



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 347 072  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVERMO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sagvegen 5  
3520 JEVNAKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hverven Revisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	3 759 335	3 755 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 759 335</b>	<b>3 755 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning på driftsmidler	4	1 791 115	1 853 386
Annen driftskostnad	5	1 053 929	371 433
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 845 044</b>	<b>2 224 819</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 291</b>	<b>1 530 446</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 169	123
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 169</b>	<b>123</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	89 323	120 060
Annen rentekostnad		160	418
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 483</b>	<b>120 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 314</b>	<b>-120 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>825 977</b>	<b>1 410 091</b>
Skattekostnad på resultat	7	181 747	310 219
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>644 230</b>	<b>1 099 872</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>644 230</b>	<b>1 099 872</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>644 230</b>	<b>1 099 872</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>644 230</b>	<b>1 099 872</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		644 230	1 099 872
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>644 230</b>	<b>1 099 872</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	1 700 280	1 456 519
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 700 280</b>	<b>1 456 519</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	23 142 692	21 599 652
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 142 692</b>	<b>21 599 652</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 842 972</b>	<b>23 056 171</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		91 785	84 335
Andre kortsiktige fordringer	8	1 220 735	1 989 690
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 312 520</b>	<b>2 074 025</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 316	81 514
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 316</b>	<b>81 514</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 334 836</b>	<b>2 155 539</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 177 808</b>	<b>25 211 710</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 032 500	1 032 500
Overkurs		367 500	367 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 801 321	20 157 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 801 321</b>	<b>20 157 090</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>22 201 321</b>	<b>21 557 090</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		151 911	
Betalbar skatt	7	425 508	506 627
Annen kortsiktig gjeld	11	3 399 068	3 147 993
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 976 487</b>	<b>3 654 620</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 976 487</b>	<b>3 654 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 177 808</b>	<b>25 211 710</b>



# Svermo Eiendom AS

org.nr. 997 347 072

## Styrets årsberetning for 2022

### Virksomhetens art

Svermo Eiendom AS er et eiendomsselskap som eies av morselskapet Svermo AS. Virksomheten er forvaltning av tomt og bygningsmasse, og pr. i dag er all aktivitet knyttet til søsterselskapet Bjertnæs Sag AS.

### Stilling og resultat

Årets inntekter er i hovedsak leieinntekter fra Bjertnæs Sag. Resultat etter skatt utgjør et overskudd med kr 644 230. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

### Finansiell risiko

Det foreligger ingen spesiell finansiell risiko knyttet til driften.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører ingen forurensning for det ytre miljø.

### Forskning og utvikling

Selskapet har for tiden ingen spesiell forsknings- og utviklingsaktivitet.

### Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for daglig leder og styret.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir framlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en riktig informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet for Svermo Eiendom AS.

### Framtidsutvikling

For 2023 vil prosess med utvidelse av tomteareal ventelig bli fullført. Det forventes ingen endringer i driften som påvirker virksomheten i vesentlig grad kommende år.

### Disponering av resultatet

Årets overskudd foreslås hele beløpet på kr 644 230 overført til annen egenkapital.

### Konsern

Konsernet består av holdingselskapet Svermo AS som eier 100 % av aksjene i datterselskapene Svermo Eiendom AS og Bjertnæs Sag AS. Det er satt opp konsernregnskap pr. 31.12.2022 i Svermo AS.

Jevnaker 28 april 2023

Sverre Bjertnæs



<b>Resultatregnskap</b>			
Svermo Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter	3	<u>3 759 335</u>	<u>3 755 265</u>
		<u>3 759 335</u>	<u>3 755 265</u>
Avskrivning på driftsmidler	4	1 791 115	1 853 386
Annen driftskostnad	5	<u>1 053 929</u>	<u>371 433</u>
		<u>2 845 044</u>	<u>2 224 819</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>914 291</u></b>	<b><u>1 530 446</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 169	123
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	-89 323	-120 060
Annen rentekostnad		<u>-160</u>	<u>-418</u>
		<u>-88 314</u>	<u>-120 355</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>825 977</b>	<b>1 410 091</b>
Skattekostnad på resultat	7	<u>181 747</u>	<u>310 219</u>
<b>Resultat</b>		<b><u>644 230</u></b>	<b><u>1 099 872</u></b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>644 230</u></b>	<b><u>1 099 872</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		<u>644 230</u>	<u>1 099 872</u>
		<u>644 230</u>	<u>1 099 872</u>



