



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Kjetil Ditlefsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

### 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, 06.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 941 013	1 865 545
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 941 013</b>	<b>1 865 545</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	915 875	847 002
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	193 665	193 665
Annen driftskostnad	3	140 916	161 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 250 456</b>	<b>1 202 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 690 557</b>	<b>663 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		128 394	62 577
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 394</b>	<b>62 577</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-128 386</b>	<b>-62 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 562 171</b>	<b>600 956</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	343 676	132 210
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 218 495</b>	<b>468 746</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 218 495</b>	<b>468 746</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			0
Avgitt konsernbidrag	5,7	2 619 469	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-1 400 974	468 746
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 218 495</b>	<b>468 746</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 823 765	1 923 491
Infrastruktur i Flekkeren-området	4	8 209 341	8 406 172
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 033 106</b>	<b>10 329 663</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 033 106</b>	<b>10 329 663</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	9	29 705	63 488
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 705</b>	<b>63 488</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	588 756	185 092
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>588 756</b>	<b>185 092</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>618 461</b>	<b>248 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 651 567</b>	<b>10 578 243</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 636 608	2 636 608
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 736 608</b>	<b>2 736 608</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	5	642 315	2 043 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>642 315</b>	<b>2 043 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 378 923</b>	<b>4 779 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	366 983	762 132
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>366 983</b>	<b>762 132</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>366 983</b>	<b>762 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 374	1 735 376
Betalbar skatt	7	0	49 203
Skyldige offentlige avgifter		54 659	52 366
Annen kortsiktig gjeld	10	6 841 627	3 199 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 905 660</b>	<b>5 036 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 272 643</b>	<b>5 798 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 651 566</b>	<b>10 578 243</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 490098

#### Enheten

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

#### 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: Kjetil Ditlefsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

#### 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 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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 990 658 374  
SVANSTUL UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 941 013	1 865 545
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 941 013</b>	<b>1 865 545</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	915 875	847 002
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	193 665	193 665
Annen driftskostnad	3	140 916	161 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 250 456</b>	<b>1 202 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 690 557</b>	<b>663 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		128 394	62 577
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 394</b>	<b>62 577</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-128 386</b>	<b>-62 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	7	<b>343 676</b>	<b>132 210</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 218 495</b>	<b>468 746</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 218 495</b>	<b>468 746</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			0
Avgitt konsernbidrag	5,7	2 619 469	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-1 400 974	468 746
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 218 495</b>	<b>468 746</b>



Organisasjonsnr: 990 658 374  
SVANSTUL UTVIKLING AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 823 765	1 923 491
Infrastruktur i Flekkeren-området	4	8 209 341	8 406 172
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 033 106</b>	<b>10 329 663</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 033 106</b>	<b>10 329 663</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Andre fordringer	9	29 705	63 488
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 705</b>	<b>63 488</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	588 756	185 092
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>588 756</b>	<b>185 092</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>618 461</b>	<b>248 580</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 651 567</b>	<b>10 578 243</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 636 608	2 636 608
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 736 608</b>	<b>2 736 608</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	642 315	2 043 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>642 315</b>	<b>2 043 290</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 378 923</b>	<b>4 779 898</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	7	366 983	762 132
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>366 983</b>	<b>762 132</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>366 983</b>	<b>762 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 374	1 735 376
Betalbar skatt	7	0	49 203
Skyldige offentlige avgifter		54 659	52 366
Annen kortsiktig gjeld	10	6 841 627	3 199 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 905 660</b>	<b>5 036 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 272 643</b>	<b>5 798 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 651 566</b>	<b>10 578 243</b>



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>
	746902.00	693971.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114308.00	104365.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	41319.00	44947.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13346.00	3720.00

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>
	12218544.00	



<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-3166.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-99726.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2082545.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
<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**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

<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>

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Følgende dokument **Svanstul Utvikling as Årsregnskap 2022** er signert av:

Løvenskiold, Leopold Axel - 12.04.2023 15:00:00 (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 2022

