



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.04.2024

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, 20.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt bolig	2	39 440 000	313 024 269
Leieinntekter		953 709	186 000
Annen driftsinntekt			
Sum inntekter	3	40 393 709	313 210 269
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 103 992	238 383
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 2, 5	41 342 156	274 228 326
Annen driftskostnad	6	664 264	205 725
Sum kostnader		43 110 412	274 672 434
Driftsresultat		-2 716 703	38 537 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 417	167 376
Sum finansinntekter		86 417	167 376
Annen rentekostnad		1 395 868	72 319
Sum finanskostnader		1 395 868	72 319
Netto finans		-1 309 451	95 057
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 026 154	38 632 892
Skattekostnad på resultat	7	3 042 309	8 499 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 068 463	30 133 655
Årsresultat		-7 068 463	30 133 655
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 068 463	30 133 655
Totalresultat		-7 068 463	30 133 655
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-7 068 463	30 133 655



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer	8	-7 068 463	30 133 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		3 042 068
Sum immaterielle eiendeler			3 042 068
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	30 262 605	36 021 243
Anlegg under utførelse	4		
Sum varige driftsmidler		30 262 605	36 021 243
Andre langsiktige fordringer	2		
Sum anleggsmidler		30 262 605	39 063 311
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 9		35 879 962
Fordringer			
Kundefordringer		7 836	234 549
Andre kortsiktige fordringer	2	1 354	16 110 067
Sum fordringer		9 190	16 344 616
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 197 033	55 238 377
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 197 033	55 238 377
Sum omløpsmidler		7 206 223	107 462 955
SUM EIENDELER		37 468 829	146 526 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	8, 10	30 000	1 300 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8	27 636 321	69 704 784
Sum innskutt egenkapital		27 666 321	71 004 784
Sum egenkapital	8	27 666 321	71 004 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	9	7 000 000	14 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 000 000	14 000 000
Sum langsiktig gjeld		7 000 000	14 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld	5	88 565	
Betalbar skatt	7		45 783 942
Skyldig offentlige avgifter			46 875
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	2 713 943	15 690 664
Sum kortsiktig gjeld		2 802 508	61 521 481
Sum gjeld		9 802 508	75 521 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 468 829	146 526 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 549279

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.04.2024

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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 918 364 471
SVANEGANGEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt bolig	2	39 440 000	313 024 269
Leieinntekter		953 709	186 000
Annen driftsinntekt			
Sum inntekter	3	40 393 709	313 210 269
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 103 992	238 383
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 2, 5	41 342 156	274 228 326
Annen driftskostnad	6	664 264	205 725
Sum kostnader		43 110 412	274 672 434
Driftsresultat		-2 716 703	38 537 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 417	167 376
Sum finansinntekter		86 417	167 376
Annen rentekostnad		1 395 868	72 319
Sum finanskostnader		1 395 868	72 319
Netto finans		-1 309 451	95 057
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	-4 026 154	38 632 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 042 309	8 499 237
Årsresultat		-7 068 463	30 133 655
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 068 463	30 133 655
Totalresultat		-7 068 463	30 133 655
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-7 068 463	30 133 655
Sum overføringer og disponeringer	8	-7 068 463	30 133 655



Organisasjonsnr: 918 364 471
SVANEGANGEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7 3 042 068
Sum immaterielle eiendeler 3 042 068

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 4, 9 30 262 605 36 021 243
Anlegg under utførelse 4
Sum varige driftsmidler 30 262 605 36 021 243

Andre langsiktige
fordringer 2

Sum anleggsmidler 30 262 605 39 063 311

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2, 9 35 879 962

Fordringer

Kundefordringer 7 836 234 549
Andre kortsiktige
fordringer 2 1 354 16 110 067
Sum fordringer 9 190 16 344 616

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 7 197 033 55 238 377
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 7 197 033 55 238 377

Sum omløpsmidler 7 206 223 107 462 955

SUM EIENDELER 37 468 829 146 526 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 10 30 000 1 300 000
Overkurs 8
Annen innskutt egenkapital 8 27 636 321 69 704 784
Sum innskutt egenkapital 27 666 321 71 004 784

Sum egenkapital 8 27 666 321 71 004 784



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	9	7 000 000	14 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 000 000	14 000 000
Sum langsiktig gjeld		7 000 000	14 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld	5	88 565	
Betalbar skatt	7		45 783 942
Skyldig offentlige avgifter			46 875
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	2 713 943	15 690 664
Sum kortsiktig gjeld		2 802 508	61 521 481
Sum gjeld		9 802 508	75 521 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 468 829	146 526 266



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.



