



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 658 374
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANSTUL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fossumvegen 51
3721 SKIEN

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: Kjetil Ditlefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 865 545	854 103
Sum inntekter		1 865 545	854 103
Kostnader			
Lønnskostnad	2	847 002	693 175
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	193 665	193 665
Annen driftskostnad	3	161 345	153 847
Sum kostnader		1 202 012	1 040 687
Driftsresultat		663 533	-186 584
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	25
Sum finansinntekter		0	25
Annen rentekostnad		62 577	63 300
Sum finanskostnader		62 577	63 300
Netto finans		-62 577	-63 275
Ordinært resultat før skattekostnad		600 956	-249 859
Skattekostnad på ordinært resultat	7	132 210	-54 969
Ordinært resultat etter skattekostnad		468 746	-194 890
Årsresultat		468 746	-194 890
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	468 745	-194 889
Sum overføringer og disponeringer		468 745	-194 889



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 923 491	1 509 734
Maskiner og anlegg	4	8 406 172	6 236 077
Sum varige driftsmidler		10 329 663	7 745 811
Sum anleggsmidler		10 329 663	7 745 811
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	63 488	41 095
Sum fordringer		63 488	41 095
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	185 092	688 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		185 092	688 323
Sum omløpsmidler		248 580	729 418
SUM EIENDELER		10 578 243	8 475 229
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 636 608	2 636 608
Sum innskutt egenkapital		2 736 608	2 736 608
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	5	2 043 290	1 574 545
Sum opptjent egenkapital		2 043 290	1 574 545
Sum egenkapital		4 779 898	4 311 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	762 132	679 125
Sum avsetninger for forpliktelser		762 132	679 125
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		762 132	679 125
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 735 376	3 190
Betalbar skatt	7	49 203	53 138
Skyldige offentlige avgifter		52 366	57 139
Kortsiktig konserngjeld	10	3 199 268	3 371 485
Sum kortsiktig gjeld		5 036 213	3 484 952
Sum gjeld		5 798 345	4 164 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 578 243	8 475 230



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 299258

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 658 374
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANSTUL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fossumvegen 51
3721 SKIEN

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: Kjetil Ditlefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 990 658 374
SVANSTUL UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 865 545	854 103
Sum inntekter		1 865 545	854 103
Kostnader			
Lønnskostnad	2	847 002	693 175
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	193 665	193 665
Annen driftskostnad	3	161 345	153 847
Sum kostnader		1 202 012	1 040 687
Driftsresultat		663 533	-186 584
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	25
Sum finansinntekter		0	25
Annen rentekostnad		62 577	63 300
Sum finanskostnader		62 577	63 300
Netto finans		-62 577	-63 275
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	132 210	-54 969
Ordinært resultat etter skattekostnad		468 746	-194 890
Årsresultat		468 746	-194 890
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	468 745	-194 889
Sum overføringer og disponeringer		468 745	-194 889



Organisasjonsnr: 990 658 374
SVANSTUL UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 923 491	1 509 734
Maskiner og anlegg	4	8 406 172	6 236 077
Sum varige driftsmidler		10 329 663	7 745 811

Sum anleggsmidler		10 329 663	7 745 811
--------------------------	--	-------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	9	63 488	41 095
Sum fordringer		63 488	41 095

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	185 092	688 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		185 092	688 323

Sum omløpsmidler		248 580	729 418
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		10 578 243	8 475 229
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 636 608	2 636 608
Sum innskutt egenkapital		2 736 608	2 736 608

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	2 043 290	1 574 545
Sum opptjent egenkapital		2 043 290	1 574 545

Sum egenkapital		4 779 898	4 311 153
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	762 132	679 125
--------------	---	---------	---------



Sum avsetninger for forpliktelser		762 132	679 125
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		762 132	679 125
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 735 376	3 190
Betalbar skatt	7	49 203	53 138
Skyldige offentlige avgifter		52 366	57 139
Kortsiktig konserngjeld	10	3 199 268	3 371 485
Sum kortsiktig gjeld		5 036 213	3 484 952
Sum gjeld		5 798 345	4 164 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 578 243	8 475 230



Organisasjonsnr: 990 658 374
SVANSTUL UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	693971.00	569001.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	104365.00	84500.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	44947.00	25928.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3720.00	13746.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note
4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9441027.00	



<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2817920.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	40403.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	12218544.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1888881.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10329663.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	193665.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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>



Følgende dokument **Svanstul Utvikling as Årsregnskap 2021_sign** er signert av:

Løvenskiold, Leopold Axel - 27.04.2022 06:54:14 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.





