



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 970 888 063  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVAN & BOLIG AS  
Forretningsadresse: Storebotn 65  
5309 KLEPPESTØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Elin Heggland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		120 000	120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			2 067
Annen driftskostnad		97 240	93 121
<b>Sum kostnader</b>		<b>97 240</b>	<b>95 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 760</b>	<b>24 812</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 233	5 470
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 233</b>	<b>5 470</b>
Annen rentekostnad		567 833	328 518
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>567 833</b>	<b>328 518</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-561 600</b>	<b>-323 048</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
Skattekostnad på resultat	1		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-538 840	-298 236
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 486 170	3 486 170
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 486 170</b>	<b>3 486 170</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 486 170</b>	<b>3 486 170</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3	<b>8 010 310</b>	<b>5 990 596</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		13 491	13 491
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 491</b>	<b>13 491</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		184 352	64
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>184 352</b>	<b>64</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 208 154</b>	<b>6 004 151</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 694 324</b>	<b>9 490 321</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 507 779	2 046 619



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 507 779</b>	<b>2 046 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 007 779</b>	<b>2 546 619</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 775 612	4 067 298
Øvrig langsiktig gjeld		5 568 203	2 686 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 343 815</b>	<b>6 754 198</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 343 815</b>	<b>6 754 198</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 617	38 371
Annen kortsiktig gjeld		308 113	151 133
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>342 730</b>	<b>189 504</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 686 545</b>	<b>6 943 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 694 324</b>	<b>9 490 321</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 644447

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 970 888 063  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVAN & BOLIG AS  
Forretningsadresse: Storebotn 65  
5309 KLEPPESTØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Elin Heggland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 970 888 063  
SVAN & BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		120 000	120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			2 067
Annen driftskostnad		97 240	93 121
<b>Sum kostnader</b>		<b>97 240</b>	<b>95 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 760</b>	<b>24 812</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 233	5 470
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 233</b>	<b>5 470</b>
Annen rentekostnad		567 833	328 518
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>567 833</b>	<b>328 518</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-561 600</b>	<b>-323 048</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på resultat</b>	1	<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-538 840	-298 236
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>



Organisasjonsnr: 970 888 063  
SVAN & BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom

2

3 486 170

3 486 170

Sum varige driftsmidler

3 486 170

3 486 170

Sum anleggsmidler

3 486 170

3 486 170

#### Omløpsmidler

#### Varer

Sum varer

3

8 010 310

5 990 596

#### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer

13 491

13 491

Sum fordringer

13 491

13 491

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

184 352

64

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

184 352

64

Sum omløpsmidler

8 208 154

6 004 151

SUM EIENDELER

11 694 324

9 490 321

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

500 000

500 000

Sum innskutt egenkapital

500 000

500 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

1 507 779

2 046 619

Sum opptjent egenkapital

1 507 779

2 046 619

Sum egenkapital

2 007 779

2 546 619

#### Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	3 775 612	4 067 298
Øvrig langsiktig gjeld		5 568 203	2 686 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 343 815</b>	<b>6 754 198</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 343 815</b>	<b>6 754 198</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 617	38 371
Annen kortsiktig gjeld		308 113	151 133
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>342 730</b>	<b>189 504</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 686 545</b>	<b>6 943 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 694 324</b>	<b>9 490 321</b>



Organisasjonsnr: 970 888 063  
SVAN & BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.20

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.



Svan & Bolig AS  
Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		120 000	120 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
Varekostnad		0	2 067
Annen driftskostnad		97 240	93 121
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>97 240</b>	<b>95 188</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>22 760</b>	<b>24 812</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		6 233	5 470
Rentekostnader		-567 833	-328 518
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-561 600</b>	<b>-323 048</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
Skattekostnad på resultat	1	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		-538 840	-298 236
<b>Sum overføringer</b>		<b>-538 840</b>	<b>-298 236</b>



**Svan & Bolig AS**  
**Balanse pr 31. desember**

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 486 170	3 486 170
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 486 170</b>	<b>3 486 170</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 486 170</b>	<b>3 486 170</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3	8 010 310	5 990 596
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		13 491	13 491
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 491</b>	<b>13 491</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		184 352	64
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 208 154</b>	<b>6 004 151</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 694 324</b>	<b>9 490 321</b>



