



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 757 772  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Vika Project Finance AS  
Munkedamsveien 45E  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: VIKA BUSINESS MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022





## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	90 975	
<b>Sum kostnader</b>		<b>90 975</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-90 975</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	126 493	
Annen finansinntekt		4 627 444	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 753 937</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>4 753 937</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 662 962</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 025 851	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 637 111</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 637 111</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 637 111</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>3 637 111</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	3 637 111	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 637 111</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	900 814	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>900 814</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	2 925 680	
Lån til foretak i samme konsern	5	171 126 493	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>174 052 173</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>174 952 987</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	4 627 444	
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 627 444</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	18 047 810	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 047 810</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 675 254</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 628 241</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	
Overkurs	6	181 169 095	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>182 169 095</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 637 111	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 637 111</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>185 806 206</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 655	
Kortsiktig konserngjeld	5	23 380	
Annen kortsiktig gjeld		11 010 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 822 035</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 822 035</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 628 241</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 282741

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 757 772  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Vika Project Finance AS  
Munkedamsveien 45E  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: VIKA BUSINESS MANAGEMENT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 10.06.2021

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 757 772  
SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	90 975	
<b>Sum kostnader</b>		<b>90 975</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-90 975</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	126 493	
Annen finansinntekt		4 627 444	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 753 937</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>4 753 937</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 662 962</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 025 851	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 637 111</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 637 111</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 637 111</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>3 637 111</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	3 637 111	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 637 111</b>	



Organisasjonsnr: 925 757 772  
SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	900 814	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>900 814</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	2 925 680	
Lån til foretak i samme konsern	5	171 126 493	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>174 052 173</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>174 952 987</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	4 627 444	
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 627 444</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	18 047 810	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 047 810</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 675 254</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 628 241</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	
Overkurs	6	181 169 095	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>182 169 095</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 637 111	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 637 111</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>185 806 206</b>	<b>0</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 655	
Kortsiktig konserngjeld	5	23 380	
Annen kortsiktig gjeld		11 010 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 822 035</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 822 035</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 628 241</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 925 757 772  
SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	100.00	1000000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seabrokers Eiendom AS	2750.00	27.50%	Ordinære aksjer
Centennial Eiendom ASA	2500.00	25.00%	Ordinære aksjer
Vedskjulet Holding AS	1000.00	10.00%	Ordinære aksjer
HP Moe AS	600.00	6.00%	Ordinære aksjer
Kewa Invest AS	500.00	5.00%	Ordinære aksjer
Løren Holding AS	500.00	5.00%	Ordinære aksjer
Øyelege Simensen AS	500.00	5.00%	Ordinære aksjer
ATC Invest AS	500.00	5.00%	Ordinære aksjer
SMV Invest AS	250.00	2.50%	Ordinære aksjer
Lucellum AS	200.00	2.00%	Ordinære aksjer
Kjell Stokka Agentur AS	200.00	2.00%	Ordinære aksjer
Montanus Invest AS	200.00	2.00%	Ordinære aksjer
Tinden Holding AS	200.00	2.00%	Ordinære aksjer
Hava Properties AS	100.00	1.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	10000.00	100.00%

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------



## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Svanholmen Bond AS	100.00%	100.00%	30000.00	5570.00
Vestre Svanholmen 1 AS	100.00%	100.00%	31629222.00	6965303.00



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

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

Til generalforsamlingen i Svanholmen Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Svanholmen Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 637 111. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL 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: QP/F0-7W4DS-QHGX-B0B1-5-6ETSE-KHILE



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Svanholmen Eiendomsinvest AS

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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### ***Konklusjon om registrering og dokumentasjon***

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringspraksis i Norge.

