



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 924 846 933                  |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                 |
| Foretaksnavn:        | ALVER BOLIG 2 AS             |
| Forretningsadresse:  | Strandgaten 9<br>5013 BERGEN |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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: | Thomas Nesheim |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 10.07.2025     |

### 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, 26.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>  |      |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | 1    | 2 200 000         |                   |
| Lønnskostnad   | 2    |                   |                   |
| Annen driftskostnad  | 2    | 151 932           | 110 455           |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>2 351 932</b>  | <b>110 455</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-2 351 932</b> | <b>-110 455</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                                  |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 945 850           | 785 747           |
| <b>Sum finansinntekter</b>   |      | <b>945 850</b>    | <b>785 747</b>    |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler                            | 3    | 1 200 000         | 3 650 000         |
| Annen rentekostnad   |      | 1 744 277         | 785 747           |
| <b>Sum finanskostnader</b>   |      | <b>2 944 277</b>  | <b>4 435 747</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 998 427</b> | <b>-3 650 000</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>  |      | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |
| Skattekostnad på resultat  | 4    |                   |                   |
| <b>Årsresultat</b>   | 4, 5 | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                              |      | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                                       |      |                   |                   |
| Udekket tap  |      | -4 350 359        | -3 760 455        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                                   |      | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                 | 3    | 12 350 000        | 12 350 000        |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 3    |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 6    | 26 029 994        | 22 369 014        |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 3    | 800 000           | 2 000 000         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 3    |                   |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>39 179 994</b> | <b>36 719 014</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>39 179 994</b> | <b>36 719 014</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>  | 1    | <b>13 174 399</b> | <b>14 411 955</b> |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                                |      | 2 187 100         | 2 187 100         |
| Konsernfordringer   | 6    | 338 406           |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>2 525 506</b>  | <b>2 187 100</b>  |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern                 | 3    |                   |                   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                |      | 154 515           | 109 694           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>154 515</b>    | <b>109 694</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>15 854 420</b> | <b>16 708 749</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>55 034 414</b> | <b>53 427 763</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                            | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |      |                   |                   |
| Aksjekapital (20 000 aksjer à kr 1 000) | 5, 7 | 20 000 000        | 20 000 000        |
| Beholdning av egne aksjer               | 7    |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |      | <b>20 000 000</b> | <b>20 000 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                       | 5    |                   |                   |
| Udekket tap                             |      | 8 082 923         | 3 732 564         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |      | <b>-8 082 923</b> | <b>-3 732 564</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                  | 5    | <b>11 917 077</b> | <b>16 267 436</b> |
| <b>Gjeld</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 8    | 10 004 859        | 13 500 000        |
| Langsiktig konserngjeld                 | 6    |                   | 59 810            |
| Øvrig langsiktig gjeld                  |      | 4 017 229         | 3 900 222         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |      | <b>14 022 088</b> | <b>17 460 032</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |      | <b>14 022 088</b> | <b>17 460 032</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 8    | 3 500 000         |                   |
| Leverandørgjeld                         |      | 58 674            | 162 739           |
| Gjeld til aksjonær                      | 6    | 21 618 470        | 15 801 886        |
| Annen kortsiktig gjeld                  |      | 3 918 106         | 3 735 670         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |      | <b>29 095 249</b> | <b>19 700 294</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                        |      | <b>43 117 337</b> | <b>37 160 326</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      | <b>55 034 414</b> | <b>53 427 763</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 695354

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 846 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALVER BOLIG 2 AS  
Forretningsadresse: Strandgaten 9  
5013 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Thomas Nesheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2025

