



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 364 471  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANEGANGEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Union Eiendomsutvikling AS  
Grønland 61  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torleif Bøhmer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

### 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, 02.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt bolig	2	313 024 269	460 653 900
Annen driftsinntekt		186 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>313 210 269</b>	<b>460 653 900</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	238 383	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	274 228 326	393 747 552
Annen driftskostnad	4	205 725	74 763
<b>Sum kostnader</b>		<b>274 672 434</b>	<b>393 822 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 537 835</b>	<b>66 831 586</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		167 376	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>167 376</b>	
Annen rentekostnad		72 319	
Annen finanskostnad			328
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 319</b>	<b>328</b>
<b>Netto finans</b>		<b>95 057</b>	<b>-328</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 632 892</b>	<b>66 831 257</b>
Skattekostnad på resultat	5	8 499 237	14 702 876
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		30 133 655	52 128 381



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer	6	30 133 655	52 128 381



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		3 042 068	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 042 068</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	36 021 243	
Anlegg under utførelse	7		21 770 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>36 021 243</b>	<b>21 770 000</b>
Andre langsiktige fordringer	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 063 311</b>	<b>21 770 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 8	<b>35 879 962</b>	<b>86 807 013</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		234 549	
Andre kortsiktige fordringer	2	16 110 067	538 527 991
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 344 616</b>	<b>538 527 991</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		55 238 377	14 989 824
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>55 238 377</b>	<b>14 989 824</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>107 462 955</b>	<b>640 324 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 526 266</b>	<b>662 094 828</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital	6, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	69 704 784	148 271 130
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 004 784</b>	<b>149 571 130</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>71 004 784</b>	<b>149 571 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		34 242 878
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>34 242 878</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	8	14 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 000 000</b>	<b>34 242 878</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		378 937 580
Leverandørgjeld	3		410 978
Betalbar skatt		45 783 942	-241
Skyldig offentlige avgifter		46 875	
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	15 690 664	98 932 504
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 521 481</b>	<b>478 280 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 521 481</b>	<b>512 523 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 526 266</b>	<b>662 094 828</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 447134

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 918 364 471  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANEGANGEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Union Eiendomsutvikling AS  
Grønland 61  
3045 DRAMMEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Torleif Bøhmer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

**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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 918 364 471  
SVANEGANGEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt bolig	2	313 024 269	460 653 900
Annen driftsinntekt		186 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>313 210 269</b>	<b>460 653 900</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	238 383	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	274 228 326	393 747 552
Annen driftskostnad	4	205 725	74 763
<b>Sum kostnader</b>		<b>274 672 434</b>	<b>393 822 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 537 835</b>	<b>66 831 586</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		167 376	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>167 376</b>	
Annen rentekostnad		72 319	
Annen finanskostnad			328
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 319</b>	<b>328</b>
<b>Netto finans</b>		<b>95 057</b>	<b>-328</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	8 499 237	14 702 876
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		30 133 655	52 128 381
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>



Organisasjonsnr: 918 364 471  
SVANEGANGEN UTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 042 068  
Sum immaterielle eiendeler 3 042 068

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 7 36 021 243

Anlegg under utførelse 7 21 770 000

Sum varige driftsmidler 36 021 243 21 770 000

Andre langsiktige

fordringer 2

Sum anleggsmidler 39 063 311 21 770 000

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 2, 8 35 879 962 86 807 013

##### Fordringer

Kundefordringer 234 549

Andre kortsiktige

fordringer 2 16 110 067 538 527 991

Sum fordringer 16 344 616 538 527 991

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 55 238 377 14 989 824

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 55 238 377 14 989 824

Sum omløpsmidler 107 462 955 640 324 828

**SUM EIENDELER** 146 526 266 662 094 828

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 9 1 300 000 1 300 000

Overkurs 6

Annen innskutt egenkapital 6 69 704 784 148 271 130

Sum innskutt egenkapital 71 004 784 149 571 130

Sum egenkapital 6 71 004 784 149 571 130



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		34 242 878
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>34 242 878</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	8	14 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 000 000</b>	<b>34 242 878</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		378 937 580
Leverandørgjeld	3		410 978
Betalbar skatt		45 783 942	-241
Skyldig offentlige avgifter		46 875	
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	15 690 664	98 932 504
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 521 481</b>	<b>478 280 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 521 481</b>	<b>512 523 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 526 266</b>	<b>662 094 828</b>



