<b>72 699 536</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 000 000</b>	<b>72 699 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8, 8	192 485	15 548 987
Skyldige offentlige			
avgifter	9	144 806	2 680
Annen kortsiktig gjeld	8	36 686 887	20 459 389
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 024 178</b>	<b>36 011 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 024 178</b>	<b>108 710 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 834 504</b>	<b>106 975 581</b>



Organisasjonsnr: 919 982 314  
SVEA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
------------	-------------------	----------------------	--

Note

2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1505245.00	203636.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	259101.00	29770.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	101303.00	3768.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-1552.00	1849302.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1864097.00	2086476.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap





Svea Bolig AS

---

## Årsrapport for 2023

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

### Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: DTY5E-SV5KH-AZYD5-DQ7LP-YIEA6-FE7P8



## Svea Bolig AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		67 308 890	64 432 296
Annen driftsinntekt		219 128	0
Sum driftsinntekter		<u>67 528 018</u>	<u>64 432 296</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		105 771 566	62 959 622
Lønnskostnad	2	1 864 097	2 086 476
Avskrivning	3	40 725	26 000
Annen driftskostnad		1 193 926	648 407
Sum driftskostnader		<u>108 870 314</u>	<u>65 720 505</u>
Driftsresultat		<u>-41 342 296</u>	<u>-1 288 209</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		0	375 000
Annen finansinntekt		67 080	46 919
Nedskrivning av finansielle eiendeler		10 215 600	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	2 104 616
Annen finanskostnad		1 155 647	409 435
Netto finansposter		<u>-11 304 167</u>	<u>-2 092 132</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	4	<u>-52 646 463</u>	<u>-3 380 341</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-52 646 463</u>	<u>-3 380 341</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-52 646 463</u>	<u>-3 380 341</u>
Sum disponert		<u>-52 646 463</u>	<u>-3 380 341</u>

Penneo Dokumentnøkkel: DTYSE-SV5KH-AZYD5-DQ7LP-YIEA6-FE7P8



## Svea Bolig AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Maskiner og anlegg	3	98 165	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	17 300	43 300
Sum varige driftsmidler		<u>115 465</u>	<u>43 300</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	6 434 432	16 559 432
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 434 432</u>	<u>16 559 432</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 549 897</u>	<u>16 602 732</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	7	<u>41 568 000</u>	<u>85 828 393</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8	28 150	1 786
Andre fordringer	8	395 250	1 114 590
Sum fordringer		<u>423 400</u>	<u>1 116 376</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	<u>293 207</u>	<u>3 428 080</u>
Sum omløpsmidler		<u>42 284 607</u>	<u>90 372 849</u>
Sum eiendeler		<u>48 834 504</u>	<u>106 975 581</u>

Penneo Dokumentnøkkel: DTYSE-SV5KH-AZYD5-DQ7LP-YIEA6-FE7P8



## Svea Bolig AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	29 989 000	-11 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 089 000</u>	<u>89 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-54 278 674	-1 824 011
Sum opptjent egenkapital		<u>-54 278 674</u>	<u>-1 824 011</u>
Sum egenkapital		<u>-24 189 674</u>	<u>-1 735 011</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	36 000 000	72 699 536
Sum annen langsiktig gjeld		<u>36 000 000</u>	<u>72 699 536</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	192 485	15 548 987
Skyldige offentlige avgifter	9	144 806	2 680
Annen kortsiktig gjeld	8	36 686 887	20 459 389
Sum kortsiktig gjeld		<u>37 024 178</u>	<u>36 011 056</u>
Sum gjeld		<u>73 024 178</u>	<u>108 710 592</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>48 834 504</u>	<u>106 975 581</u>

31. desember 2023  
Lillehammer, 31. januar 2024

Per Tore Teksum  
Styreleder

Stian Ryen  
Daglig leder/Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: DTYSE-SV5KH-AZYDS-DQZLP-YIEA6-FE7P8



## Svea Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet har i 2023 skiftet navn fra Solrikt AS til Svea Bolig AS.

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Salgsinntekter*

Salgsinntekter består av salg av leiligheter. Salg av eiendom inntektsføres ved overgang av risiko og kontroll.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Varebeholdninger*

Lager av egentilvirkede leilighetsbygg og leilighetsbygg under tilvirkning er vurdert til tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### *Fusjon*

Svea Bolig AS har pr 1.1.23 fusjonert inn to 100% eide datterselskapene Midt i Løten AS og Ysterigården AS. Fusjonen har skjedd til konsernkontinuitet. Det innebærer at 2022 ikke er sammenlignbart med 2023. I hovedsak er det driftsmidler som har økt som følge av fusjonen. Ut over dette er det i hovedsak noe kostnader tilknyttet andre driftskostnader som kommer fra datterselskapene.