SVANSTUL UTVIKLING AS

Org.nr 990 658 374

ÅRSRAPPORT 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



SVANSTUL UTVIKLING AS

Org.nr 990 658 374

**ÅRSREGNSKAP 2021
RESULTATREGNSKAP**

	Noter	2021	2020
DRIFTSINNEKTER			
Inntekter		kr 1 865 545	kr 854 103
Sum inntekter		kr 1 865 545	kr 854 103
DRIFTSUTGIFTER			
Lønn og sosiale kostnader	2	kr -847 002	kr -693 175
Avskrivninger	4	kr -193 665	kr -193 665
Andre driftsutgifter	3	kr -161 345	kr -153 847
Sum driftsutgifter		kr -1 202 012	kr -1 040 686
Driftsresultat		kr 663 532	kr -186 584
FINANSINNEKTER			
Renteinntekter		kr 0	kr 25
Rentekostnader		kr -62 577	kr -63 300
Finansresultat		kr -62 577	kr -63 275
Ordinært resultat før skattekostnad		kr 600 955	kr -249 858
Skattekostnad på ordinært resultat	7	kr -132 210	kr 54 969
ÅRSRESULTAT		kr 468 745	kr -194 889
Som foreslås anvendt slik:			
Overført fra/til annen egenkapital	5	kr 468 745	kr -194 889
Sum overføringer og disposisjoner		kr 468 745	kr -194 889



SVANSTUL UTVIKLING AS

Org.nr 990 658 374

ÅRSREGNSKAP 2021

BALANSE

	Noter	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt Flekkeren	4	kr 1 923 491	kr 1 509 734
Infrastruktur i Flekkeren-området	4	kr 8 406 172	kr 6 236 077
Sum varige driftsmidler		kr 10 329 663	kr 7 745 811
Sum anleggsmidler		kr 10 329 663	kr 7 745 811
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	9	kr 63 488	kr 41 095
Bankinnskudd, kontanter med mer			
Innskudd bank	8	kr 185 092	kr 688 323
Sum omløpsmidler		kr 248 580	kr 729 418
SUM EIENDELER		kr 10 578 243	kr 8 475 229
EGENKAPITAL			
Innskutt Egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer a kr 1.000)	5,6	kr 100 000	kr 100 000
Innskutt annen egenkapital	5	kr 2 636 608	kr 2 636 608
Sum innskutt egenkapital		kr 2 736 608	kr 2 736 608
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	kr 2 043 290	kr 1 574 545
Sum egenkapital		kr 4 779 898	kr 4 311 153
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Avsetninger for forpliktelses			
Utsatt skatt	7	kr 762 132	kr 679 125
Sum langsiktig gjeld		kr 762 132	kr 679 125
Kortsiktig gjeld			
Leverandører		kr 1 735 376	kr 3 190
Betalbar skatt	7	kr 49 203	kr 53 138
Skyldige offentlige avgifter		kr 52 366	kr 57 139
Annen kortsiktig gjeld	10	kr 3 199 268	kr 3 371 485
Sum kortsiktig gjeld		kr 5 036 213	kr 3 484 951
Sum gjeld		kr 5 798 345	kr 4 164 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		kr 10 578 243	kr 8 475 229

Skien 31. desember 2021 / 27. april 2022

Styret for Svanstul Utvikling as

Leopold Axel Løvenskiold
Daglig Leder og Enestyre



SVANSTUL UTVIKLING AS

Org.nr 990 658 374

ÅRSREGNSKAP 2021

Noter til Regnskapet

1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Klassifiserings- og vurderingsprinsipper

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk.

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis er balanseført til anskaffelseskost.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

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.

Prosjekter under utvikling

Prosjekter under utvikling er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Inntekter

Salg av tomter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når tomten er overført til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Ved tjenestesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig etter en lineær avskrivningssats hvor den økonomiske levetiden er lagt til grunn. 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.

