



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		39 600	145 700
Sum inntekter		39 600	145 700
Kostnader			
Avskrivning	2	61 683	61 683
Annen driftskostnad		65 725	52 082
Sum kostnader		127 408	113 765
Driftsresultat		-87 808	31 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		31	35
Sum finansinntekter		31	35
Annen finanskostnad		78 750	78 750
Sum finanskostnader		78 750	78 750
Netto finans		-78 719	-78 715
Ordinært resultat før skattekostnad		-166 527	-46 780
Ordinært resultat etter skattekostnad		-166 527	-46 780
Årsresultat		-166 527	-46 780
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-166 527	-46 780
Sum overføringer og disponeringer		-166 527	-46 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 014 291	2 682 535
Sum varige driftsmidler		3 014 291	2 682 535
Sum anleggsmidler		3 014 291	2 682 535
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 862	3 624
Sum fordringer		3 862	3 624
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		70 415	220 896
Sum omløpsmidler		74 277	224 520
SUM EIENDELER		3 088 568	2 907 055
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-411 071	-244 544
Sum opptjent egenkapital		-411 071	-244 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		-381 071	-214 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	3 470 000	3 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 470 000	3 100 000
Sum langsiktig gjeld		3 470 000	3 100 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-361	
Annen kortsiktig gjeld			21 599
Sum kortsiktig gjeld		-361	21 599
Sum gjeld		3 469 639	3 121 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 088 568	2 907 055



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 589000

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 29.06.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 916 738 528
SVANEVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		39 600	145 700
Sum inntekter		39 600	145 700
Kostnader			
Avskrivning	2	61 683	61 683
Annen driftskostnad		65 725	52 082
Sum kostnader		127 408	113 765
Driftsresultat		-87 808	31 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		31	35
Sum finansinntekter		31	35
Annen finanskostnad		78 750	78 750
Sum finanskostnader		78 750	78 750
Netto finans		-78 719	-78 715
Ordinært resultat før skattekostnad		-166 527	-46 780
Ordinært resultat etter skattekostnad		-166 527	-46 780
Årsresultat		-166 527	-46 780
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-166 527	-46 780
Sum overføringer og disponeringer		-166 527	-46 780



Organisasjonsnr: 916 738 528
SVANEVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2 3 014 291 2 682 535
Sum varige driftsmidler 3 014 291 2 682 535

Sum anleggsmidler 3 014 291 2 682 535

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 3 862 3 624
Sum fordringer 3 862 3 624

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 70 415 220 896

Sum omløpsmidler 74 277 224 520

SUM EIENDELER 3 088 568 2 907 055

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -411 071 -244 544
Sum opptjent egenkapital -411 071 -244 544

Sum egenkapital -381 071 -214 544

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld 4 3 470 000 3 100 000
Sum annen langsiktig gjeld 3 470 000 3 100 000

Sum langsiktig gjeld 3 470 000 3 100 000



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-361	
Annen kortsiktig gjeld		21 599
Sum kortsiktig gjeld	-361	21 599
Sum gjeld	3 469 639	3 121 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 088 568	2 907 055



Svaneveien Eiendom AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning



Svaneveien Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>39 600</u>	<u>145 700</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning	3	61 683	61 683
Annen driftskostnad		<u>65 725</u>	<u>52 082</u>
Sum driftskostnader		<u>127 408</u>	<u>113 765</u>
Driftsresultat		<u>-87 808</u>	<u>31 935</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		31	35
Annen finanskostnad		<u>78 750</u>	<u>78 750</u>
Netto finansposter		<u>-78 719</u>	<u>-78 715</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-166 527</u>	<u>-46 780</u>
Årsresultat		<u>-166 527</u>	<u>-46 780</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		<u>-166 527</u>	<u>-46 780</u>



Svaneveien Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 014 291	2 682 535
Sum varige driftsmidler		<u>3 014 291</u>	<u>2 682 535</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 014 291</u>	<u>2 682 535</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		3 862	3 624
Sum fordringer		<u>3 862</u>	<u>3 624</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>70 415</u>	<u>220 896</u>
Sum omløpsmidler		<u>74 277</u>	<u>224 520</u>
Sum eiendeler		<u>3 088 568</u>	<u>2 907 055</u>



Svaneveien Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-411 071	-244 544
Sum opptjent egenkapital		-411 071	-244 544
Sum egenkapital		-381 071	-214 544
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 470 000	3 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 470 000	3 100 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		-361	0
Annen kortsiktig gjeld		0	21 599
Sum kortsiktig gjeld		-361	21 599
Sum gjeld		3 469 639	3 121 599
Sum egenkapital og gjeld		3 088 568	2 907 055

31. desember 2022

Fredrikstad, .

Knut Sten Hansen
Styremedlem

Victor Hermannsen Larsen
Styremedlem

Ove Sten Hansen
Daglig leder

Lars Hakon Larsen
Styreleder



Svaneveien Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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 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 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 2022

Note 2 - 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 010 549	2 042 085	3 052 634
Tilgang kjøpte driftsmidler	266 754	126 685	393 439
Anskaffelseskost 31.12.	1 277 303	2 168 770	3 446 073
Akk.avskrivning 31.12.	0	-431 782	-431 782
Balanseført pr. 31.12.	1 277 303	1 736 988	3 014 291
Årets avskrivninger	0	61 683	61 683
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	25 år Lineær	

I posten "Tomter, bygninger og annen eiendom" inngår også en tomt bokført til 626 685 kr. som ikke avskrives.

Note 4 - 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.

Note 5 - Nærstående parter

Øvrig Langsiktig gjeld	2022	2021
Bilagenturet AS	2 785 000	2 600 000
V-L Invest AS	400 000	500 000
Torsnes Eiendomsselskap AS	285 000	0
Sum	3 470 000	3 100 000



Svaneveien Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Årets rentekostnad på lånene er kr. 78 750