## Svan & Bolig AS

### Balanse pr 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 507 779	2 046 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 507 779</b>	<b>2 046 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 007 779</b>	<b>2 546 619</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 775 612	4 067 298
Øvrig langsiktig gjeld		5 568 203	2 686 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 343 815</b>	<b>6 754 198</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 617	38 371
Annen kortsiktig gjeld		308 113	151 133
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>342 730</b>	<b>189 504</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>9 686 545</b>	<b>6 943 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 694 324</b>	<b>9 490 321</b>

Askøy, 24.05.2024  
Styret i Svan & Bolig AS

\_\_\_\_\_  
Elin Heggland  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Christoffer Ramsøy  
daglig leder / styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ronny Nilsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Johnny Øvsthus Torgersen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kenneth Lyngbø  
styremedlem



## Svan & Bolig AS

### Noter til regnskap 2023

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang og hvor annet ikke er anført.

#### 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 fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Driftsinntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader blir tatt med etter sammenstillingsprinsippet, dvs. i samme periode som tilhørende inntekter blir tatt til inntekt. Kontrakter med lang tilvirkningstid regnskapsføres etter fullført kontraktmetode.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende.

#### Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i eventuell (netto) utsatt skatt.

#### Note 1 - Skatter

<u>Skattekostnad i resultatregnskapet består av:</u>	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0



Svan & Bolig AS

Noter til regnskap 2023

<u>Beregning av årets skattegrunnlag</u>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-538.840	-298.236
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Årets næringsinntekt/-underskudd	-538.840	-298.236
Overført underskudd til fremføring	538.840	298.236
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt av årets skattegrunnlag	0	0
Skattesats	22 %	22 %

<u>Oversikt over midlertidige forskjeller</u>	2023	2022
Anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler	-1.525.767	-1.525.767
Regnskapsmessig avsetning	-9.000	-9.000
Fremførbart skattemessig underskudd	-2.347.145	-1.808.304
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-3.881.912	-3.343.071
Utsatt skattefordel(-) / -forpliktelse(+)	-854.021	-735.476
Skattesats	22 %	22 %

Etter unntaksreglene for små foretak er utsatt skattefordel ikke oppført som eiendel i balansen.

**Note 2 - Varige driftsmidler**

Selskapet har investert i en boligeiendom i Askøy Kommune. Eiendommen er oppført til anskaffelseskost.

**Note 3 - Lager av varer og annen beholdning**

Varebeholdning består av eiendomsprosjekter under utvikling vurdert til laveste av tilvirkningskost og forventet salgsverdi.



Svan & Bolig AS

Noter til regnskap 2023

**Note 4 - Pantstillelser**

	2023	2022
<i>Gjeld som er sikret ved pant:</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3.775.612	4.067.298
<i>Balanseført verdi av pantsikrede eiendeler:</i>		
Lager av varer og annen beholdning	6.322.142	4.315.531
Boligeiendom	3.486.170	3.486.170
Sum	9.808.312	7.801.701

**Note 5 - Antall årsverk**

Virksomheten sysselsetter mindre enn ett årsverk.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svan & Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert Svan & Bolig AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 538 840. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styrets og daglig leders 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

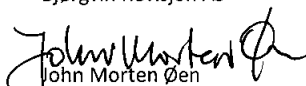
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 3. juni 2024

Bjørgvin Revisjon AS

  
John Morten Øen  
statsautorisert revisor

Bjørgvin Revisjon AS  
Solheimsgaten 11, 5058 Bergen  
Postboks 2373 Solheimsviken  
5824 Bergen

Telefon: 55 20 99 99  
Telefax: 55 20 99 88  
E-post: [post@bjorgvin.no](mailto:post@bjorgvin.no)  
Hjemmeside: [www.bjorgvin.no](http://www.bjorgvin.no)

Org.nr: NO 888 976 272 MVA  
Statsautoriserte revisorer  
Medlem av Den norske Revisorforening