



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 628 111
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØR-VARANGER UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Kongleveien 71
9510 ALTA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kurt Figenschau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	54 500 000	
Sum inntekter		54 500 000	
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	51 835 887	
Annen driftskostnad	3	204 417	50 457
Sum kostnader		52 040 304	50 457
Driftsresultat		2 459 696	-50 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		43 568	48 671
Sum finansinntekter		43 568	48 671
Netto finans		43 568	48 671
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		2 503 264	-1 786
Skattekostnad på ordinært resultat	4	526 370	
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 976 894	-1 786
Årsresultat		1 976 894	-1 786
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		-1 786
Overføringer annen egenkapital	5	1 976 894	
Sum overføringer og disponeringer		1 976 894	-1 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	12 915 730	15 651 309
Fordringer			
Kundefordringer	8	176 330	
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	2, 8	27 341 487	50 494
Sum fordringer		27 517 817	50 494
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		891	1 742 155
Sum omløpsmidler		40 434 438	17 443 958
SUM EIENDELER		40 434 438	17 443 958
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 866 222	-110 672
Sum opptjent egenkapital		1 866 222	-110 672
Sum egenkapital		3 366 222	1 389 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		5 392 507
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 423 274	5 072 123
Sum annen langsiktig gjeld		5 423 274	10 464 630
Sum langsiktig gjeld		5 423 274	10 464 630
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 798 234	
Leverandørgjeld	8, 8	7 085 338	5 590 000
Betalbar skatt	4	526 370	
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	7 235 000	
Sum kortsiktig gjeld		31 644 942	5 590 000
Sum gjeld		37 068 216	16 054 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 434 438	17 443 958



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 493174

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 628 111
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØR-VARANGER UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Kongleveien 71
9510 ALTA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kurt Figenschau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 924 628 111
SØR-VARANGER UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	54 500 000	
Sum inntekter		54 500 000	
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	51 835 887	
Annen driftskostnad	3	204 417	50 457
Sum kostnader		52 040 304	50 457
Driftsresultat		2 459 696	-50 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		43 568	48 671
Sum finansinntekter		43 568	48 671
Netto finans		43 568	48 671
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	526 370	
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 976 894	-1 786
Årsresultat		1 976 894	-1 786
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		-1 786
Overføringer annen egenkapital	5	1 976 894	
Sum overføringer og disponeringer		1 976 894	-1 786



Organisasjonsnr: 924 628 111
SØR-VARANGER UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	12 915 730	15 651 309
Fordringer			
Kundefordringer	8	176 330	
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	2, 8	27 341 487	50 494
Sum fordringer		27 517 817	50 494
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		891	1 742 155
Sum omløpsmidler		40 434 438	17 443 958
SUM EIENDELER		40 434 438	17 443 958
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 866 222	-110 672
Sum opptjent egenkapital		1 866 222	-110 672
Sum egenkapital		3 366 222	1 389 328
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		5 392 507
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 423 274	5 072 123
Sum annen langsiktig gjeld		5 423 274	10 464 630
Sum langsiktig gjeld		5 423 274	10 464 630



Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	16 798 234	
Leverandørgjeld	8, 8	7 085 338	5 590 000
Betalbar skatt	4	526 370	
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	7 235 000	
Sum kortsiktig gjeld		31 644 942	5 590 000
Sum gjeld		37 068 216	16 054 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 434 438	17 443 958



Organisasjonsnr: 924 628 111
SØR-VARANGER UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	1500.00	1000.00	1500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bonord Eiendomsutvikling AS	750.00	50.00%	A-aksjer
Fiskebeck Holding AS	750.00	50.00%	A-aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1500.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret. Styret har ikke tatt ut honorar og det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf. undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Sør-Varanger Utbygging AS

Org.nr: 924 628 111

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Prosjekter under utførelse

For boligprosjekter under utførelse foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnad regnes direkte prosjektkostnader og de indirekte kostnadene som kan fordeles. Totalkostnaden revurderes løpende. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader.

For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjente ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld.

Skattemessig vurdering/inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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.



Sør-Varanger Utbygging AS

Org.nr: 924 628 111

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Prosjekter under utførelse

Selskapets boligprosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode.

	2024	2023
Solsiden 1: Inntekter for solgte enheter	54 500 000	0
Påløpte prosjektkostnader solgte enheter	-51 835 887	0
Resultat	2 664 113	0
Aktiverte prosjektkostnader	12 915 730	15 651 309
Opptjent, ikke fakturert salgsinntekt for solgte enheter	27 341 487	50 494

Solsiden 1 - Prosjektet er ferdigstilt 4.kvartal 2024. Pr 31.12.24 er det solgt 14 av 18 leiligheter. Aktiverte prosjektkostnader for 4 usolgte enheter kr 11 460 962.

Solsiden 2. Salgstart 3.kvartal 2024. Pr 31.12.24 er det solgt 5 av 8 leiligheter. Byggestart 2.kvartal 2025. Aktiverte prosjektkostnader kr 1 454 768.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte mv

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Styret har ikke tatt ut honorar og det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 4 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	2 503 264	-1 786
Alminnelig inntekt	2 503 264	-1 786
Anvendt fremførbart underskudd	-110 673	0
Årets skattegrunnlag	2 392 591	-1 786
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	526 370	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-110 673
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	0	-110 673
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	0	-24 348



Sør-Varanger Utbygging AS

Org.nr: 924 628 111

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.24	1 500 000	-110 672	0	1 389 328
Årsresultat	0	0	1 976 894	1 976 894
Egenkapital 31.12.24	1 500 000	-110 672	1 976 894	3 366 222

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære	1 500	1 000	1 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	Eierandel
Bonord Eiendomsutvikling AS	750	50 %
Fiskebeck Holding AS	750	50 %
Sum	1 500	100 %

Note 7 - Pant og garantier

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	16 798 234	5 392 507
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Prosjekt under utførelse	12 915 730	15 651 309

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2024	2023
Leverandørgjeld til Boligbyggelaget Nord	398 050	0
Leverandørgjeld til Bonord Eiendomsutvikling AS	69 930	0
Langsiktig gjeld til Bonord Eiendomsutvikling AS (PBBL Holding 2023)	2 825 671	2 549 726
Langsiktig gjeld til Fiskebeck Holding (inkl renter)	2 597 602	2 522 397
Sum	5 891 253	5 072 123

Note 9 - Kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld	2024
Fellesgjeld borettslag usolgte enheter	6 025 000
Avsatte kostnader	1 210 000
Sum	7 235 000



Sør-Varanger Utbygging AS

Org.nr: 924 628 111

Noter til regnskapet for 2024



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sør-Varanger Utbygging AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sør-Varanger Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 (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 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 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 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:



**Shape the future
with confidence**

- 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. 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 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 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 rettviseende bilde.

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

Tromsø, 11. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: VZ18O-PYQSA-CW0LH-5E6ZT-FLCE1-LEU1N



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."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-11 19:10:30 UTC



Penneo DokumentInnøkte: VZ18O-PYQSA-CW0LH-5E62T-FLCET-LEU1N

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.