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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Guro Skjeggerud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Skjeggerud, Guro	BANKID_MOBILE	2024-05-06 20:22

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.



Årsregnskap

2023

Svanegangen Utvikling AS

Org.nr.:918 364 471

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



ÅRSBERETNING 2023 SVANEGANGEN UTVIKLING AS

Virksomhetens art

Selskapets 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 2023 ble MNOK -2,7 mot MNOK 38,5 forrige år, og årsresultat ble MNOK -7,1 mot MNOK 30,1 forrige år. Resultatutviklingen skyldes at prosjektet er fullført og er over i en driftsfase. Videre er det foretatt nedskrivning av eiendelene på MNOK 5. Selskapets bokførte total kapital var pr. 31.12.23 MNOK 37,5 mot MNOK 146,5 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 27,7 mot MNOK 71 året før. Balansen er redusert som følge av at alle boligene er overlevert kundene, og egenkapitalen er redusert som følge av utbetaling av utbytte til aksjonærene. Kontantstrømmen for 2023 var negativ med MNOK -48 som følge av utbetalt utbytte på MNOK 35 og nedkvikting av pantelån med MNOK 7. Selskapets egenkapital og likviditet anses som forsvarlig utfra selskapets risiko og omfang.

Styret mener at årsregnskapet for 2023 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 2023.

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 31.12.23.

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 på eiendommen i 2023. I forhold til åpenhetsloven gjennomfører selskapet årlige aktsomhetsvurderinger, og redegjørelsen fra dette blir offentliggjort innen 30.juni på morselskapets hjemmesider hvert år.

Organisasjonsforhold og likestilling

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmer og administrasjonen gjennom morselskapet.

Selskapsforhold

Aksjene i selskapet eies pr 31.12.23 av Union Eiendomsutvikling AS (80%) og Vedal Investor AS (20%).

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 -7.068
Sum disponert	TNOK -7.068

Drammen, 22.03.24
Styret i Svanegangen Utvikling AS

Morten Gregertsen
Styreleder

Karen Cecilie Møller

Torleif Bøhmer

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Resultatregnskap

Svanegangen Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt bolig	2	39 440 000	313 024 269
Leieinntekter		953 709	186 000
Sum driftsinntekter	3	40 393 709	313 210 269
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 103 992	238 383
Nedskrivning av driftsmidler	4	5 000 000	0
Utviklingskostnader bolig	2, 5	36 342 156	274 228 326
Annen driftskostnad	6	664 264	205 725
Sum driftskostnader		43 110 412	274 672 434
Driftsresultat		-2 716 703	38 537 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 417	167 376
Annen rentekostnad		1 395 868	72 319
Resultat av finansposter		-1 309 451	95 057
Resultat før skattekostnad		-4 026 154	38 632 892
Skattekostnad på resultat	7	3 042 309	8 499 237
Årsresultat		-7 068 463	30 133 655
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-7 068 463	30 133 655
Sum overføringer	8	-7 068 463	30 133 655

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Balanse

Svanegangen Utvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	0	3 042 068
Sum immaterielle eiendeler		0	3 042 068
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	30 262 605	36 021 243
Sum varige driftsmidler		30 262 605	36 021 243
Sum anleggsmidler		30 262 605	39 063 311
Omløpsmidler			
Boligprosjekt under oppføring	2, 9	0	35 879 962
Fordringer			
Kundefordringer		7 836	234 549
Andre kortsiktige fordringer	2	1 354	16 110 067
Sum fordringer		9 190	16 344 616
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 197 033	55 238 377
Sum omløpsmidler		7 206 223	107 462 955
Sum eiendeler		37 468 829	146 526 266

