



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 738 528  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANEVEIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Speiderveien 15  
1605 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ove Sten Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		152 600	178 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>152 600</b>	<b>178 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	61 683	61 683
Annen driftskostnad	7	52 369	49 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>114 052</b>	<b>111 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 548</b>	<b>67 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		89	195
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89</b>	<b>195</b>
Annen finanskostnad		78 750	78 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 750</b>	<b>78 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 661</b>	<b>-78 555</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-40 113</b>	<b>-11 488</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-40 113</b>	<b>-11 488</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 113</b>	<b>-11 488</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-40 113	-11 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-40 113</b>	<b>-11 489</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2 722 196	2 569 831
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 722 196</b>	<b>2 569 831</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 722 196</b>	<b>2 569 831</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		400	1 666
Andre fordringer		3 433	3 209
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 833</b>	<b>4 875</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	3	<b>40 964</b>	<b>28 443</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 797</b>	<b>33 318</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 766 993</b>	<b>2 603 149</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-197 764	-157 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-197 764</b>	<b>-157 652</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-167 764</b>	<b>-127 652</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 900 000	2 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 900 000</b>	<b>2 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 900 000</b>	<b>2 700 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 958	2 000
Annen kortsiktig gjeld		28 799	28 801
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 757</b>	<b>30 801</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 934 757</b>	<b>2 730 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 766 993</b>	<b>2 603 149</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 401971

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 738 528  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVANEVEIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Speiderveien 15  
1605 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Ove Sten Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 916 738 528  
SVANEVEIEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		152 600	178 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>152 600</b>	<b>178 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	61 683	61 683
Annen driftskostnad	7	52 369	49 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>114 052</b>	<b>111 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 548</b>	<b>67 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		89	195
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89</b>	<b>195</b>
Annen finanskostnad		78 750	78 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 750</b>	<b>78 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 661</b>	<b>-78 555</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-40 113</b>	<b>-11 488</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 113</b>	<b>-11 488</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-40 113	-11 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-40 113</b>	<b>-11 489</b>



Organisasjonsnr: 916 738 528  
SVANEVEIEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

2

2 722 196

2 569 831

Sum varige driftsmidler

2 722 196

2 569 831

Sum anleggsmidler

2 722 196

2 569 831

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

400

1 666

Andre fordringer

3 433

3 209

Sum fordringer

3 833

4 875

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

3

40 964

28 443

Sum omløpsmidler

44 797

33 318

SUM EIENDELER

2 766 993

2 603 149

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

4, 5

30 000

30 000

Sum innskutt egenkapital

30 000

30 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

4

-197 764

-157 652

Sum opptjent egenkapital

-197 764

-157 652

Sum egenkapital

-167 764

-127 652

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

8

2 900 000

2 700 000

Øvrig langsiktig gjeld

2 900 000

2 700 000

Sum annen langsiktig gjeld

2 900 000

2 700 000



Sum langsiktig gjeld	2 900 000	2 700 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	5 958	2 000
Annen kortsiktig gjeld	28 799	28 801
Sum kortsiktig gjeld	34 757	30 801
Sum gjeld	2 934 757	2 730 801
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 766 993</b>	<b>2 603 149</b>



Organisasjonsnr: 916 738 528  
SVANEVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30.00	1000.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bilagenturet AS	15.00	50.00%	Ordinære aksjer
V-L Invest AS	15.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	30.00	100.00%	

Note

7

Lønn og ytelser

Det er hverken utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Svaneveien Eiendom AS**

---

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>152 600</u>	<u>178 400</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	61 683	61 683
Annen driftskostnad	7	<u>52 369</u>	<u>49 650</u>
Sum driftskostnader		<u>114 052</u>	<u>111 333</u>
Driftsresultat		<u>38 548</u>	<u>67 067</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		89	195
Annen finanskostnad		<u>78 750</u>	<u>78 750</u>
Netto finansposter		<u>-78 661</u>	<u>-78 555</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-40 113</u>	<u>-11 488</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-40 113</u>	<u>-11 488</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	<u>-40 113</u>	<u>-11 489</u>

