



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	963 685 025
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SVELA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Mosseveien 39C 1610 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

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:	Sverre Egil Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 000	0
Leieinntekter	1	2 632 000	2 112 000
Sum inntekter		2 637 000	2 112 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	146 300	146 300
Annen driftskostnad		410 638	321 069
Sum kostnader		556 938	467 369
Driftsresultat		2 080 062	1 644 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	1 130 343	3 000 000
Annen renteinntekt		40 592	2 885
Annen finansinntekt		2 868 527	3 009 913
Sum finansinntekter		4 039 462	6 012 798
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	17 694	3 620
Annen rentekostnad		2 211	15 154
Sum finanskostnader		19 905	18 774
Netto finans		4 019 557	5 994 024
Resultat før skattekostnad		6 099 619	7 638 655
Skattekostnad	3, 4	728 142	360 391
Årsresultat		5 371 477	7 278 264
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	3 600 000	0
Annen egenkapital	5	1 771 477	7 278 264



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	108 364	111 483
Sum immaterielle eiendeler		108 364	111 483
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 564 566	3 700 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	61 200	71 800
Sum varige driftsmidler		3 625 766	3 772 066
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	339 320	339 320
Sum finansielle anleggsmidler		339 320	339 320
Sum anleggsmidler		4 073 450	4 222 869
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	168 000
Andre kortsiktige fordringer		277	0
Konsernfordringer	1	1 130 343	0
Sum fordringer		1 130 620	168 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	27 224 011	24 080 712
Sum investeringer		27 224 011	24 080 712
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 010 046	214 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 046	214 492
Sum omløpsmidler		29 364 676	24 463 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		33 438 127	28 686 073
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	29 398 100	27 626 623
Sum opptjent egenkapital		29 398 100	27 626 623
Sum egenkapital		29 498 100	27 726 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 923	10 767
Betalbar skatt	3, 4	725 023	360 797
Skyldige offentlige avgifter		77 407	35 476
Kortsiktig konserngjeld	1	3 112 674	128 620
Annen kortsiktig gjeld		0	423 791
Sum kortsiktig gjeld		3 940 027	959 451
Sum gjeld		3 940 027	959 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 438 127	28 686 073



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 342434

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 963 685 025
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVELA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Mosseveien 39C
1610 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sverre Egil Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 26.03.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 963 685 025
SVELA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 000	0
Leieinntekter	1	2 632 000	2 112 000
Sum inntekter		2 637 000	2 112 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	146 300	146 300
Annen driftskostnad		410 638	321 069
Sum kostnader		556 938	467 369
Driftsresultat		2 080 062	1 644 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	1 130 343	3 000 000
Annen renteinntekt		40 592	2 885
Annen finansinntekt		2 868 527	3 009 913
Sum finansinntekter		4 039 462	6 012 798
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	17 694	3 620
Annen rentekostnad		2 211	15 154
Sum finanskostnader		19 905	18 774
Netto finans		4 019 557	5 994 024
Resultat før skattekostnad		6 099 619	7 638 655
Skattekostnad	3, 4	728 142	360 391
Årsresultat		5 371 477	7 278 264
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	3 600 000	0
Annen egenkapital	5	1 771 477	7 278 264



Organisasjonsnr: 963 685 025
SVELA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	108 364	111 483
Sum immaterielle eiendeler		108 364	111 483
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 564 566	3 700 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	61 200	71 800
Sum varige driftsmidler		3 625 766	3 772 066
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	339 320	339 320
Sum finansielle anleggsmidler		339 320	339 320
Sum anleggsmidler		4 073 450	4 222 869
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	168 000
Andre kortsiktige fordringer		277	0
Konsernfordringer	1	1 130 343	0
Sum fordringer		1 130 620	168 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	27 224 011	24 080 712
Sum investeringer		27 224 011	24 080 712
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 010 046	214 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 046	214 492
Sum omløpsmidler		29 364 676	24 463 204
SUM EIENDELER		33 438 127	28 686 073
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	29 398 100	27 626 623
Sum opptjent egenkapital		29 398 100	27 626 623
Sum egenkapital		29 498 100	27 726 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 923	10 767
Betalbar skatt	3, 4	725 023	360 797
Skyldige offentlige avgifter		77 407	35 476
Kortsiktig konserngjeld	1	3 112 674	128 620
Annen kortsiktig gjeld		0	423 791
Sum kortsiktig gjeld		3 940 027	959 451
Sum gjeld		3 940 027	959 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 438 127	28 686 073



