



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 738 528  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANEVEIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Speiderveien 15  
1605 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ove Sten Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		145 700	152 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>145 700</b>	<b>152 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	61 683	61 683
Annen driftskostnad		52 082	52 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>113 765</b>	<b>114 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 935</b>	<b>38 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		35	89
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35</b>	<b>89</b>
Annen finanskostnad		78 750	78 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 750</b>	<b>78 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 715</b>	<b>-78 661</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-46 780</b>	<b>-40 113</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-46 780</b>	<b>-40 113</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-46 780</b>	<b>-40 113</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-46 780	-40 113
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-46 780</b>	<b>-40 113</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2 682 535	2 722 196
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 682 535</b>	<b>2 722 196</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 682 535</b>	<b>2 722 196</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			400
Andre fordringer		3 624	3 433
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 624</b>	<b>3 833</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>220 896</b>	<b>40 964</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>224 520</b>	<b>44 797</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 907 055</b>	<b>2 766 993</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-244 544	-197 764
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-244 544</b>	<b>-197 764</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-214 544</b>	<b>-167 764</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	3 100 000	2 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 100 000</b>	<b>2 900 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 100 000</b>	<b>2 900 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			5 958
Annen kortsiktig gjeld		21 599	28 799
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 599</b>	<b>34 757</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 121 599</b>	<b>2 934 757</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 907 055</b>	<b>2 766 993</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 456889

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 738 528  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANEVEIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Speiderveien 15  
1605 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Ove Sten Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 916 738 528  
SVANEVEIEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		145 700	152 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>145 700</b>	<b>152 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	61 683	61 683
Annen driftskostnad		52 082	52 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>113 765</b>	<b>114 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 935</b>	<b>38 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		35	89
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35</b>	<b>89</b>
Annen finanskostnad		78 750	78 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 750</b>	<b>78 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 715</b>	<b>-78 661</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-46 780</b>	<b>-40 113</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-46 780</b>	<b>-40 113</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-46 780	-40 113
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-46 780</b>	<b>-40 113</b>



Organisasjonsnr: 916 738 528  
SVANEVEIEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2 2 682 535 2 722 196  
Sum varige driftsmidler 2 682 535 2 722 196

Sum anleggsmidler 2 682 535 2 722 196

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 400  
Andre fordringer 3 624 3 433  
Sum fordringer 3 624 3 833

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 220 896 40 964

Sum omløpsmidler 224 520 44 797

SUM EIENDELER 2 907 055 2 766 993

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 30 000 30 000  
Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -244 544 -197 764  
Sum opptjent egenkapital -244 544 -197 764

Sum egenkapital -214 544 -167 764

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Øvrig langsiktig gjeld 4 3 100 000 2 900 000  
Sum annen langsiktig gjeld 3 100 000 2 900 000



Sum langsiktig gjeld	3 100 000	2 900 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		5 958
Annen kortsiktig gjeld	21 599	28 799
Sum kortsiktig gjeld	21 599	34 757
Sum gjeld	3 121 599	2 934 757
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 907 055</b>	<b>2 766 993</b>





## Svaneveien Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres og periodiseres fortløpende

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

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

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av 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. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	988 527	2 042 085	3 030 612
Tilgang kjøpte driftsmidler	22 022	0	22 022
Anskaffelseskost 31.12.	1 010 549	2 042 085	3 052 634
Akk.avskrivning 31.12.	0	-370 099	-370 099
Balansført pr. 31.12.	1 010 549	1 671 986	2 682 535
Årets avskrivninger	0	61 683	61 683
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	25 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

I posten "Tomter, bygninger og annen eiendom" inngår også en tomt bokført til 500 000 kr. som ikke avskrives.

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

Det er hverken utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Nærstående parter

Øvrig Langsiktig gjeld	2021	2020
Bilagenturet AS	2 600 000	2 500 000
V-L Invest AS	400 000	400 000
Torsnes Eiendomsselskap AS	100 000	0
Sum	3 100 000	2 900 000

Årets rentekostnad på lånene er kr. 78 750



**Svaneveien Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**

**Note 5 - Fortsatt drift og tapt Aksjekapital**

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er således avlagt basert på en forutsetning om fortsatt drift. Selv om den balanseførte egenkapitalen i selskapet er negativ, så eksisterer det merverdier i selskapets eiendom slik at virkelig verdi på egenkapitalen i realiteten er positiv. Styrets handleplikt etter aksjeloven har derfor ikke inntrådt selv om årsregnskapet viser en negativ egenkapital, da egenkapitalen, basert på virkelig verdi, vurderes å være på et forsvarlig nivå.



