



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Heggland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

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, 17.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 626 674	
Annen driftsinntekt		156 000	112 000
Sum inntekter		6 782 674	112 000
Kostnader			
Varekostnad		6 595 335	
Annen driftskostnad	2	339 468	129 157
Sum kostnader		6 934 803	129 157
Driftsresultat		-152 129	-17 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 920	
Annen finansinntekt		7 258	9 603
Sum finansinntekter		10 178	9 603
Annen rentekostnad		762 688	631 459
Sum finanskostnader		762 688	631 459
Netto finans		-752 510	-621 856
Resultat før skattekostnad		-904 640	-639 013
Skattekostnad	3		
Årsresultat	4	-904 640	-639 013
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-904 640	-639 013
Totalresultat		-904 640	-639 013
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-35 873	
Overført fra annen egenkapital		-868 766	-639 013
Sum overføringer og disponeringer		-904 640	-639 013



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	3 486 170	3 486 170
Sum varige driftsmidler	6	3 486 170	3 486 170
Sum anleggsmidler		3 486 170	3 486 170
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 7	6 551 934	8 178 088
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 569	11 569
Sum fordringer		11 569	11 569
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		55 351	20 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 351	20 948
Sum omløpsmidler		6 618 854	8 210 605
SUM EIENDELER		10 105 024	11 696 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen egenkapital			868 766
Udekket tap		35 873	
Sum opptjent egenkapital		-35 873	868 766
Sum egenkapital	4	464 127	1 368 766
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 251 572	3 513 592
Øvrig langsiktig gjeld		5 860 070	6 805 056
Sum annen langsiktig gjeld		9 111 642	10 318 648
Sum langsiktig gjeld		9 111 642	10 318 648
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		522 255	2 361
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		7 000	7 000
Sum kortsiktig gjeld		529 255	9 361
Sum gjeld		9 640 897	10 328 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 105 024	11 696 775



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 367402

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Elin Heggland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 970 888 063
SVAN & BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 626 674	
Annen driftsinntekt		156 000	112 000
Sum inntekter		6 782 674	112 000
Kostnader			
Varekostnad		6 595 335	
Annen driftskostnad	2	339 468	129 157
Sum kostnader		6 934 803	129 157
Driftsresultat		-152 129	-17 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 920	
Annen finansinntekt		7 258	9 603
Sum finansinntekter		10 178	9 603
Annen rentekostnad		762 688	631 459
Sum finanskostnader		762 688	631 459
Netto finans		-752 510	-621 856
Resultat før skattekostnad		-904 640	-639 013
Skattekostnad	3		
Årsresultat	4	-904 640	-639 013
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-904 640	-639 013
Totalresultat		-904 640	-639 013
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-35 873	
Overført fra annen egenkapital		-868 766	-639 013
Sum overføringer og disponeringer		-904 640	-639 013



Organisasjonsnr: 970 888 063
SVAN & BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	3 486 170	3 486 170
Sum varige driftsmidler	6	3 486 170	3 486 170
Sum anleggsmidler		3 486 170	3 486 170
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 7	6 551 934	8 178 088
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 569	11 569
Sum fordringer		11 569	11 569
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		55 351	20 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 351	20 948
Sum omløpsmidler		6 618 854	8 210 605
SUM EIENDELER		10 105 024	11 696 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			868 766
Udekket tap		35 873	
Sum opptjent egenkapital		-35 873	868 766
Sum egenkapital	4	464 127	1 368 766
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	3 251 572	3 513 592
Øvrig langsiktig gjeld		5 860 070	6 805 056
Sum annen langsiktig gjeld		9 111 642	10 318 648
Sum langsiktig gjeld		9 111 642	10 318 648
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		522 255	2 361
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		7 000	7 000
Sum kortsiktig gjeld		529 255	9 361
Sum gjeld		9 640 897	10 328 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 105 024	11 696 775



Organisasjonsnr: 970 888 063
SVAN & BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Svan & Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnrøkke: 000U9-NPZMR-A2WRI-4P2NN-C19NN-WSADT

Org.nr.: 970 888 063



Svan & Bolig AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		6 626 674	0
Annen driftsinntekt		156 000	112 000
Sum driftsinntekter		6 782 674	112 000
Varekostnad		6 595 335	0
Annen driftskostnad	2	339 468	129 157
Sum driftskostnader		6 934 803	129 157
Driftsresultat		-152 129	-17 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 920	0
Annen finansinntekt		7 258	9 603
Annen rentekostnad		762 688	631 459
Resultat av finansposter		-752 510	-621 856
Resultat før skattekostnad		-904 640	-639 013
Skattekostnad	3	0	0
Årsresultat	4	-904 640	-639 013
Overføringer			
Overført til udekket tap		35 873	0
Overført fra annen egenkapital		868 766	639 013
Sum overføringer		-904 640	-639 013