Organisasjonsnr: 918 364 471  
SVANEGANGEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap

2022

Svanegangen Utvikling AS

Org.nr.:918 364 471



## ÅRSBERETNING 2022 SVANEGANGEN UTVIKLING AS

### Virksomhetens art

Selskapet virksomhet er investering i fast eiendom, herunder prosjektering, oppføring og salg av fast eiendom. Selskapet har kontor på Union Brygge i Drammen. Selskapet ble stiftet i 2016.

Selskapets formål har vært å utvikle og realisere boligprosjektet Svanegangen. Prosjektet ble ferdigstilt i 2022, og eiendommen er nå over i en ordinær driftsfase.

### Redegjørelse for resultat og finansiell stilling

Selskapets driftsresultat for 2022 ble MNOK 38,5 mot MNOK 66,8 forrige år, og årsresultat ble MNOK 30,1 mot MNOK 52,1 forrige år. Resultatutviklingen skyldes boligprosjektets oppnådde salgsgrad og fullføringsgrad. Selskapets bokførte total kapital var pr. 31.12.22 MNOK 146,5 mot MNOK 662,1 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 71 mot MNOK 149,6 året før. Balansen er redusert som følge av at boligene ble overlevert kundene i 2022, og egenkapitalen er redusert som følge av kapitalnedsettelse med utbetaling til aksjonærene. Kontantstrømmen for 2022 var positiv med MNOK 40,2 som følge av overlevering av boliger. Selskapets egenkapital og likviditet anses som forsvarlig utfra selskapets risiko og omfang.

Styret mener at årsregnskapet for 2022 gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet for 2022.

### Finansiell risiko

Selskapet vurderer fortløpende risiko og strategi for rentebinding på fremmedfinansiering i forhold til eksponering, rentemarked og fremtidige planer. Med bakgrunn i en samlet vurdering har selskapet ingen rentebindingsavtaler pr 31.12.22.

### Helse, miljø og sikkerhet

Selskapets virksomhet medfører svært begrenset forurensning av det ytre miljø, så langt styret kjenner til. Det har ikke vært rapportert alvorlige hendelser eller ulykker fra byggeplassen i 2022. I forhold til åpenhetsloven har selskapet startet arbeidet med utførelse av aktsomhetsvurderinger, og redegjørelsen fra dette vil bli offentliggjort innen 30.06.2023 på morselskapets hjemmesider.

### Organisasjonsforhold og likestilling

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmer og administrasjonen gjennom morselskapet.

### Selskapsforhold

Aksjene i selskapet eies pr 31.12.22 av Union Eiendomsutvikling AS (80%), Vedal Investor AS (10%) og Vedal Eiendomspartner (10%).

### Utsikter

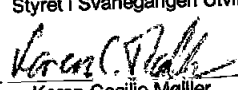
Eiendommen er nå over i en ordinær driftsfase og leie fra parkeringsplasser og næringsareal sikrer selskapet en løpende kontantstrøm fremover.

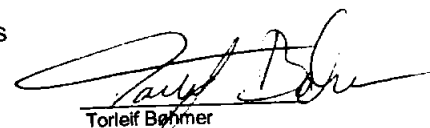
### Disponering av årets resultat

Styret foreslår at resultat i Svanegangen Utvikling AS disponeres som følger:

Overføringer til annen egenkapital	TNOK 30.134
Sum disponert	TNOK 30.134

  
Morten Gregertsen  
Styreleder

Drammen, 08.05.23  
Styret i Svanegangen Utvikling AS  
  
Karen Cecilie Møller

  
Torleif Bøhmer



## Resultatregnskap

Svanegangen Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt bolig	2	313 024 269	460 653 900
Annen driftsinntekt		186 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>313 210 269</b>	<b>460 653 900</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	238 383	0
Utviklingskostnader bolig	2, 3	274 228 326	393 747 552
Annen driftskostnad	4	205 725	74 763
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>274 672 434</b>	<b>393 822 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 537 835</b>	<b>66 831 586</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		167 376	0
Annen rentekostnad		72 319	0
Annen finanskostnad		0	328
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>95 057</b>	<b>-328</b>
Resultat før skattekostnad		38 632 892	66 831 257
Skattekostnad på resultat	5	8 499 237	14 702 876
<b>Årsresultat</b>		<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		30 133 655	52 128 381
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>30 133 655</b>	<b>52 128 381</b>