#### 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, 24.07.2025



Organisasjonsnr: 924 846 933  
ALVER BOLIG 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note        | 2024              | 2023              |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>  |             |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | 1           | 2 200 000         |                   |
| Lønnskostnad   | 2           |                   |                   |
| Annen driftskostnad  | 2           | 151 932           | 110 455           |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>2 351 932</b>  | <b>110 455</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-2 351 932</b> | <b>-110 455</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                                  |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 945 850           | 785 747           |
| <b>Sum finansinntekter</b>   |             | <b>945 850</b>    | <b>785 747</b>    |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler                            | 3           | 1 200 000         | 3 650 000         |
| Annen rentekostnad   |             | 1 744 277         | 785 747           |
| <b>Sum finanskostnader</b>   |             | <b>2 944 277</b>  | <b>4 435 747</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-1 998 427</b> | <b>-3 650 000</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>  |             | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |
| Skattekostnad på resultat  | 4           |                   |                   |
| <b>Årsresultat</b>   | <b>4, 5</b> | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                              |             | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                                       |             |                   |                   |
| Udekket tap  |             | -4 350 359        | -3 760 455        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                                   |             | <b>-4 350 359</b> | <b>-3 760 455</b> |



Organisasjonsnr: 924 846 933  
ALVER BOLIG 2 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Investering i datterselskap                                 | 3 | 12 350 000        | 12 350 000        |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 3 |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 6 | 26 029 994        | 22 369 014        |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 3 | 800 000           | 2 000 000         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 3 |                   |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |   | <b>39 179 994</b> | <b>36 719 014</b> |

##### Sum anleggsmidler

39 179 994 36 719 014

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 1 13 174 399 14 411 955

#### Fordringer

|                              |   |                  |                  |
|------------------------------|---|------------------|------------------|
| Andre kortsiktige fordringer |   | 2 187 100        | 2 187 100        |
| Konsernfordringer            | 6 | 338 406          |                  |
| <b>Sum fordringer</b>        |   | <b>2 525 506</b> | <b>2 187 100</b> |

#### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 3

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  |  | 154 515        | 109 694        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>154 515</b> | <b>109 694</b> |

##### Sum omløpsmidler

15 854 420 16 708 749

##### SUM EIENDELER

55 034 414 53 427 763

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



|   |          |                   |                   |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                      |          |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |          |                   |                   |
| Aksjekapital (20 000 aksjer à kr 1 000) | 5, 7     | 20 000 000        | 20 000 000        |
| Beholdning av egne aksjer               | 7        |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |          | <b>20 000 000</b> | <b>20 000 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                       | 5        |                   |                   |
| Udekket tap                             |          | 8 082 923         | 3 732 564         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |          | <b>-8 082 923</b> | <b>-3 732 564</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                  | <b>5</b> | <b>11 917 077</b> | <b>16 267 436</b> |
| <b>Gjeld</b>                            |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |          |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 8        | 10 004 859        | 13 500 000        |
| Langsiktig konserngjeld                 | 6        |                   | 59 810            |
| Øvrig langsiktig gjeld                  |          | 4 017 229         | 3 900 222         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |          | <b>14 022 088</b> | <b>17 460 032</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |          | <b>14 022 088</b> | <b>17 460 032</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |          |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 8        | 3 500 000         |                   |
| Leverandørgjeld                         |          | 58 674            | 162 739           |
| Gjeld til aksjonær                      | 6        | 21 618 470        | 15 801 886        |
| Annen kortsiktig gjeld                  |          | 3 918 106         | 3 735 670         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |          | <b>29 095 249</b> | <b>19 700 294</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                        |          | <b>43 117 337</b> | <b>37 160 326</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |          | <b>55 034 414</b> | <b>53 427 763</b> |



Organisasjonsnr: 924 846 933  
ALVER BOLIG 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>                                   |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