Penneo Dokumentnrøkke: OOCU9-NPZMR-A2WRI-4P2NN-C19NN-WSADT

Organisasjonsnummer 970 888 063



Svan & Bolig AS

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	3 486 170	3 486 170
Sum varige driftsmidler	6	3 486 170	3 486 170
Sum anleggsmidler		3 486 170	3 486 170
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6, 7	6 551 934	8 178 088
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 569	11 569
Sum fordringer		11 569	11 569
Bankinnskudd, kontanter o.l.		55 351	20 948
Sum omløpsmidler		6 618 854	8 210 605
Sum eiendeler		10 105 024	11 696 775

Penneo Dokumentnrøkke: OOCU9-NPZMR-A2WRI-4P2NN-C19NN-WSADT

Organisasjonsnummer 970 888 063



Svan & Bolig AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	868 766
Udekket tap		-35 873	0
Sum opptjent egenkapital		-35 873	868 766
Sum egenkapital	4	464 127	1 368 766
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 251 572	3 513 592
Øvrig langsiktig gjeld		5 860 070	6 805 056
Sum annen langsiktig gjeld		9 111 642	10 318 648
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		522 255	2 361
Betalbar skatt	3	0	0
Annen kortsiktig gjeld		7 000	7 000
Sum kortsiktig gjeld		529 255	9 361
Sum gjeld		9 640 897	10 328 009
Sum egenkapital og gjeld		10 105 024	11 696 775

Askøy, ____ mars 2026
Styret i Svan & Bolig AS

Elin Heggland
Styreleder

Christoffer Ramsøy
Styremedlem og daglig leder

Ronny Nilsen
Styremedlem

Leif Johnny Øvsthus Torgersen
Styremedlem

Kenneth Lyngbø
Styremedlem

Organisasjonsnummer 970 888 063

Penneo Dokumentnrøkkef: 000U9-NPZMR-A2WRI-4P2NN-C19NN-WSADT



Noter 2025

Svan & Bolig AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

Driftsinntekter

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

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Svan & Bolig AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling av eiendom. Selskapet er lokalisert i Askøy kommune.

Organisasjonsnummer 970 888 063

Penneo Dokumentnrøkkef: 000U9-NPZMR-A2WRI-4P2NN-C19NN-WSADT



Noter 2025

Svan & Bolig AS

Note 2 Lønnskostnader

Svan & Bolig AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-904 640	-639 013
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-9 000
Skattepliktig inntekt	-904 640	-648 012
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varebeholdning	-1 525 768	-1 525 768	0
Sum	-1 525 768	-1 525 768	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 899 797	-2 995 157	904 640
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 425 565	4 520 925	-904 640
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 193 624	-994 604	199 021

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

Organisasjonsnummer 970 888 063

Penneo Dokumentnr: 00009-NPZMR-A2WRI-4P2NN-C19NN-WSADT



Noter 2025

Svan & Bolig AS

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	500 000	0	868 766	1 368 766
Årets resultat		-35 873	-868 766	-904 640
Pr 31.12.2025	500 000	-35 873	0	464 127

Note 5 Varige driftsmidler

Selskapet har investert i en boligeiendom i Askøy Kommune. Eiendommen avskrives ikke, og er oppført til anskaffelseskost.

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 251 572	3 513 592
Sum	3 251 572	3 513 592
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	3 486 170	3 486 170
Varelager	6 551 934	8 178 088
Sum	10 038 104	11 664 258

Note 7 Varebeholdning

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

Penneo Dokumentnrøkke: OOCU9-NPZMR-A2WRI-4P2NN-C19NN-WSADT



Noter 2025

Svan & Bolig AS

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Svan & Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 000,0	500 000
Sum	500		500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Askmur Eiendommer AS	250	50,0	50,0
Askøy Utvikling AS	250	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	500	100,0	100,0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Elin Hegglund

Styreleder

På vegne av: Svan & Bolig AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1161456

IP: 89.8.xxx.xxx

2026-03-31 12:34:55 UTC



QES



Leif Johnny Øvsthus Torgersen

Styremedlem

På vegne av: Svan & Bolig AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1126269

IP: 46.46.xxx.xxx

2026-04-01 22:21:40 UTC



QES



Christoffer Ramsøy

Daglig leder

På vegne av: Svan & Bolig AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-1741527

IP: 85.165.xxx.xxx

2026-04-02 04:57:30 UTC



QES



Christoffer Ramsøy

Styremedlem

På vegne av: Svan & Bolig AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-1741527

IP: 85.165.xxx.xxx

2026-04-02 04:57:30 UTC



QES



Ronny Nilsen

Styremedlem

På vegne av: Svan & Bolig AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1183755

IP: 81.166.xxx.xxx

2026-04-02 12:05:36 UTC



QES



Kenneth Lyngbø

Styremedlem

På vegne av: Svan & Bolig AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1127158

IP: 81.166.xxx.xxx

2026-04-05 18:23:51 UTC



QES



Penneo Dokumentnr: 000U9-NPZMR-A2WRI-4P2NN-C19NN-WSADT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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