**Svaneveien Eiendom AS**

---

## **Årsrapport for 2021**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

**Revisjonsberetning**



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>145 700</u>	<u>152 600</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	0	0
Avskrivning	2	61 683	61 683
Annen driftskostnad		<u>52 082</u>	<u>52 369</u>
Sum driftskostnader		<u>113 765</u>	<u>114 052</u>
Driftsresultat		<u>31 935</u>	<u>38 548</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		35	89
Annen finanskostnad		<u>78 750</u>	<u>78 750</u>
Netto finansposter		<u>-78 715</u>	<u>-78 661</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-46 780</u>	<u>-40 113</u>
Årsresultat		<u>-46 780</u>	<u>-40 113</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		<u>-46 780</u>	<u>-40 113</u>

---



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	<u>2 682 535</u>	<u>2 722 196</u>
Sum varige driftsmidler		<u>2 682 535</u>	<u>2 722 196</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 682 535</u>	<u>2 722 196</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	400
Andre fordringer		<u>3 624</u>	<u>3 433</u>
Sum fordringer		<u>3 624</u>	<u>3 833</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>220 896</u>	<u>40 964</u>
Sum omløpsmidler		<u>224 520</u>	<u>44 797</u>
Sum eiendeler		<u>2 907 055</u>	<u>2 766 993</u>

---




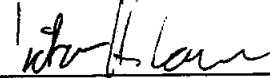
**Svaneveien Eiendom AS**

**Balanse pr. 31. desember**

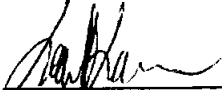
	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-244 544	-197 764
Sum opptjent egenkapital		-244 544	-197 764
Sum egenkapital		-214 544	-167 764
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	3 100 000	2 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 100 000	2 900 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	5 958
Annen kortsiktig gjeld		21 599	28 799
Sum kortsiktig gjeld		21 599	34 757
Sum gjeld		3 121 599	2 934 757
Sum egenkapital og gjeld		2 907 055	2 766 993

31. desember 2021  
Fredrikstad, 7.6.2022

  
Knut Sten Hansen  
Styremedlem

  
Victor Hermannsen Larsen  
Styremedlem

  
Ove Sten Hansen  
Daglig leder

  
Lars Håkon Larsen  
Styreleder



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres og periodiseres fortløpende

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

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

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av 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. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	988 527	2 042 085	3 030 612
Tilgang kjøpte driftsmidler	22 022	0	22 022
Anskaffelseskost 31.12.	1 010 549	2 042 085	3 052 634
Akk.avskrivning 31.12.	0	-370 099	-370 099
Balanseført pr. 31.12.	1 010 549	1 671 986	2 682 535

Årets avskrivninger 0 61 683 61 683

Økonomisk levetid Avskrives ikke 25 år  
Avskrivningsplan Lineær

I posten "Tomter, bygninger og annen eiendom" inngår også en tomt bokført til 500 000 kr. som ikke avskrives.

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

Det er hverken utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Nærstående parter

Øvrig Langsiktig gjeld	2021	2020
Bilagenturet AS	2 600 000	2 500 000
V-L Invest AS	400 000	400 000
Torsnes Eiendomsselskap AS	100 000	0
Sum	3 100 000	2 900 000

Årets rentekostnad på lånene er kr. 78 750



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Fortsatt drift og tapte Aksjekapital

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er således avlagt basert på en forutsetning om fortsatt drift. Selv om den balanseførte egenkapitalen i selskapet er negativ, så eksisterer det merverdier i selskapets eiendom slik at virkelig verdi på egenkapitalen i realiteten er positiv. Styrets handleplikt etter aksjeloven har derfor ikke inntrådt selv om årsregnskapet viser en negativ egenkapital, da egenkapitalen, basert på virkelig verdi, vurderes å være på et forsvarlig nivå.