Oslo, 9. april 2021  
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QP1F0-7W4DS-QHQGX-B0B15-6ET5E-KH1LE



# 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."

## Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 46.212.xxx.xxx

2021-04-14 15:55:55Z



Penneo DokumentID: QP1F0-7W4DS-QH0GX-B0B1-5-6ETSE-KH1LE

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>



# ÅRSREGNSKAP

2020

For Svanholmen Eiendomsinvest AS

Org. nr.: 925 757 772

Utarbeidet av

**V I K A**

Business Management





**Svanholmen Eiendomsinvest AS**

**Resultatregnskap**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>
Annen driftskostnad	2	90 975
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>90 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-90 975</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	126 493
Annen finansinntekt		4 627 444
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 753 937</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		4 662 962
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 025 851
<b>Ordinært resultat</b>		<b>3 637 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 637 111</b>
<b>Overføringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital	6	3 637 111
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 637 111</b>





**Svanholmen Eiendomsinvest AS**

**Balanse**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>		
Utsatt skattefordel	3	900 814
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>900 814</b>
Investeringer i datterselskap	5	2 925 680
Lån til foretak i samme konsern	5	171 126 493
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>174 052 173</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>174 952 987</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Konsernfordringer	5	4 627 444
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 627 444</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	18 047 810
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 675 254</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>197 628 241</b>

Side 2





**Svanholmen Eiendomsinvest AS**

**Balanse**

Egenkapital og gjeld	Note	2020
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	6, 7	1 000 000
Overkurs	6	181 169 095
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>182 169 095</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6	3 637 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 637 111</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>185 806 206</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		788 655
Konserngjeld	5	23 380
Annen kortsiktig gjeld		11 010 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 822 035</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 822 035</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>197 628 241</b>

Oslo, 09.04.2021  
Styret i Svanholmen Eiendomsinvest AS

\_\_\_\_\_  
Frode Ragnvald Albretsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Raymond Gabrielsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Thoresen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torstein Andreas Hagen  
styremedlem

Side 3





## Svanholmen Eiendomsinvest AS

## Noter

Alle beløp i NOK om ikke annet er oppgitt

### Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Svanholmen Eiendomsinvest AS er morselskap til Svanholmen Bond AS som igjen er morselskap til Vestre Svanholmen 1 AS. Aksjene ble ervervet i desember 2020. NOK 8 752 000 av emisjonskostnadene i forbindelse med ervervsen er ført mot egenkapitalen. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet kan unnta dette etter reglene for små foretak.

#### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Dersom konsernbidrag overstiger tilbakeholdte resultater i morselskapets eierperiode, anses denne delen av konsernbidraget å være en tilbakebetaling av anskaffelseskost.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og kostpris over NOK 15 000. Vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

#### Pensjoner

Selskapet har ingen ansatte og er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i eiendommen.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.





## Svanholmen Eiendomsinvest AS

Noter

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

### Note 2 – Lønnskostnader, godtgjørelser, antall ansatte m.m

#### Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2020.

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

#### Godtgjørelse til revisor

	<b>2020</b>
Revisjon	0
Andre tjenester	0
<b>Sum godtgjørelse</b>	<b>0</b>

### Note 3 – Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	0
Skatteeffekt av emisjons-/stiftelseskostnad	1 926 665
Endring i utsatt skatt	-900 814
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>1 025 851</b>

#### **Spesifikasjon av årets skattegrunnlag**

Resultat før skattekostnad	4 662 962
Endring i midlertidige forskjeller	0
Permanente forskjeller	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>4 662 962</b>
Stiftelses-/emisjonskostnader som er ført direkte mot egenkapitalen	-8 757 570
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-4 094 608</b>

#### **Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt**

Avsetninger for forpliktelser	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>
Fremførbart skattemessig underskudd	-4 094 608
Grunnlag beregning utsatt skatt / skattefordel	-4 094 608
<b>Balanseført utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>-900 814</b>

Skattesats ved beregning av betalbar skatt	22 %
Skattesats ved beregning av utsatt skatt	22 %





## Svanholmen Eiendomsinvest AS

Noter

### Note 4 – Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med NOK 0.

### Note 5 – Datterselskap

Selskapsnavn	Kontor	Eier/ stemmeandel	Resultat 2020	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2020
Svanholmen Bond AS	Oslo, Norge	100 %	5 570	2 925 680	30 000

#### Mellomværende med datterselskaper

Fordring		2020
Svanholmen Bond AS	Konsernfordring	171 103 113
Vestre Svanholmen 1 AS	Konsernbidrag	4 627 444
<b>Sum fordring</b>		<b>175 730 557</b>

Det er for regnskapsåret 2020 beregnet renter på mellomværende med rentesats 3 % p.a.