## Balanse

Svanegangen Utvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel		3 042 068	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 042 068</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	36 021 243	0
Anlegg under utførelse	7	0	21 770 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>36 021 243</b>	<b>21 770 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 063 311</b>	<b>21 770 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Boligprosjekt under oppføring	2, 8	35 879 962	86 807 013
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		234 549	0
Andre kortsiktige fordringer	2	16 110 067	538 527 991
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 344 616</b>	<b>538 527 991</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		55 238 377	14 989 824
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>107 462 955</b>	<b>640 324 828</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>146 526 266</b>	<b>662 094 828</b>



## Balanse

Svanegangen Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	1 300 000	1 300 000
Annen innskutt egenkapital	6	69 704 784	148 271 130
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 004 784</b>	<b>149 571 130</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>71 004 784</b>	<b>149 571 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	0	34 242 878
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>34 242 878</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	14 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	378 937 580
Leverandørgjeld	3	0	410 978
Betalbar skatt		45 783 942	-241
Skyldig offentlige avgifter		46 875	0
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	15 690 664	98 932 504
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 521 481</b>	<b>478 280 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 521 481</b>	<b>512 523 698</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>146 526 266</b>	<b>662 094 828</b>

Drammen, 08.05.2023

Styret i Svanegangen Utvikling AS

  
Karen Cecilie Bjørgum Møller  
styremedlem

  
Morten Gregertsen  
styreleder

  
Torleif Bøhmer  
styremedlem



## Svanegangen Utvikling AS

### KONTANTSTRØM

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	38 632 892	66 831 257
Periodens betalte skatt	0	0
Avskrivninger	238 383	0
Boliger under oppføring (netto)	500 240 975	-352 279 312
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-10 736 491	11 341 557
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>528 375 759</b>	<b>-274 106 498</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-14 489 626	-18 597 309
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-14 489 626</b>	<b>-18 597 309</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring langsiktig gjeld og byggelån	-364 937 580	271 357 418
Utbetalt utbytte	-108 700 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-473 637 580</b>	<b>271 357 418</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>40 248 553</b>	<b>-21 346 389</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	14 989 824	36 336 213
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>55 238 377</b>	<b>14 989 824</b>



Svanegangen Utvikling AS

## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

### Egenregiprojekter

Prosjekter som er igangsatt uten kontrakt regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntektsføring av kontraktsfortjeneste begrenses til andelen av prosjektet som er solgt (fullføringsgrad multiplisert med andel solgt). Inntektsføring av kontraktsfortjeneste finner ikke sted før en vesentlig del av prosjektet er solgt og totalprosjektet er kommet så langt at det er mulig å vurdere realismen i kostnadsestimatene.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Svanegangen Utvikling AS

## Note 2 Egenregiprojekter, salgsinntekter boliger

Leiligheter i prosjektet Svanegangen er i 2022 bokført etter prinsipp om egenregiprojektet i regnskapet med inntekts- og kostnadsføring for en andel av prosjektresultatet basert på en salgsgrad på 95,46 %, fullføringsgrad på 100 % pr 31.12.2022 og en antatt margin. Fullføringsgraden er basert på påløpte kostnader sett opp mot estimerte totalkostnader. Andre fordringer inkluderte per 31.12.21 MNOK 538,5 for solgte boliger (resultatførte prosjektinntekter). Annen kortsiktig gjeld inkluderte per 31.12.21 MNOK 73,1 i mottatte forskudd fra boligsalg. Per 31.12.2022 utgjør usolgte boliger en verdi på MNOK 35,9.