<b>Balanse</b>			
Svermo Eiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<u>Immaterielle eiendeler</u>			
Utsatt skattefordel	7	<u>1 700 280</u>	<u>1 456 519</u>
<u>Varige driftsmidler</u>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	<u>23 142 692</u>	<u>21 599 652</u>
<u>Finansielle driftsmidler</u>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>24 842 972</u></b>	<b><u>23 056 171</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<u>Fordringer</u>			
Kundefordringer		91 785	84 335
Andre kortsiktige fordringer	8	<u>1 220 735</u>	<u>1 989 690</u>
		<u>1 312 520</u>	<u>2 074 025</u>
<u>Bankinnskudd, kontanter o.l.</u>		<u>22 316</u>	<u>81 514</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>1 334 836</u></b>	<b><u>2 155 539</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>26 177 808</u></b>	<b><u>25 211 710</u></b>
Svermo Eiendom AS		Side 2	



<b>Balanse</b>			
Svermo Eiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	9	1 032 500	1 032 500
Overkurs		<u>367 500</u>	<u>367 500</u>
		<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital		<u>20 801 321</u>	<u>20 157 090</u>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b><u>22 201 321</u></b>	<b><u>21 557 090</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		151 911	0
Betalbar skatt	7	425 508	506 627
Annen kortsiktig gjeld	11	<u>3 399 068</u>	<u>3 147 993</u>
		<u>3 976 487</u>	<u>3 654 620</u>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>3 976 487</u></b>	<b><u>3 654 620</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>26 177 808</u></b>	<b><u>25 211 710</u></b>
Jevnaker, 28.04.2023 Styret i Svermo Eiendom AS			
_____ Sverre Bjertnæs Enestyre			
Svermo Eiendom AS		Side 3	



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
Indirekte modell		
<b>Svermo Eiendom AS</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	825 977	1 410 091
Periodens betalte skatt	-506 627	-444 544
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	492 200	0
Ordinære avskrivninger	1 791 115	1 853 386
Nedskrivning av anleggsaksjer	0	0
Endring i varelager	0	0
Endring i kundefordringer	-7 450	15 996
Endring i leverandørgjeld	151 911	-150 703
Endring i avsetning til pensjon	0	0
Korreksjon IB utsatt skattefordel ved fisjon	0	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	768 957	-1 967 116
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>3 516 083</b>	<b>717 110</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 826 356	0
Utbetalinger ved langsiktige utlån	0	0
Nedbetaling av langsiktige utlån	0	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
Utbetalinger ved kapitautvidelse datterselskap	0	0
Utbetalinger ved kjøp av minoritet i datterselskap	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-3 826 356</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	251 075	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-2 038 990
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
Netto endring i kassakreditt	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0
Utbetalinger av utbytte	0	0
Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
Avsatt konsernbidrag	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>251 075</b>	<b>-2 038 990</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-59 198</b>	<b>-1 321 880</b>
<b>Likviditetsbeholdning pr 01.01.</b>	<b>81 514</b>	<b>1 403 394</b>
<b>Likviditetsbeholdning pr 31.12.</b>	<b>22 316</b>	<b>81 514</b>



---

## Noter til årsregnskapet 2022

### Svermo Eiendom AS

---

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

##### **Bruk av estimater**

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

##### **Inntekter**

Inntektsføring ved utleie av fast eiendom skjer i den måneden leien gjelder .