---



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	<u>2 722 196</u>	<u>2 569 831</u>
Sum varige driftsmidler		<u>2 722 196</u>	<u>2 569 831</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 722 196</u>	<u>2 569 831</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		400	1 666
Andre fordringer		<u>3 433</u>	<u>3 209</u>
Sum fordringer		<u>3 833</u>	<u>4 875</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>40 964</u>	<u>28 443</u>
Sum omløpsmidler		<u>44 797</u>	<u>33 318</u>
Sum eiendeler		<u>2 766 993</u>	<u>2 603 149</u>

---




**Svaneveien Eiendom AS**

**Balanse pr. 31. desember**

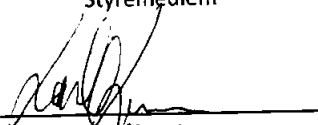
	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-197 764	-157 652
Sum opptjent egenkapital		-197 764	-157 652
Sum egenkapital		-167 764	-127 652
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 900 000	2 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 900 000	2 700 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		5 958	2 000
Annen kortsiktig gjeld		28 799	28 801
Sum kortsiktig gjeld		34 757	30 801
Sum gjeld		2 934 757	2 730 801
Sum egenkapital og gjeld		2 766 993	2 603 149

31. desember 2020  
Fredrikstad, 27. april 2021

  
Knut Sten Hansen  
Styremedlem

  
Victor Hermannsen Larsen  
Styremedlem

  
Ove Sten Hansen  
Daglig leder

  
Lars Håkon Larsen  
Styreleder



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntktsføres og periodiseres fortløpende

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter 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 av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *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.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	774 478	2 042 085	2 816 563
Tilgang kjøpte driftsmidler	214 049	0	214 049
Anskaffelseskost 31.12.	988 527	2 042 085	3 030 612
Akk.avskrivning 31.12.	0	-308 416	-308 416
Balanseført pr. 31.12.	988 527	1 733 669	2 722 196
Årets avskrivninger	0	61 683	61 683
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	25 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

I posten "Tomter, bygninger og annen eiendom" inngår også en tomt bokført til 500 000 kr. som ikke avskrives.

#### Note 3 - Bankinnskudd

Det finnes ingen bundne midler da selskapet ikke skylder forskuddstrekk.

#### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-157 652	-127 652
Årsresultat	0	-40 113	-40 112
Egenkapital 31.12.	30 000	-197 765	-167 764

---



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bilagenturet AS	15	50 %	50 %
V-L Invest AS	15	50 %	50 %
Sum	30	100 %	100 %

#### Note 6 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-40 113	-11 489
Endring i midlertidige forskjeller	9 293	7 109
Årets skattegrunnlag	<u>-30 820</u>	<u>-4 380</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-23 705	-14 412
Sum	<u>-23 705</u>	<u>-14 412</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-174 060</u>	<u>-143 240</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-197 765	-157 652
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-197 765</u>	<u>-157 652</u>
Sum	0	0

Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	9 293	7 109
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	<u>9 293</u>	<u>7 109</u>

Utsatt skattefordel bokføres ikke i henhold til GRS for små foretak.



## Svaneveien Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte

Det er hverken utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Selskapet har ingen ansatte.

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

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

#### Note 8 - Nærstående parter

<i>Øvrig Langsiktig gjeld</i>	2020	2019
Bilagenturet AS	2 500 000	2 400 000
V-L Invest AS	400 000	300 000
Sum	<u>2 900 000</u>	<u>2 700 000</u>

Årets rentekostnad på lånene er kr. 78 750

#### Note 9 - Fortsatt drift og tapt Aksjekapital

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er således avlagt basert på en forutsetning om fortsatt drift. Selv om den balanseførte egenkapitalen i selskapet er negativ, så eksisterer det merverdier i selskapets eiendom slik at virkelig verdi på egenkapitalen i realiteten er positiv. Styrets handleplikt etter aksjeloven har derfor ikke inntrådt selv om årsregnskapet viser en negativ egenkapital, da egenkapitalen, basert på virkelig verdi, vurderes å være på et forsvarlig nivå.