## Svea Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	1 505 245	203 636
Arbeidsgiveravgift	259 101	29 770
Pensjonskostnader	101 303	3 768
Andre ytelser	-1 552	7 560
Viderefakturerte lønnskostnader	0	1 841 742
Sum	<u>1 864 097</u>	<u>2 086 476</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Transportmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	147 250	95 300	242 550
Anskaffelseskost 31.12	147 250	95 300	242 550
Akk.avskrivning 31.12	-49 085	-78 000	-127 085
Balanseført pr. 31.12	98 165	17 300	115 465
Årets avskrivninger	26 000	14 725	40 725
Økonomisk levetid	10	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 4 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-52 250 463	-3 380 341
Permanente forskjeller	9 999 843	-279 373
Endring i midlertidige forskjeller	22 306 769	706 978
Årets skattegrunnlag	<u>-19 943 851</u>	<u>-2 952 736</u>
Oversikt over midlertidige forskjeller	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	20 092	-9 948
Varebeholdning	-22 074 287	0
Utestående fordringer	-909 890	-694 290
Sum	<u>-22 964 085</u>	<u>-704 238</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-24 381 516	-4 281 492
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-47 345 601</u>	<u>-4 985 730</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-10 416 032	-1 096 861

Selskapet benytter seg av valgdgangen for små foretak og bokfører ikke utsatt skattefordel.



## Svea Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	-11 000	-1 824 011	-1 735 011
Årsresultat	0	0	-52 646 463	-52 646 463
Effekt av fusjon med datterselskap	0	0	191 800	191 800
Mottatt konsernbidrag	0	30 000 000	0	30 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>29 989 000</b>	<b>-54 278 674</b>	<b>-24 189 674</b>

Egenkapitalen er tapt, men selskapet støttes i nødvendig grad finansielt av ultimater hovedeier Skarpsno AS. Selskapet har ingen nye prosjekter i gang eller planlagt eller under prosjektering slik at det kun er garantier knyttet til gjennomførte prosjekter som skal håndteres av selskapet heretter. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Vrådalsfjellet AS	15.05.2018	Lillehammer	100 %	100 %	88 005	-1 260 291	0
Vrådalsfjellet Anlegg AS Sentrumsgården	11.01.2018	Lillehammer	100 %	100 %	-27 030	-1 820 353	0
Brumunddal AS	17.08.2021	Lillehammer	100 %	100 %	-1 191 812	-2 369 798	16 434 432
Sum					-1 130 837	-5 450 442	16 434 432

#### Note 7 - Varer

	2023	2022
Varer under tilvirkning	41 568 000	85 828 393
Sum	<u>41 568 000</u>	<u>85 828 393</u>

Varebeholdningen gjelder opparbeidelse av tomteområde / boliger og er bokført til anskaffelseskost.



## Svea Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 8 - Mellomværende med nærstående selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kundefordringer	26 364	0
Vrådalsfjellet Anlegg AS	615 588	589 044
Vrådalsfjellet AS	311 551	401 516
Midt i Løten AS	0	375 000
Sum	<u>953 503</u>	<u>1 365 560</u>

  

<i>Gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leverandørgjeld	197 168	5 611 750
Gjeld Skarpsno Bolig AS	2 054 029	1 924 520
Gjeld til Skarpsno AS	28 246 909	13 205 899
Gjeld til Sentrumsgården Brumunddal AS	4 749 260	4 849 260
Sum	<u>35 247 366</u>	<u>25 591 429</u>

#### Note 9 - Bankinnskudd

	<b>2023</b>
Bundne skattetrekksmidler utgjør	75 671
Sum	<u>75 671</u>

#### Note 10 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjon	<u>36 000 000</u>	<u>72 699 536</u>
Sum pantsikret gjeld	<u>36 000 000</u>	<u>72 699 536</u>

  

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pant i fast eiendom	<u>41 568 000</u>	<u>85 828 394</u>
Sum	<u>41 568 000</u>	<u>85 828 394</u>

I tillegg er selvskyldnerkausjon stilt til sikkerhet fra Skarpsno AS med pålydende kr 36 000 000.



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Per Tore Teksum

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-4479634

IP: 88.94.xxx.xxx

2024-01-31 09:27:38 UTC



### Stian Ryen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2593697

IP: 46.230.xxx.xxx

2024-01-31 10:33:49 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokument nøkkel: DTYSE-SV5KH-AZYDS-DQ7LP-YEA6-FE7P8



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Gudbrandsdalsvegen 188  
2619 Lillehammer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svea Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svea Bolig 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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 ansvarlig 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger 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 regnskapsestimatene 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 betydelig tvil 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 modifiserer 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Lillehammer, 31. januar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Rune J. Baukhol  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GXXJM-AGDVH-GW50H-S4S4X-F41TN-3SVM3



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Rune Johannes Baukhol

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1261839

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-01-31 12:35:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GAXJM-AGDVH-GW50H-S4S4X-F41TN-35VM3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>