



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 757 772  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o ABG Business Management AS  
Ruseløkkveien 26  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 02.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 07.05.2025





## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	29 666	59 332
Annen driftskostnad	6	376 567	342 035
<b>Sum kostnader</b>		<b>406 233</b>	<b>401 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-406 233</b>	<b>-401 367</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 311 750	5 157 039
Annen renteinntekt		39	1 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 311 789</b>	<b>5 158 141</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		621 781	279 444
Annen rentekostnad		11 914	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>633 695</b>	<b>279 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 678 094</b>	<b>4 878 697</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 271 862</b>	<b>4 477 330</b>
Skattekostnad på resultat	3	939 810	985 012
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	3 332 052	3 492 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	6 527	6 527
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 527</b>	<b>6 527</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	6 436 565	6 436 565
Lån til foretak i samme konsern	4	182 370 098	139 481 713
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>188 806 663</b>	<b>145 918 278</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>188 813 190</b>	<b>145 924 805</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4		21 229 232
<b>Sum fordringer</b>			<b>21 229 232</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 341 825	3 840 913
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 341 825</b>	<b>3 840 913</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 341 825</b>	<b>25 070 145</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>191 155 015</b>	<b>170 994 950</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	151 161 841	151 161 841
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>152 161 841</b>	<b>152 161 841</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	16 720 590	13 388 539
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 720 590</b>	<b>13 388 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>168 882 432</b>	<b>165 550 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		21 303 107	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 303 107</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 303 107</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	939 810	991 539
Skyldig offentlige avgifter			
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	4		4 423 365
Annen kortsiktig gjeld		29 666	29 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>969 476</b>	<b>5 444 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 272 583</b>	<b>5 444 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>191 155 015</b>	<b>170 994 950</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 403494

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 757 772  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Vika Business Management AS  
Ruseløkkveien 26  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 02.05.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.06.2024

---

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

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	29 666	59 332
Annen driftskostnad	6	376 567	342 035
<b>Sum kostnader</b>		<b>406 233</b>	<b>401 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-406 233</b>	<b>-401 367</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 311 750	5 157 039
Annen renteinntekt		39	1 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 311 789</b>	<b>5 158 141</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		621 781	279 444
Annen rentekostnad		11 914	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>633 695</b>	<b>279 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 678 094</b>	<b>4 878 697</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 271 862</b>	<b>4 477 330</b>
Skattekostnad på resultat	3	939 810	985 012
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	3 332 052	3 492 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>



Organisasjonsnr: 925 757 772  
SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	6 527	6 527
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 527</b>	<b>6 527</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	6 436 565	6 436 565
Lån til foretak i samme konsern	4	182 370 098	139 481 713
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>188 806 663</b>	<b>145 918 278</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>188 813 190</b>	<b>145 924 805</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4		21 229 232
<b>Sum fordringer</b>			<b>21 229 232</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	2 341 825	3 840 913
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 341 825</b>	<b>3 840 913</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 341 825</b>	<b>25 070 145</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>191 155 015</b>	<b>170 994 950</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	151 161 841	151 161 841
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>152 161 841</b>	<b>152 161 841</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	16 720 590	13 388 539
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 720 590</b>	<b>13 388 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>168 882 432</b>	<b>165 550 380</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		21 303 107	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 303 107</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 303 107</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	939 810	991 539
Skyldig offentlige avgifter			
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	4		4 423 365
Annen kortsiktig gjeld		29 666	29 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>969 476</b>	<b>5 444 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 272 583</b>	<b>5 444 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>191 155 015</b>	<b>170 994 950</b>



Organisasjonsnr: 925 757 772  
SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST 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

2023

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>2023</b>	<b>2022</b>
Lønnskostnad	2	29 666	59 332
Annen driftskostnad	6	376 567	342 035
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>406 233</b>	<b>401 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-406 233</b>	<b>-401 367</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 311 750	5 157 039
Annen renteinntekt		39	1 102
Rentekostnad til foretak i samme konsern		621 781	279 444
Annen rentekostnad		11 914	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 678 094</b>	<b>4 878 697</b>
Resultat før skattekostnad		4 271 862	4 477 330
Skattekostnad på resultat	3	939 810	985 012
<b>Resultat</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	3 332 052	3 492 318
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 332 052</b>	<b>3 492 318</b>





## Svanholmen Eiendomsinvest AS

## Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	3	6 527	6 527
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 527</b>	<b>6 527</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	6 436 565	6 436 565
Lån til foretak i samme konsern	4	182 370 098	139 481 713
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>188 806 663</b>	<b>145 918 278</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>188 813 190</b>	<b>145 924 805</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Konsernfordringer	4	0	21 229 232
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>21 229 232</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 341 825	3 840 913
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 341 825</b>	<b>25 070 145</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>191 155 015</b>	<b>170 994 950</b>