Organisasjonsnr: 963 685 025
SVELA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til

laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper

anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare

finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte

finansielle omløpsmidler. Kostmetoden er benyttet for investeringer i

datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det

er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at

beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt

resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av

investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

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 skattemessig underskudd til

frømføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende

midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode

er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10256736.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10256736.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6630970.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3625766.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	146300.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note
1

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap



Transaksjoner med datterselskaper

Leieinntekter fra Svela Trailer AS kr. 2 320 000 og fra Svela Marine AS kr. 120 000. Rentekostnader til Svela Trailer AS kr. 12.674 og Svela Marine AS kr. 5.020. Konsernbidrag fra Svela Trailer AS kr. 1 130 343.

Internegevinnt på transaksjonene

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1130343.00	0.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3112674.00	128620.00

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Foretaksnavn	Eierandel/	Selskapets egenkapital	Selskapets
resultat for 2025		stemmeandel	
31. desember 2025			
Svela Marine AS 100 %		232 385	
14 482			
Svela Trailer AS 100 %		900 428	
9 982 178			

Begge

datterselskapene har forretningskontor i Fredrikstad. Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Aksjene i Svela Marine AS er nedskrevet med kr. 1 419 040 i 2022.

Note

6

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Virk. verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
Kortsiktige markedsaksjer	45518494.00	0.00
<u>Sum</u>	<u>Virk. Verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
	45518494.00	0.00

Mer om finansielle instrumenter

Markedsaksjene består av børsnoterte norske aksjer.

Beskrivelse av finansielle derivater



Til generalforsamlingen i Svela Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svela Eiendom AS som viser et overskudd på kr 5.371.477. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember, 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 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 avvirket.

Øst-Revisjon AS
Org. nr. 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Hjemmeside
ost-revisjon.com

Medlem av:

 Revisorforeningen

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 for MKE, 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Fredrikstad, 6.3.2026

Øst-Revisjon AS
Org.nr.: 921 595 336

Helle Grøm
Statsautorisert revisor

Øst-revisjon AS
Org. nr. 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Hjemmeside
ost-revisjon.com

Medlem av:
 Revisorforeningen



Elektronisk signatur

Signert av

Grøm, Helle

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

06.03.2026 10:15:19

Signaturmetode

BankID (NO)



Årsregnskap for
SVELA EIENDOM AS
963685025
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



SVELA EIENDOM AS
963 685 025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		5 000	0
Leieinntekter	1	2 632 000	2 112 000
Sum driftsinntekter		2 637 000	2 112 000
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	-146 300	-146 300
Annen driftskostnad		-410 638	-321 069
Sum driftskostnader		-556 938	-467 369
Driftsresultat		2 080 062	1 644 631
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	1	1 130 343	3 000 000
Annen renteinntekt		40 592	2 885
Annen finansinntekt		2 868 527	3 009 913
Sum finansinntekter		4 039 462	6 012 798
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	-17 694	-3 620
Annen rentekostnad		-2 211	-15 154
Sum finanskostnader		-19 905	-18 774
Netto finans		4 019 557	5 994 024
Resultat før skattekostnad		6 099 619	7 638 655
Skattekostnad	3, 4	-728 142	-360 391
Årsresultat		5 371 477	7 278 264
Overføringer			
Tilleggsutbytte	5	3 600 000	0
Annen egenkapital	5	1 771 477	7 278 264
Sum overføringer		5 371 477	7 278 264