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

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

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



# Årsregnskap 2024 Alver Bolig 2 AS

Org.nr.: 924 846 933



**Alver Bolig 2 AS**  
**Resultatregnskap**

| NOTER | DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER              | 2024                     | 2023                     |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| 1     | Varekostnad                                     | 2 200 000                | 0                        |
| 2     | Annen driftskostnad                             | 151 932                  | 110 455                  |
|       | Sum driftskostnader                             | <u>2 351 932</u>         | <u>110 455</u>           |
|       | <b>Driftsresultat</b>                           | <b><u>-2 351 932</u></b> | <b><u>-110 455</u></b>   |
|       | <b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>       |                          |                          |
|       | Annen renteinntekt                              | 945 850                  | 785 747                  |
| 3     | Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 1 200 000                | 3 650 000                |
|       | Annen rentekostnad                              | 1 744 277                | 785 747                  |
|       | Resultat av finansposter                        | <u>-1 998 427</u>        | <u>-3 650 000</u>        |
|       | <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>      | <b><u>-4 350 359</u></b> | <b><u>-3 760 455</u></b> |
| 4, 5  | <b>Årsresultat</b>                              | <b><u>-4 350 359</u></b> | <b><u>-3 760 455</u></b> |
|       | <b>OVERFØRINGER</b>                             |                          |                          |
|       | Overført til udekket tap                        | 4 350 359                | 3 760 455                |
|       | Sum overføringer                                | <u>-4 350 359</u>        | <u>-3 760 455</u>        |



**Alver Bolig 2 AS**  
**Balanse pr. 31. desember**

| NOTER | EIENDELER                           | 2024              | 2023              |
|-------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | <b>Finansielle anleggsmidler</b>    |                   |                   |
| 3     | Investeringer i datterselskap       | 12 350 000        | 12 350 000        |
| 6     | Lån til foretak i samme konsern     | 26 029 994        | 22 369 014        |
| 3     | Investeringer i tilknyttet selskap  | 800 000           | 2 000 000         |
|       | Sum finansielle anleggsmidler       | <u>39 179 994</u> | <u>36 719 014</u> |
|       | <b>Sum anleggsmidler</b>            | <u>39 179 994</u> | <u>36 719 014</u> |
|       | <b>Omløpsmidler</b>                 |                   |                   |
| 1     | Prosjekt                            | <u>13 174 399</u> | <u>14 411 955</u> |
|       | <b>Fordringer</b>                   |                   |                   |
| 6     | Fordring på konsernselskaper        | 338 406           | 0                 |
|       | Andre kortsiktige fordringer        | 2 187 100         | 2 187 100         |
|       | Sum fordringer                      | <u>2 525 506</u>  | <u>2 187 100</u>  |
|       | <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b> | <u>154 515</u>    | <u>109 694</u>    |
|       | <b>Sum omløpsmidler</b>             | <u>15 854 420</u> | <u>16 708 749</u> |
|       | <b>SUM EIENDELER</b>                | <u>55 034 414</u> | <u>53 427 763</u> |



Alver Bolig 2 AS  
Balanse pr. 31. desember

| NOTER    | EGENKAPITAL OG GJELD                    | 2024                     | 2023                     |
|----------|---|--------------------------|--------------------------|
|          | <b>Egenkapital</b>                      |                          |                          |
|          | <b>Innskutt egenkapital</b>             |                          |                          |
| 5, 7     | Aksjekapital (20 000 aksjer à kr 1 000) | 20 000 000               | 20 000 000               |
|          | Sum innskutt egenkapital                | <u>20 000 000</u>        | <u>20 000 000</u>        |
|          | <b>Opptjent egenkapital</b>             |                          |                          |
|          | Udekket tap                             | -8 082 923               | -3 732 564               |
|          | Sum opptjent egenkapital                | <u>-8 082 923</u>        | <u>-3 732 564</u>        |
| <b>5</b> | <b>Sum egenkapital</b>                  | <b><u>11 917 077</u></b> | <b><u>16 267 436</u></b> |
|          | <b>Gjeld</b>                            |                          |                          |
|          | <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |                          |                          |
| 8        | Gjeld til kredittinstitusjoner          | 10 004 859               | 13 500 000               |
| 6        | Langsiktig gjeld til konsernselskap     | 0                        | 59 810                   |
|          | Øvrig langsiktig gjeld                  | 4 017 229                | 3 900 222                |
|          | Sum annen langsiktig gjeld              | <u>14 022 088</u>        | <u>17 460 032</u>        |
|          | <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |                          |                          |
| 8        | Gjeld til kredittinstitusjoner          | 3 500 000                | 0                        |
|          | Leverandørgjeld                         | 58 674                   | 162 739                  |
| 6        | Gjeld til aksjonær                      | 21 618 470               | 15 801 886               |
|          | Annen kortsiktig gjeld                  | 3 918 106                | 3 735 670                |
|          | Sum kortsiktig gjeld                    | <u>29 095 249</u>        | <u>19 700 294</u>        |
|          | <b>Sum gjeld</b>                        | <b><u>43 117 337</u></b> | <b><u>37 160 326</u></b> |
|          | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         | <b><u>55 034 414</u></b> | <b><u>53 427 763</u></b> |