	<b>Bolig under oppføring</b>
Anskaffelseskost 01.01.2022	86 807 013
Tilgang	223 301 275
Resultatførte kostnader	-274 228 326
<b>Balansført 31.12.2022</b>	<b>35 879 962</b>

## Note 3 Transaksjoner med selskap i samme konsern m.v.

Mellomværende med nærstående parter:

	<b>Leverandørgjeld</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Union Eiendomsutvikling AS	0	305 774
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>305 774</b>

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kjøp av tjenester:		
- Morselskap	2 337 844	2 398 792

## Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse verken til daglig leder eller styremedlemmer. Nødvendig administrasjon utføres av ansatte i morselskapet og faktureres etter avtale.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon	67 829	50 000
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	17 400	10 000
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	8 550	8 000
Bistand relatert til fusjon/emisjon	0	5 000
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>93 779</b>	<b>73 000</b>

Den andelen av merverdiavgiften som ikke er fradragsberettiget, er inkl. i revisjonshonoraret.



Svanegangen Utvikling AS

**Note 5 Skattekostnad****Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	<b>Endring</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Midlertidig forskjeller</b>			
Driftsmidler	-3 363 504	-319 684	-3 683 189
Tilvirkingskontrakt	538 527 991	0	538 527 991
Boliger under oppføring	-339 827 281	0	-339 827 281
Gevinst- og tapskonto	-2 017 898	-8 071 599	-10 089 497
Fordringer	11 300	-11 300	0
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	5 425 000	-5 425 000	0
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>198 755 607</b>	<b>-13 827 583</b>	<b>184 928 024</b>
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	29 278 577	0	-29 278 577
<b>Grunnlag for utsatt skatt i balansen</b>	<b>169 477 029</b>	<b>-13 827 583</b>	<b>155 649 447</b>
Utsatt skattefordel/utsatt skatt		-3 042 068	34 242 878
<b>Utsatt skatt/ skattefordel i regnskapet</b>		<b>-3 042 068</b>	<b>34 242 878</b>

**Beregning av årets skattegrunnlag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	38 632 892	66 831 257
Permanente forskjeller	0	0
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>38 632 892</b>	<b>66 831 257</b>
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	198 755 606	-78 352 399
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	-29 278 578	11 521 144
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>208 109 920</b>	<b>0</b>

**Fordeling av skattekostnaden**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	45 783 942	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-37 284 946	4 543 770
<b>Skattekostnad</b>	<b>8 498 996</b>	<b>4 543 770</b>

**Betalbar skatt i balansen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt i skattekostnaden	45 784 182	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>45 784 182</b>	<b>0</b>

**Note 6 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 01.01	1 300 000	148 271 130	149 571 130
Tilleggsutbytte	0	-108 700 000	-108 700 000
Årets resultat	0	30 133 655	30 133 655
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>1 300 000</b>	<b>69 704 785</b>	<b>71 004 784</b>



Svanegangen Utvikling AS

## Note 7 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Bygninger o.a. faste eiendom	Teknisk anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	0	21 770 000		0	21 770 000
Tilgang	1 243 274	14 489 626	34 585 606	430 745	50 749 251
Avgang/overføring bolig under oppføring	0	-36 259 625		0	-36 259 625
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 243 274	0	34 585 606	430 745	36 259 626
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	0	227 614	10 769	238 383
<b>Balansført verdi 31.12.2022</b>	<b>1 243 274</b>	<b>0</b>	<b>34 357 992</b>	<b>419 976</b>	<b>36 021 243</b>
Årets avskrivninger	0	0	227 614	10 769	238 383
Forventet økonomisk levetid	Ingen avskrivning	Ingen avskrivning	20 år	10 år	

## Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Pantelån	14 000 000	378 937 580

### Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	2022	2021
Boligprosjekt under oppføring	35 879 962	86 807 013

Selskapets eiendommer er stilt som sikkerhet for selskapets pantelån.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 300 000 består av 100 000 aksjer á kr 13. Alle aksjer har like rettigheter.

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2022

	Antall aksjer	Eierandel
Union Eiendomsutvikling AS	80 000	80 %
Vedal Investor AS	10 000	10 %
Vedal Eiendomspartner AS	10 000	10 %
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100 %</b>

Morselskapet Union Eiendomsutvikling AS, har forretningskontor på Grønland 70A, 3045 Drammen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.



Til generalforsamlingen i Svanegangen Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svanegangen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 8. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Paal Ødegård  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ødegård, Paal	BANKID	2023-05-10 17:25

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.