SVELA EIENDOM AS
963 685 025

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	108 364	111 483
Sum immaterielle eiendeler		108 364	111 483
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 564 566	3 700 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	61 200	71 800
Sum varige driftsmidler		3 625 766	3 772 066
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	339 320	339 320
Sum finansielle anleggsmidler		339 320	339 320
Sum anleggsmidler		4 073 450	4 222 869
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	168 000
Kortsiktige konsernfordringer	1	1 130 343	0
Andre kortsiktige fordringer		277	0
Sum fordringer		1 130 620	168 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	27 224 011	24 080 712
Sum investeringer		27 224 011	24 080 712
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		1 010 046	214 492
Sum bankinnskudd		1 010 046	214 492
Sum omløpsmidler		29 364 676	24 463 204
SUM EIENDELER		33 438 127	28 686 073



SVELA EIENDOM AS
963 685 025

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	29 398 100	27 626 623
Sum opptjent egenkapital		29 398 100	27 626 623
Sum egenkapital		29 498 100	27 726 623
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 923	10 767
Betalbar skatt	3, 4	725 023	360 797
Skyldige offentlige avgifter		77 407	35 476
Kortsiktig konserngjeld	1	3 112 674	128 620
Annen kortsiktig gjeld		0	423 791
Sum kortsiktig gjeld		3 940 027	959 451
Sum gjeld		3 940 027	959 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 438 127	28 686 073

FREDRIKSTAD, 05.03.2026

Sverre Egil Larsen
styrets leder / daglig leder



SVELA EIENDOM AS
963 685 025

Noter

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver utbygging, drift og utleie av eiendommen Mosseveien 39C i Fredrikstad og investering i aksjer.

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



SVELA EIENDOM AS
963 685 025

Note 1 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Leieinntekter fra Svela Trailer AS kr. 2 320 000 og fra Svela Marine AS kr. 120 000. Rentekostnader til Svela Trailer AS kr. 12.674 og Svela Marine AS kr. 5.020. Konsernbidrag fra Svela Trailer AS kr. 1 130 343.

Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 130 343	0

Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 112 674	128 620

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Foretaksnavn	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2025	Selskapets resultat for 2025
Svela Marine AS	100 %	232 385	14 482
Svela Trailer AS	100 %	9 982 178	900 428

Begge datterselskapene har forretningskontor i Fredrikstad. Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Aksjene i Svela Marine AS er nedskrevet med kr. 1 419 040 i 2022.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	10 256 736
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	10 256 736
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-6 630 970
Balanseført verdi per 31.12.	3 625 766
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	146 300

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	725 023	360 797
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	3 119	-406
Skattekostnad	728 142	360 391

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	6 099 619	7 638 655
Permanente forskjeller	-3 920 229	-6 000 514
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-14 175	1 846
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 130 343	0
Skattepliktig inntekt	3 295 558	1 639 987

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	725 023	360 797
Betalbar skatt i balansen	725 023	360 797



SVELA EIENDOM AS
963 685 025

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-506 741	-492 566	-14 175
Netto forskjeller	-506 741	-492 566	-14 175
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-506 741	-492 566	-14 175
Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 %	-111 483	-108 364	-3 119

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	100 000	27 626 623	27 726 623
Årsresultat	0	5 371 477	5 371 477
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	-3 600 000	-3 600 000
Egenkapital 31.12.2025	100 000	29 398 100	29 498 100

Note 6 - Virkelig verdi av markedsaksjer

Eiendel	Virkelig verdi	Periodens resultatførte verdiendringer
Kortsiktige markedsaksjer	45 518 494	0

Mer om finansielle instrumenter

Markedsaksjene består av børsnoterte norske aksjer.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Sverre E. Larsen	50	50,00	Ordinære
Karin Asbjørnsen	50	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	100	100	

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.