Skatt

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 resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



2 LØNN OG SOSIALE KOSTNADER

	2021	2020	
Lønn og feriepenger	693 971	569 001	
Arbeidsgiveravgift	104 365	84 500	
Pensjonskostnader	44 947	25 928	
Refusjon sykepenger	0	0	
Andre ytelser	3 720	13 746	
Sum	847 002	693 175	
Gjennomsnittlig antall ansatte	1,0	1,0	
Ytelse til ledende personer	Lønn	Pensjoner	Andre ytelser
Daglig leder	0	0	0

3 YTELSER OG HONORAR

Deloitte as	Revisjon	20 000	inkl.mva
Deloitte as	Konsulentbistand	0	
Det er ikke utbetalt honorar til styret.			
Selskapet har ingen forpliktelser om vederlag ved opphør av verv eller ansettelsesforhold.			
Selskapet har heller ikke inngått noen avtaler om bonuser, opsjoner eller lignende			

4 DRIFTSMIDLER

Driftsmidler	Hjemmeside	Tomt Flekkeren	Infrastruktur Flekkeren- området	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	174 806	1 509 734	7 756 487	9 441 027
Tilgang	0	454 160	2 363 760	2 817 920
Avgang	0	-40 403	0	-40 403
Anskaffelseskost per 31.12.2021	174 806	1 923 491	10 120 247	12 218 544
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021	174 806	0	1 714 075	1 888 881
Balanseført verdi per 31.12.2021	0	1 923 491	8 406 172	10 329 663
Årets avskrivninger	0	0	193 665	193 665
Avskrivningsplan Økonomisk levetid	Lineær 3 år	Ingen avskrivning Uendelig	Lineær 40 år	

5 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Innskutt annen egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2020	100 000	2 636 608	1 574 545	4 311 153
Mottatt konsernbidrag fra LAL Holding AS	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	468 745	468 745
Egenkapital pr. 31.12.2021	100 000	2 636 608	2 043 290	4 779 898

6 ANTALL AKSJER, AKSJEIEIERE MED MER

Aksjekapitalen er på kr 100.000 fordelt på 100 aksjer pålydende kr 1.000			
I følge vedtektene gir alle aksjer lik rett.			
<u>Aksjeieiere:</u>			
LAL Holding as		91 000	91 %
HSL Holding as		9 000	9 %



7 SKATTBART OVERSKUDD OG MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

	2021	2020
Resultat før skatt	600 955	-249 858
Permanente forskjeller	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-377 303	491 396
Mottatt konsernbidrag	0	
Utnyttet underskudd til fremføring	0	
Skattepliktig inntekt	223 652	241 538
Betalbar selskapskatt	-49 203	-53 138
Endring utsatt skatt/ skattefordel	-83 007	108 107
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	
Skattekostnad	-132 210	54 969
<u>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</u>		
Resultat før skatt	600 955	-249 858
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats(22%)	-132 210	54 969
Skatteeffekt av følgende poster:		
Permanente forskjeller	-0	0
Effekt endret skattesats	0	0
Skattekostnad	-132 210	54 969
Effektiv skattesats	22,00 %	22,00 %
<u>Oversikt over midlertidige forskjeller:</u>		
Infrastruktur Flekkerøenområdet	-1 714 071	-1 520 406
Gevinst og tapskonto	5 178 306	4 607 338
Underskudd til fremføring	0	
Netto midlertidige forskjeller	3 464 235	3 086 932
Bokført utsatt skatt (-)/skattefordel(+) (22 %)	-762 132	-679 125

8 BANKINNSKUDD

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr. 25 925. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2021 utgjør kr. 25 925.

9 ANNEN KORTSIKTIG FORDRING

	2021	2020
Fordring solgte, ikke over skjøtede tomter	0	0
Andre fordringer	63 488	41 095
Sum	63 488	41 095

10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2021	2020
Gjeld til LAL Holding AS	3 124 914	3 113 599
Gjeld til HSL Holding AS		150 671
Gjeld til Løvenskiold-Fossum Skog ANS	0	0
Påløpte kostnader	74 354	107 214
Sum	3 199 268	3 371 485



Deloitte.

Deloitte AS
Leirvollen 23
Postboks 2654 Kjørbekk
NO-3702 Skien
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Svanstul Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Svanstul Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants 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.

Styrets og daglig leders 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZOGTK-YNT-PO-11AOI-E05ZB-XL25U-OLKNB



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Svanstul Utvikling AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 den interne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Skien, 27. april 2022
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZOGTK-YNT-P0-11AOI-E06ZB-XL25U-OLKNB



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."

Espen Thorbjørnsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1168256

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-03 17:57:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZOGTK-YNTPO-11AOF-E05ZB-XL25U-OLKNB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>