Side 2





## Svanholmen Eiendomsinvest AS

## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	151 161 841	151 161 841
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>152 161 841</b>	<b>152 161 841</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	16 720 590	13 388 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 720 590</b>	<b>13 388 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>168 882 432</b>	<b>165 550 380</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		21 303 107	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 303 107</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	939 810	991 539
Konserngjeld	4	0	4 423 365
Annen kortsiktig gjeld		29 666	29 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>969 476</b>	<b>5 444 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 272 583</b>	<b>5 444 570</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>191 155 015</b>	<b>170 994 950</b>

Oslo, 18.04.2024

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 tjenestepensjon.

### 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 korrigering 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 31.12.2023.

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

### Note 3 – Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt	939 810	991 539
Skatteeffekt av emisjons-/stiftelseskostnad	0	0
Endring i utsatt skatt	0	-6 527
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>939 810</b>	<b>985 012</b>

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	4 271 862	4 477 330
Endring i midlertidige forskjeller	0	29 666
Tilbakeføring av mottatt utbytte fra datterselskap	0	0
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Stiftelses-/emisjonskostnader som er ført direkte mot egenkapitalen	0	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>4 271 862</b>	<b>4 506 996</b>
Mottatt konsernbidrag direkte balanseført	0	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>4 271 862</b>	<b>4 506 996</b>

#### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

Avsetninger for forpliktelser	-29 666	-29 666
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-29 666</b>	<b>-29 666</b>
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt / skattefordel	-29 666	-29 666
<b>Balanseført utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>-6 527</b>	<b>-6 527</b>

#### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt	939 810	991 539
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>939 810</b>	<b>991 539</b>

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





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Noter

## Note 4 – Datterselskap

Selskapsnavn	Kontor	Eier/ stemmeandel	Resultat 2023	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2023
Svanholmen Bond AS	Oslo, Norge	100 %	0	6 436 565	30 000

## Mellomværende med datterselskaper

Konsernfordring	2023	2022
Svanholmen Bond AS	182 370 098	177 058 348
Vestre Svanholmen 1 AS	-21 303 107	-20 770 768
<b>Sum fordring</b>	<b>161 066 991</b>	<b>156 287 580</b>

Det er for regnskapsåret 2023 beregnet renter på mellomværende med rentesats 3 % p.a.

## Note 5 – Bankinnskudd, kontanter o.l

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

## Note 6 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2023	1 000 000	151 161 841	13 388 539	165 550 380
Avsatt utbytte				0
Årets resultat			3 332 052	3 332 052
<b>Egenkapital per 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>151 161 841</b>	<b>16 720 590</b>	<b>168 882 432</b>





## Verification

Transaction 09222115557515543626

### Document

Årsregnskap SE AS 2023

Main document

7 pages

Initiated on 2024-04-18 14:16:12 CEST (+0200) by Vika Business Management AS (VBMA)

Finalised on 2024-04-19 20:15:21 CEST (+0200)

### Initiator

Vika Business Management AS (VBMA)

Vika Business Management

post@vikabm.no

### Signatories

Frode Albretsen (FA)

Frode.Albretsen@seabrokers.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Frode Ragnvald Albretsen"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2022-09-15 11:55:03 CEST (+0200)

Signed 2024-04-18 14:18:01 CEST (+0200)

Jan Erik Thoresen (JET)

janerik@alba.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Jan Erik Thoresen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-02-24 08:04:58 CET (+0100)

Signed 2024-04-19 09:46:51 CEST (+0200)

Torstein Andreas Hagen (TAH)

torsteinandreashagen29@gmail.com

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Torstein Andreas Hagen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-05-03 14:22:15 CEST (+0200)

Signed 2024-04-19 18:08:31 CEST (+0200)

Raymond Gabrielsen (RG)

rg@centennial.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Raymond Gabrielsen"

BankID issued by "Danske Bank A/S"

2023-02-15 15:22:35 CET (+0100)

Signed 2024-04-19 20:15:21 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557515543626

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>





# Deloitte.

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

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Svanholmen Eiendomsinvest AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svanholmen Eiendomsinvest AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Svanholmen Eiendomsinvest AS

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 revisjons handlinger 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 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 modifierer 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 rettvisende 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.

Oslo, 22.04.2024  
Deloitte AS

**Jens Bjørner Owren Ugland**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning for Brønnøysundregistrene Eiendomsinvest

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	2024-04-23

Identification

 bankID Ugland, Jens Bjørner  
Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))