Bergen, 30.06.2025

Thomas Nesheim  
Daglig leder/ styrets leder

Rolf Nesheim  
Styremedlem

Håkon Nesheim  
Styremedlem

Alexander Tolleshaug Nesheim  
Styremedlem



## Alver Bolig 2 AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

Det er ikke utarbeidet årsberetning, jfr regnskapsloven § 3-1. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

#### Varer og arbeid under utførelse (egen regi)

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. For arbeid under utførelse beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### 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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres.

Langsiktige lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



## Alver Bolig 2 AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 1 Prosjekter

Selskapet kjøpte i 2020 kjøpt et tomteområdet i Heiavegen. Selskapet har ikke overtatt hjemmelen til tomteområdet pr 31.12.2024.

Selskapet hadde opsjon på kjøp av et tomteområde. Opsjonen er utløpt uten at selskapet har kjøpt tomteområdet. Årets varekostnader knytter seg til påløpte prosjektkostnader til dette tomteområdet.

#### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2024 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Selskapet får noe bistand knyttet til selskapets utviklingsprosjekter som utføres av Alvergruppen AS. Honorar for prosjektledelse fra Alvergruppen AS utgjør kr 157.813 i 2024 og er aktivert som en del av kostpris på selskapets prosjekter.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor

#### Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

| Firma                   | Forretnings-<br>kontor | Eierandel | Stemme-<br>andel |
|-------------------------|------------------------|-----------|------------------|
| Nygårdslie Utvikling AS | Bergen                 | 100%      | 100%             |
| Rosenlund Utvikling AS  | Bergen                 | 50%       | 50%              |

| Firma                   | Andel egenkapital i<br>følge siste årsregnskap | Årsresultat i følge<br>siste årsregnskap |
|-------------------------|--|--|
| Nygårdslie Utvikling AS | 12 286 202                                     | -60 903                                  |
| Rosenlund Utvikling AS  | 798 085  | -1 895 778                               |

Aksjer i Nygårdslie Utvikling AS ble nedskrevet med kr 3.650.000 i 2023.

Aksjer i Rosenlund Utvikling AS ble nedskrevet med kr 1.200.000 i 2024.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for Alver Bolig 2 AS etter unntaksreglene for små foretak.



## Alver Bolig 2 AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 4 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--|-------------|-------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |             |             |
| Betalbar skatt                           | 0           | 0           |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0           | 0           |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

|                                    |                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattepliktig inntekt:             |                   |                   |
| Resultat før skatt                 | -4 350 359        | -3 760 455        |
| Permanente forskjeller             | 1 200 000         | 3 650 000         |
| Endring i midlertidige forskjeller | -289 667          | -900 977          |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>       | <b>-3 440 027</b> | <b>-1 011 432</b> |

|                                      |          |          |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Betalbar skatt i balansen:           |          |          |
| Betalbar skatt på årets resultat     | 0        | 0        |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

|  |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| Beregning av effektiv skattesats       |                 |                |
| Resultat før skatt                     | -4 350 359      | -3 760 455     |
| Beregnet skatt av resultat før skatt   | -957 079        | -827 300       |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 264 000         | 803 000        |
| <b>Sum</b>                             | <b>-693 079</b> | <b>-24 300</b> |
| Effektiv skattesats                    | 15,9 %          | 0,6 %          |