### Note 6 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 01.01.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Stiftelse	30 000	0	0	30 000
Stiftelsesgebyrer	0	-4 345	0	-4 345
Kapitalnedsettelse	-30 000	0	0	-30 000
Kapitalforhøyelse	1 000 000	188 000 000	0	189 000 000
Emisjonsutgifter dekket av overkurs	0	-6 826 560	0	-6 826 560
Årets resultat	0	0	3 637 111	3 637 111
<b>Egenkapital per 31.12.2020</b>	<b>1 000 000</b>	<b>181 169 095</b>	<b>3 637 111</b>	<b>185 806 206</b>





## Svanholmen Eiendomsinvest AS

Noter

### Note 7 – Aksjonærer

#### Aksjekapital og eierstruktur

Aksjene og aksjekapitalen er fordelt på følgende eiere pr 31.12:

<u>Aksjonærens navn</u>	<u>Verv</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Aksjekapital</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>
Seabrokers Eiendom AS	Styreleder	2 750	275 000	27,5 %	27,5 %
Centennial Eiendom ASA	Styremedlem	2 500	250 000	25,0 %	25,0 %
Vedskjulet Holding AS	Styremedlem	1 000	100 000	10,0 %	10,0 %
HP Moe AS		600	60 000	6,0 %	6,0 %
Kewa Invest AS		500	50 000	5,0 %	5,0 %
Løren Holding AS		500	50 000	5,0 %	5,0 %
Øyelege Simensen AS		500	50 000	5,0 %	5,0 %
ATC Invest AS	Styremedlem	500	50 000	5,0 %	5,0 %
SMV Invest AS		250	25 000	2,5 %	2,5 %
Lucellum AS		200	20 000	2,0 %	2,0 %
Kjell Stokka Agentur AS		200	20 000	2,0 %	2,0 %
Montanus Invest AS		200	20 000	2,0 %	2,0 %
Tinden Holding AS		200	20 000	2,0 %	2,0 %
Hava Properties AS		100	10 000	1,0 %	1,0 %
<b>Total</b>		<b>10 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### Note 8 – Fortsatt drift

Selskapets årsregnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.





## Verification

Transaction 09222115557444959919

### Document

Årsregnskap Svanholmen Eiendomsinvest AS  
Main document  
8 pages  
*Initiated on 2021-04-09 10:16:48 CEST (+0200) by Trygve Nakling (TN)*  
*Finalised on 2021-04-13 13:26:28 CEST (+0200)*

### Initiator

Trygve Nakling (TN)  
Vika Business Management  
*post@vikabm.no*

### Signing parties

Frode Albretsen (FA)  
*td@vikabm.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Frode Ragnvald Albretsen"*  
*Signed 2021-04-13 13:26:28 CEST (+0200)*

Raymond Gabrielsen (RG)  
*rg@centennial.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Raymond Gabrielsen"*  
*Signed 2021-04-09 12:36:06 CEST (+0200)*

Torstein Andreas Hagen (TAH)  
*torsteinandreashagen29@gmail.com*



*The name returned by Norwegian BankID was "Torstein Andreas Hagen"*  
*Signed 2021-04-09 10:18:02 CEST (+0200)*

Jan Erik Thoresen (JET)  
*janerik@alba.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Jan Erik Thoresen"*  
*Signed 2021-04-09 10:21:27 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