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Balanse

Svanegangen Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	30 000	1 300 000
Annen innskutt egenkapital	8	27 636 321	69 704 784
Sum innskutt egenkapital		27 666 321	71 004 784
Sum egenkapital	8	27 666 321	71 004 784
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	7 000 000	14 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 000 000	14 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	88 565	0
Betalbar skatt	7	0	45 783 942
Skyldig offentlige avgifter		0	46 875
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	2 713 943	15 690 664
Sum kortsiktig gjeld		2 802 508	61 521 481
Sum gjeld		9 802 508	75 521 481
Sum egenkapital og gjeld		37 468 829	146 526 266

Drammen, 22.03.2024

Styret i Svanegangen Utvikling AS

Karen Cecilie Bjørgum Møller
styremedlem

Morten Gregertsen
styreleder

Torleif Bøhmer
styremedlem

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Kontanstrømoppstilling

Svanegangen Utvikling AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-4 026 154	38 632 892
Periodens betalte skatt	45 783 942	0
Ordinære avskrivninger	1 103 992	238 383
Nedskrivning anleggsmidler	5 000 000	0
Boliger under oppføring (netto)	39 751 230	500 240 975
Endring i andre tidsavgrensingsposter	11 -471 116	-10 736 491
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-4 425 991	528 375 758
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	345 354	14 489 626
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-345 354	-14 489 626
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktig gjeld og byggelån	7 000 000	364 937 580
Nedsettelse av aksjekapital	1 270 000	0
Utbetalinger av utbytte	35 000 000	108 700 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-43 270 000	-473 637 580
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-48 041 345	40 248 552
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel:	55 238 377	14 989 824
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	7 197 032	55 238 377

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Svanegangen Utvikling AS

NOTER

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Egenregiprosjekter

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.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

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.

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Svanegangen Utvikling AS

Kontanstrømoppstilling

Kontanstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Svanegangen Utvikling AS

Note 2 Egenregiprojekter, salgsinntekter boliger

Leiligheter i prosjektet Svanegangen er bokført etter prinsipp om egenregiprojektet i regnskapet. Boligprosjektet ble ferdigstilt i 2022 og alle enheter er solgt per 31.12.23.

I 2022 ble inntekts- og kostnadsføring, for en andel av prosjektresultatet, basert på en salgsgrad på 95,46 %, fullføringsgrad på 100 % og en antatt margin. Fullføringsgraden er basert på påløpte kostnader sett opp mot estimerte totalkostnader.

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	2023	2022
<i>Inkludert i balansen</i>		
Boligprosjekt under oppføring	0	35 879 962
Andre kortsiktige fordringer i prosjektet	0	16 110 067
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Påløpte kostnader	0	-12 238 799
Resultatposter vedrørende prosjekter		
<i>Resultat på prosjekter under utførelse</i>		
Resultatførte totale inntekter	39 440 000	313 024 269
Prosjektmargin	3 097 844	38 795 943

Note 3 Driftsinntekter

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	40 393 709	40 393 709
Sum	40 393 709	40 393 709

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Svanegangen Utvikling AS

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger o.a. faste eiendom	Teknisk anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 243 274	34 585 606	430 745	36 259 625
Tilgang	0	267 449	77 905	345 354
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 243 274	34 853 055	508 650	36 604 979
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	1 284 898	57 477	1 342 375
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	-456 810	-4 509 565	-33 625	-5 000 000
Balansført verdi 31.12.2023	786 464	29 058 592	451 173	30 262 605
Årets nedskrivning	-456 810	-4 509 565	-33 625	-5 000 000
Årets avskrivninger	0	1 057 284	46 708	1 103 992

Forventet økonomisk levetid	Ingen avskrivning	20 år	10 år
-----------------------------	----------------------	-------	-------

Selskapet har i 2023 nedskrevet bokført verdi på næringseiendommen og eiendommen som inngår i parkeringsvirksomheten. Bokført verdi er nedskrevet med henholdsvis kr 3 000 000 og kr 2 000 000. Nedskrivningen er foretatt med bakgrunn i takst fra Akershus Eiendom AS, hvor det er utarbeidet et estimat på netto salgsverdi.

Note 5 Transaksjoner med selskap i samme konsern m.v.