##### **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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

##### **Klassifisering og vurdering av anleggsmidler**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

##### **Klassifisering og vurdering av omløpsmidler**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

##### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

##### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



---

## Noter til årsregnskapet 2022

---

### Svermo Eiendom AS

---

#### Note 2 Finansiell markedsrisiko

Selskapet er ikke utsatt for noen spesiell finansiell risiko.

#### Note 3 Leieinntekter

Selskapet leier ut eiendom i hovedsak til søsterselskapet Bjertnæs Sag AS.

#### Note 4 Anleggsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	41 624 773	6 429 733	48 054 506
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 826 356		3 826 356
Avgang i året	492 200		492 200
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>44 958 929</b>	<b>6 429 733</b>	<b>51 388 662</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	28 245 970		28 245 970
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>16 712 959</b>	<b>6 429 733</b>	<b>23 142 692</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 791 115		1 791 115
Økonomisk levetid	7-20 år		

#### Note 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2022 ikke hatt noen ansatte.

#### **Pensjonsforpliktelser**

Selskapet er ikke pliktig til å tegne pensjonsavtaler, og har heller ikke tegnet slik avtale.

#### **Revisor**

Utbetalt honorar til revisor for 2022 utgjør kr 26 648, hvorav kr 12 335 er honorar for ordinær revisjon og honorar for andre tjenester med kr 14 313.



## Noter til årsregnskapet 2022

### Svermo Eiendom AS

#### Note 6 Sikkehetsstillelse og renter konsern

Mellomværende med Bjertnæs Sag AS er ikke renteberegnet i år da dette utgjør et ubetydelig beløp. Mellomværende med morselskapet Svermo AS er renteberegnet.

Det er stillet sikkerhet i eiendom til fordel for valutakjøp og kredittramme mot Sparebank1 og for leasing mot SR Finans i søsterselskapet Bjertnæs Sag AS. Pålydende er kr 18 000 000 og bokført verdi er kr 23 142 692.

#### Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt etter konsernbidrag	425 508	506 626
Endring i utsatt skattefordel	-243 761	-196 407
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>181 747</b>	<b>310 219</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	825 977	1 410 091
Permanente forskjeller	145	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 108 004	892 759
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 934 127</b>	<b>2 302 850</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat før avgitt konsernbidrag	425 508	506 627
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>425 508</b>	<b>506 627</b>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-8 048 683	-7 512 913	535 769
Avsetninger mv	320 139	892 374	572 235
<b>Sum</b>	<b>-7 728 544</b>	<b>-6 620 539</b>	<b>1 108 004</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-7 728 544</b>	<b>-6 620 539</b>	<b>1 108 004</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 700 280</b>	<b>-1 456 519</b>	<b>243 761</b>



## Noter til årsregnskapet 2022

### Svermo Eiendom AS

#### 8 Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
Til gode merverdiavgift	320 735	2 890
Fordring opsjon tomt	900 000	0
Fordring Bjertnæs Sag AS	0	1 986 800
	<u>1 220 735</u>	<u>1 989 690</u>

#### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Svermo Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	5 162,50	1 032 500
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>1 032 500</b>

#### Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Svermo AS	200	100,00	100,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>200</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Eneaksjonær i Svermo AS, Sverre Bjertnæs er enestyre og daglig leder.

#### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2022	1 032 500	367 500	20 157 090	21 557 090
Årets resultat			644 230	644 230
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>1 032 500</b>	<b>367 500</b>	<b>20 801 321</b>	<b>22 201 321</b>

#### 11 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Forskudd fra kunder	91 785	84 335
Gjeld til Svermo AS	3 155 568	3 063 658
Gjeld til Bjertnæs Sag AS	151 715	0
	<u>3 399 068</u>	<u>3 147 993</u>



---

**Noter til årsregnskapet 2022**  
**Svermo Eiendom AS**

---

**12 Konsernregnskap**

Konsernspiss er Svermo AS, org.nr. 989 041 347, C/O Sverre Bjertnæs, Sløvika 3520 Jevnaker.

Det er satt opp konsernregnskap her.