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



**SVANSTUL UTVIKLING AS**

Org.nr 990 658 374

**ÅRSREGNSKAP 2022  
RESULTATREGNSKAP**

	Noter	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Inntekter		kr 2 941 013	kr 1 865 545
<b>Sum inntekter</b>		<b>kr 2 941 013</b>	<b>kr 1 865 545</b>
<b>DRIFTSUTGIFTER</b>			
Lønn og sosiale kostnader	2	kr -915 875	kr -847 002
Avskrivninger	4	kr -193 665	kr -193 665
Andre driftsutgifter	3	kr -140 917	kr -161 345
<b>Sum driftsutgifter</b>		<b>kr -1 250 457</b>	<b>kr -1 202 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>kr 1 690 556</b>	<b>kr 663 532</b>
<b>FINANSINNEKTER</b>			
Renteinntekter		kr 8	kr 0
Rentekostnader		kr -128 394	kr -62 577
<b>Finansresultat</b>		<b>kr -128 386</b>	<b>kr -62 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>kr 1 562 171</b>	<b>kr 600 955</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	kr -343 676	kr -132 210
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>kr 1 218 495</b>	<b>kr 468 745</b>
Som foreslås anvendt slik:			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	5,7	kr 2 619 469	kr -
Overført fra/til annen egenkapital	5	kr -1 400 974	kr 468 745
<b>Sum overføringer og disposisjoner</b>		<b>kr 1 218 495</b>	<b>kr 468 745</b>



**SVANSTUL UTVIKLING AS**

Org.nr 990 658 374

**ÅRSREGNSKAP 2022**

**BALANSE**

	Noter	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt Flekkeren	4	kr 1 823 765	kr 1 923 491
Infrastruktur i Flekkeren-området	4	kr 8 209 341	kr 8 406 172
Sum varige driftsmidler		kr 10 033 106	kr 10 329 663
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>kr 10 033 106</b>	<b>kr 10 329 663</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	9	kr 29 705	kr 63 488
<b>Bankinnskudd, kontanter med mer</b>			
Innskudd bank	8	kr 588 756	kr 185 092
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>kr 618 461</b>	<b>kr 248 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>kr 10 651 566</b>	<b>kr 10 578 243</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt Egenkapital</b>			
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
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>kr 2 736 608</b>	<b>kr 2 736 608</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	kr 642 315	kr 2 043 290
<b>Sum egenkapital</b>		<b>kr 3 378 923</b>	<b>kr 4 779 898</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	kr 366 983	kr 762 132
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>kr 366 983</b>	<b>kr 762 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandører		kr 9 374	kr 1 735 376
Betalbar skatt	7	kr 0	kr 49 203
Skyldige offentlige avgifter		kr 54 659	kr 52 366
Annen kortsiktig gjeld	10	kr 6 841 627	kr 3 199 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>kr 6 905 660</b>	<b>kr 5 036 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>kr 7 272 643</b>	<b>kr 5 798 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>kr 10 651 566</b>	<b>kr 10 578 243</b>

Skien 31. desember 2022 / xx. april 2023

Styret for Svanstul Utvikling as

**Leopold Axel Løvenskiold**  
Daglig Leder og Enestyre



## SVANSTUL UTVIKLING AS

Org.nr 990 658 374

### ÅRSREGNSKAP 2022

#### 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

	2022	2021	
Lønn og feriepenger	746 902	693 971	
Arbeidsgiveravgift	114 308	104 365	
Pensjonskostnader	41 319	44 947	
Refusjon sykepenger	0	0	
Andre ytelser	13 346	3 720	
Sum	915 875	847 002	
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	21 000	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 01.01.2022	174 806	1 923 491	10 120 247	12 218 544
Tilgang	0		-3 166	-3 166
Avgang	0	-99 726	0	-99 726
Anskaffelseskost per 31.12.2022	174 806	1 823 765	10 117 081	12 115 651
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2022	174 806	0	1 907 739	2 082 545
Balanseført verdi per 31.12.2022	0	1 823 764	8 209 341	10 033 106
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. 31.12.2021	100 000	2 636 608	2 043 290	4 779 898
Avgitt konsernbidrag etter skatt	0	0	-2 619 469	-2 619 469
Årets resultat	0	0	1 218 495	1 218 495
Egenkapital pr. 31.12.2022	100 000	2 636 608	642 315	3 378 923