Mellomværende med nærstående parter:

	Leverandørgjeld	
	2023	2022
Union Eiendomsutvikling AS	5 578	0
Sum	5 578	0

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2023	2022
Kjøp av tjenester:		
- Union Eiendomsutvikling AS (mor)	26 843	2 337 844
Salg av tjenester		
- Union Parkering AS	841 764	0

Note 6 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.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	75 254	111 579
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	9 254	18 300
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	9 254	8 650
Sum godtgjørelse til revisor	93 762	138 529

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

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Svanegangen Utvikling AS

Note 7 Skattekostnad**Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Midlertidig forskjeller	Endring	2023	2022
Driftsmidler	4 414 831	-4 734 514	-319 683
Tilvirkningskontrakt	0	0	0
Boliger under oppføring	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	-1 614 320	-6 457 279	-8 071 599
Fordringer	-11 300	0	-11 300
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-2 727 367	-2 697 633	-5 425 000
Netto midlertidige forskjeller	61 844	-13 889 426	-13 827 582
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	3 414 147	-3 414 147	0
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	3 475 991	-17 303 573	-13 827 582
Utsatt skattefordel/utsatt skatt		-3 806 786	-3 042 068
Ikke oppført utsatt skattefordel		3 806 786	0
Utsatt skatt/ skattefordel i regnskapet	-3 042 068	0	-3 042 068

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-4 026 154	38 632 892
Permanente forskjeller	550 162	0
Grunnlag for årets skattekostnad	-3 475 992	38 632 892
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	61 845	198 755 606
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	3 414 147	-29 278 578
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	208 109 920

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt	0	45 783 942
For mye, for lite avsatt i fjor	241	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	3 042 068	-37 284 946
Skattekostnad	3 042 309	8 498 996

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	45 784 182
Betalbar skatt i balansen	0	45 784 182

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 300 000	69 704 784	71 004 784
Nedsettelse av aksjekapital	-1 270 000	0	-1 270 000
Tillleggsutbytte	0	-35 000 000	-35 000 000
Årets resultat	0	-7 068 463	-7 068 463
Pr 31.12.2023	30 000	27 636 321	27 666 321

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



Svanegangen Utvikling AS

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2022
Pantelån	7 000 000	14 000 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	2023	2022
Boligprosjekt under oppføring	0	35 879 962
Tomter, bygninger	30 262 605	36 021 243

Selskapets eiendommer er stilt som sikkerhet for selskapets pantelån.

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 000 aksjer á kr 0,3. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

	Antall aksjer	Eierandel
Union Eiendomsutvikling AS	80 000	80 %
Vedal Investor AS	20 000	20 %
Sum	100 000	100 %

Morselskapet Union Eiendomsutvikling AS, har forretningskontor på Grønland 61, 3045 Drammen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.

Note 11 Andre tidsavgrensninger

	2023	2022
Endringer kundefordringer	226 713	-234 549
Endringer leverandørgjeld	88 565	-410 978
Andre tidsavgrensninger	-786 394	-10 090 964
Sum	-471 116	-10 736 491

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

 bankID



 bankID



Torleif Bøhmer
9578-5999-4-1156201

2024-04-19 12:12:40Z

Morten Gregertsen
9578-5994-4-2625925

2024-04-22 12:25:52Z

 bankID



Karen C Bjørgum Møller
9578-5998-4-993625

2024-04-24 07:41:50Z

Documents in the transaction

Styreprotokoll - Svanegangen Utvikling AS - 22.03.24.pdf SHA256:
5c6265768ebba966723d45c01393d8e9d2800690ee4fafb33d48b3cf11c6c30

Ordinær. gen.fors - Svanegangen Utvikling AS 22.03.24.pdf SHA256:
323a5603ea001483fe6e7f0cb2809a26b0367ee09634d18a7feebbb740c3aa2b

Årsregnskap 2023 - Svanegangen Utvikling AS.pdf SHA256: 3e993ab87b72116a336f7ad837cc2470e06e3b3fc2769c8dbbb36ec5e8f95f2a

Addo Sign identification number: b0037eb4-5738-4dea-ab0c-19c65e573179



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.