Til generalforsamlingen i  
Svermo Eiendom AS



HVERVEN

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svermo Eiendom AS som viser et overskudd på kr 644 230. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### HVERVEN REVISJON

Statsautoriserte revisorer

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Kartverksveien 5 | 3511 Hønefoss | 32 11 69 00 | NO 979 290 861 MVA | [hvervenrevisjon.no](http://hvervenrevisjon.no)





## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

## 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hønefoss, 28.4.2023  
**Hverven Revisjon AS**

*(elektronisk signert)*

---

Rune Elnæs  
statsautorisert revisor



**HVERVEN REVISJON**  
Statsautoriserte revisorer

MEMBER AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Kartverksveien 5 | 3511 Hønefoss | 32 11 69 00 | NO 979 290 861 MVA | [hvervenrevisjon.no](http://hvervenrevisjon.no)





# Årsregnskap 2022

## Svermo Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 347 072



<b>Resultatregnskap</b>			
Svermo Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter	3	<u>3 759 335</u>	<u>3 755 265</u>
		<u>3 759 335</u>	<u>3 755 265</u>
Avskrivning på driftsmidler	4	1 791 115	1 853 386
Annen driftskostnad	5	<u>1 053 929</u>	<u>371 433</u>
		<u>2 845 044</u>	<u>2 224 819</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>914 291</u></b>	<b><u>1 530 446</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 169	123
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	-89 323	-120 060
Annen rentekostnad		<u>-160</u>	<u>-418</u>
		<u>-88 314</u>	<u>-120 355</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>825 977</b>	<b>1 410 091</b>
Skattekostnad på resultat	7	<u>181 747</u>	<u>310 219</u>
<b>Resultat</b>		<b><u>644 230</u></b>	<b><u>1 099 872</u></b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>644 230</u></b>	<b><u>1 099 872</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		<u>644 230</u>	<u>1 099 872</u>
		<u>644 230</u>	<u>1 099 872</u>



<b>Balanse</b>			
Svermo Eiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<u>Immaterielle eiendeler</u>			
Utsatt skattefordel	7	<u>1 700 280</u>	<u>1 456 519</u>
<u>Varige driftsmidler</u>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	<u>23 142 692</u>	<u>21 599 652</u>
<u>Finansielle driftsmidler</u>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>24 842 972</u></b>	<b><u>23 056 171</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<u>Fordringer</u>			
Kundefordringer		91 785	84 335
Andre kortsiktige fordringer	8	<u>1 220 735</u>	<u>1 989 690</u>
		<u>1 312 520</u>	<u>2 074 025</u>
<u>Bankinnskudd, kontanter o.l.</u>		<u>22 316</u>	<u>81 514</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>1 334 836</u></b>	<b><u>2 155 539</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>26 177 808</u></b>	<b><u>25 211 710</u></b>
Svermo Eiendom AS		Side 3	



<b>Balanse</b>			
Svermo Eiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	9	1 032 500	1 032 500
Overkurs		<u>367 500</u>	<u>367 500</u>
		<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital		<u>20 801 321</u>	<u>20 157 090</u>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b><u>22 201 321</u></b>	<b><u>21 557 090</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		151 911	0
Betalbar skatt	7	425 508	506 627
Annen kortsiktig gjeld	11	<u>3 399 068</u>	<u>3 147 993</u>
		<u>3 976 487</u>	<u>3 654 620</u>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>3 976 487</u></b>	<b><u>3 654 620</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>26 177 808</u></b>	<b><u>25 211 710</u></b>
Jevnaker, 28.04.2023 Styret i Svermo Eiendom AS			
_____ Sverre Bjertnæs Enestyre			
Svermo Eiendom AS		Side 4	



---

## Noter til årsregnskapet 2022

### Svermo Eiendom AS

---

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

##### **Bruk av estimater**

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

##### **Inntekter**

Inntektsføring ved utleie av fast eiendom skjer i den måneden leien gjelder .