## 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>Aksjeeiere:</u>			
LAL Holding as		91 000	91 %
HSL Holding as		9 000	9 %



## 7 SKATTBART OVERSKUDD OG MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

	2022	2021
Resultat før skatt	1 562 171	600 955
Permanente forskjeller	-8	
Endring i midlertidige forskjeller	1 796 131	-377 303
Avgitt konsernbidrag	-3 358 294	
Utnyttet underskudd til fremføring	0	
Skattepliktig inntekt	0,00	223 652
Betalbar selskapsskatt	-0	-49 203
Endring utsatt skatt/ skattefordel	395 149,00	-83 007
Skatteeffekt av konsernbidrag	-738 825,00	
Skattekostnad	-343 676	-132 210
<u>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</u>		
Resultat før skatt	1 562 171	600 955
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats(22%)	-343 678	-132 210
Skatteeffekt av følgende poster:		
Permanente forskjeller	2	0
Effekt endret skattesats	0	0
Skattekostnad	-343 676	-132 210
Effektiv skattesats	22,00 %	22,00 %
<u>Oversikt over midlertidige forskjeller:</u>		
Infrastruktur Flekkerøenområdet	-1 907 736	-1 714 071
Gevinst og tapskonto	3 575 840	5 178 306
Underskudd til fremføring	0	
Netto midlertidige forskjeller	1 668 104	3 464 235
Bokført utsatt skatt (-)/skattefordel(+) (22 %)	-366 983	-762 132

## 8 BANKINNSKUDD

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetreksmidler med kr. 26 702. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2022 utgjør kr. 26 702.

## 9 ANNEN KORTSIKTIG FORDRING

	2022	2021
Fordring solgte, ikke over skjøtede tomter	0	0
Andre fordringer	29 705	63 488
Sum	29 705	63 488

## 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2022	2021
Gjeld til LAL Holding AS	6 761 602	3 124 914
Gjeld til HSL Holding AS		
Gjeld til Løvenskiold-Fossum Skog ANS	0	0
Påløpte kostnader	80 025	74 354
Sum	6 841 627	3 199 268



## SVANSTUL UTVIKLING AS

### Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Årsresultat før skattekostnad	1 562 171	600 955
Periodens betalte skatt	-49 203	-53 138
Ordinære avskrivninger	193 665	193 665
Gev./tap. Ved salg av driftsmidler	-2 941 013	-1 865 545
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	-1 726 002	1 732 186
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	41 748	-13 775
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-2 918 635</b>	<b>594 347</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	3 043 906	1 859 698
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-2 817 920
Innbetalinger ved salg av immaterielle eiendeler	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>3 043 906</b>	<b>-958 223</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
Netto inn/utbetaling til morselskap	278 394	-139 356
Netto inn/utbetaling øvrige eierselskaper	0	0
Innbetaling av egenkapital	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>278 394</b>	<b>-139 356</b>
<b>Effekt av valutakursendringer på bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	403 664	-503 231
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	185 092	688 323
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.</b>	<b>588 756</b>	<b>185 092</b>



## Deloitte.

Deloitte AS  
Leirvollen 23  
NO-3736 Skien  
Norway

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

Til generalforsamlingen i Svanstul Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svanstul Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

### 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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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: V00NN-3UPSZ-8DYTW-6MEZJ-GEWBO-Z6TEH



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Svanstul Utvikling AS

- 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 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Skien, 12. april 2023  
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: V00NN-3UPSZ-8DYTW-6MEZJ-GEWBO-Z0TEH



# 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

2023-04-14 06:27:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V00NN-3UPSZ-8DYTW-6MEZJ-GEWB0-Z6TEH

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/validator>