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

|                | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      | <b>Endring</b>  |
|----------------|------------------|------------------|-----------------|
| Varebeholdning | 3 401 732        | 3 112 065        | -289 667        |
| <b>Sum</b>     | <b>3 401 732</b> | <b>3 112 065</b> | <b>-289 667</b> |

|   |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -6 698 315 | -3 258 288 | 3 440 027  |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 3 296 583  | 146 224    | -3 150 359 |

|                                   |                 |                |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b> | <b>-725 248</b> | <b>-32 169</b> | <b>693 079</b> |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|----------------|

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Alver Bolig 2 AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 5 Egenkapital

|                   | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| EK pr. 31.12.2023 | 20 000 000   | -3 732 564        | 16 267 436      |
| Årets resultat    |              | -4 350 359        | -4 350 359      |
| EK pr. 31.12.2024 | 20 000 000   | -8 082 923        | 11 917 077      |

Selskapet har for tiden ingen aktive utbygginger, og er avhengig av at eierne tilfører likviditeten som skal til for fortsatt drift. Det vil eierne også gjøre for 2025. Styret vurderer at eiendomsverdiene i selskapet overstiger gjelden knyttet til disse. Til grunn for vurderingene ligger et positivt vedtak fra Bergen Kommune i 2025 for gnr. 174 bnr. 5, samt kommunens signal om positivt vedtak vedrørende ekspropriasjon for gnr. 149 bnr. 5, 29 og 109, samt interesse fra andre utbyggere om disse eiendommene.

#### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

|                                 | Fordringer |            |
|---------------------------------|------------|------------|
|                                 | 2024       | 2023       |
| Lån til Nygårdslie Utvikling AS | 26 029 994 | 22 369 014 |
| Fordring Rosenlund Utvikling AS | 338 406    |            |
| Sum                             | 26 368 400 | 22 369 014 |

|                                  | Gjeld      |            |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | 2024       | 2023       |
| Gjeld til Rosenlund Utvikling AS | 0          | 59 810     |
| Gjeld til Stones AS              | 7 126 087  | 5 895 716  |
| Gjeld til Asset 38 AS            | 14 492 383 | 9 906 170  |
| Sum                              | 21 618 470 | 15 861 695 |

#### Note 7 Aksjonærer

##### Aksjekapitalen i Alver Bolig 2 AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall | Pålydende | Bokført    |
|-----------------|--------|-----------|------------|
| Ordinære aksjer | 20 000 | 1 000     | 20 000 000 |
| Sum             | 20 000 |           | 20 000 000 |

##### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

|                      | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|----------------------|----------|-----------|-------------|
| Asset 38 AS          | 16 000   | 80,0      | 80,0        |
| Stones AS            | 4 000    | 20,0      | 20,0        |
| Totalt antall aksjer | 20 000   | 100,0     | 100,0       |



## Alver Bolig 2 AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 8 Langsiktig gjeld

##### Sikkerhetsstillelse

Selskapets eiendom gnr. 174 bnr. 5 og 53 i Bergen kommune jfr note 1 er stilt som sikkerhet for selskapets langsiktige gjeld. I tillegg er eiendommene eid av datterselskapene Rosenlund Utvikling AS og Nygårdslie Utvikling AS stilt som sikkerhet (Gnr. 26 bnr. 318 og gnr. 26 bnr. 42, samt gnr. 149 bnr. 5 og gnr. 149 bnr 29 - alle i Bergen Kommune)

##### Forfallstidspunkt

Lån fra Nordea er klassifisert som kortsiktig ettersom det forfaller til betaling i oktober 2025. Lånet er garantert av selskapets aksjonærer og man forventer at lånet blir forlenget.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Kvernhusmyrane 13  
NO-5914 Isdalstø  
Norway

+47 55 21 81 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Alver Bolig 2 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alver Bolig 2 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 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 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 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. 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:

- 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Alver Botlig 2 AS

- 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Knarvik, 30. juni 2025  
Deloitte AS

**Pål Svendsen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Revisjonsberetning Alver Bolig 2 AS

Name

Svendsen, Pål

Date

2025-07-10

Identification

 **bankID** Svendsen, Pål



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))