##### **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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

##### **Klassifisering og vurdering av anleggsmidler**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

##### **Klassifisering og vurdering av omløpsmidler**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

##### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

##### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



---

## Noter til årsregnskapet 2022

---

### Svermo Eiendom AS

---

#### Note 2 Finansiell markedsrisiko

Selskapet er ikke utsatt for noen spesiell finansiell risiko.

#### Note 3 Leieinntekter

Selskapet leier ut eiendom i hovedsak til søsterselskapet Bjertnæs Sag AS.

#### Note 4 Anleggsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	41 624 773	6 429 733	48 054 506
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 826 356		3 826 356
Avgang i året	492 200		492 200
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>44 958 929</b>	<b>6 429 733</b>	<b>51 388 662</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	28 245 970		28 245 970
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>16 712 959</b>	<b>6 429 733</b>	<b>23 142 692</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 791 115		1 791 115
Økonomisk levetid	7-20 år		

#### Note 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2022 ikke hatt noen ansatte.

#### **Pensjonsforpliktelser**

Selskapet er ikke pliktig til å tegne pensjonsavtaler, og har heller ikke tegnet slik avtale.

#### **Revisor**

Utbetalt honorar til revisor for 2022 utgjør kr 26 648, hvorav kr 12 335 er honorar for ordinær revisjon og honorar for andre tjenester med kr 14 313.



## Noter til årsregnskapet 2022

### Svermo Eiendom AS

#### Note 6 Sikkehetsstillelse og renter konsern

Mellomværende med Bjertnæs Sag AS er ikke renteberegnet i år da dette utgjør et ubetydelig beløp. Mellomværende med morselskapet Svermo AS er renteberegnet.

Det er stillet sikkerhet i eiendom til fordel for valutakjøp og kredittramme mot Sparebank1 og for leasing mot SR Finans i søsterselskapet Bjertnæs Sag AS. Pålydende er kr 18 000 000 og bokført verdi er kr 23 142 692.

#### Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt etter konsernbidrag	425 508	506 626
Endring i utsatt skattefordel	-243 761	-196 407
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>181 747</b>	<b>310 219</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	825 977	1 410 091
Permanente forskjeller	145	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 108 004	892 759
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 934 127</b>	<b>2 302 850</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat før avgitt konsernbidrag	425 508	506 627
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>425 508</b>	<b>506 627</b>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-8 048 683	-7 512 913	535 769
Avsetninger mv	320 139	892 374	572 235
<b>Sum</b>	<b>-7 728 544</b>	<b>-6 620 539</b>	<b>1 108 004</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-7 728 544</b>	<b>-6 620 539</b>	<b>1 108 004</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 700 280</b>	<b>-1 456 519</b>	<b>243 761</b>



## Noter til årsregnskapet 2022

### Svermo Eiendom AS

#### 8 Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
Til gode merverdiavgift	320 735	2 890
Fordring opsjon tomt	900 000	0
Fordring Bjertnæs Sag AS	0	1 986 800
	<u>1 220 735</u>	<u>1 989 690</u>

#### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Svermo Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	5 162,50	1 032 500
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>1 032 500</b>

#### Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Svermo AS	200	100,00	100,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>200</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Eneaksjonær i Svermo AS, Sverre Bjertnæs er enestyre og daglig leder.

#### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2022	1 032 500	367 500	20 157 090	21 557 090
Årets resultat			644 230	644 230
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>1 032 500</b>	<b>367 500</b>	<b>20 801 321</b>	<b>22 201 321</b>

#### 11 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Forskudd fra kunder	91 785	84 335
Gjeld til Svermo AS	3 155 568	3 063 658
Gjeld til Bjertnæs Sag AS	151 715	0
	<u>3 399 068</u>	<u>3 147 993</u>



---

## Noter til årsregnskapet 2022

### Svermo Eiendom AS

---

#### 12 Konsernregnskap

Konsernspiss er Svermo AS, org.nr. 989 041 347, C/O Sverre Bjertnæs, Sløvika 3520 Jevnaker.

Det er satt opp konsernregnskap her.