



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 879 519
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEHYTTA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Lyhaugen 2
5417 STORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tor Mogens Jentoft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	67 831	127 945
Sum kostnader		67 831	127 945
Driftsresultat		-67 831	-127 945
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	14
Sum finansinntekter		6	14
Annen rentekostnad		173 375	276 057
Annen finanskostnad		6 836	
Sum finanskostnader		180 211	276 057
Netto finans		-180 205	-276 043
Ordinært resultat før skattekostnad	2	-248 036	-403 988
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-248 036	-403 988
Årsresultat	3	-248 036	-403 988
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-248 036	-403 988
Totalresultat		-248 036	-403 988
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-248 036	-403 988
Sum overføringer og disponeringer		-248 036	-403 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	5 579 400	5 579 400
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		5 579 400	5 579 400
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		5 579 400	5 579 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5	645 000	675 000
Sum fordringer	5	645 000	675 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9	1 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9	1 429
Sum omløpsmidler		645 009	676 429
SUM EIENDELER		6 224 410	6 255 829

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	1 823 166	1 575 131
Sum opptjent egenkapital		-1 823 166	-1 575 131
Sum egenkapital	3	-1 798 736	-1 550 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 310 000	4 310 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		4 310 000	4 310 000
Sum langsiktig gjeld		4 310 000	4 310 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			538
Leverandørgjeld		3 067 808	3 048 206
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	5	645 338	447 786
Sum kortsiktig gjeld		3 713 146	3 496 530
Sum gjeld		8 023 146	7 806 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 224 410	6 255 829



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 560410

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 879 519
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEHYTTA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Lyhaugen 2
5417 STORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tor Mogens Jentoft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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, 23.06.2025

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: 920 879 519
SVANEHYTTA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	67 831	127 945
Sum kostnader		67 831	127 945
Driftsresultat		-67 831	-127 945
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	14
Sum finansinntekter		6	14
Annen rentekostnad		173 375	276 057
Annen finanskostnad		6 836	
Sum finanskostnader		180 211	276 057
Netto finans		-180 205	-276 043
Ordinært resultat før skattekostnad	2	-248 036	-403 988
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-248 036	-403 988
Årsresultat	3	-248 036	-403 988
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-248 036	-403 988
Totalresultat		-248 036	-403 988
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-248 036	-403 988
Sum overføringer og disponeringer		-248 036	-403 988



Organisasjonsnr: 920 879 519
SVANEHYTTA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	4, 5	5 579 400	5 579 400
--------------	------	-----------	-----------

Maskiner og anlegg	4		
--------------------	---	--	--

Skip og flytende			
------------------	--	--	--

installasjoner	4		
----------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	4		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		5 579 400	5 579 400
--------------------------------	--	------------------	------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	5		
---------	---	--	--

Sum anleggsmidler		5 579 400	5 579 400
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5		
-----------------	---	--	--

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	5	645 000	675 000
------------	---	---------	---------

Sum fordringer	5	645 000	675 000
-----------------------	----------	----------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		9	1 429
----	--	---	-------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		9	1 429
------------------------------	--	----------	--------------

Sum omløpsmidler		645 009	676 429
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		6 224 410	6 255 829
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 6	30 000	30 000
--------------	------	--------	--------

Beholdning av egne aksjer	6		
---------------------------	---	--	--



Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	1 823 166	1 575 131
Sum opptjent egenkapital		-1 823 166	-1 575 131
Sum egenkapital	3	-1 798 736	-1 550 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	4 310 000	4 310 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		4 310 000	4 310 000
Sum langsiktig gjeld		4 310 000	4 310 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			538
Leverandørgjeld		3 067 808	3 048 206
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	5	645 338	447 786
Sum kortsiktig gjeld		3 713 146	3 496 530
Sum gjeld		8 023 146	7 806 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 224 410	6 255 829



Organisasjonsnr: 920 879 519
SVANEHYTTA EIENDOMSUTVIKLING 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 Svanehytta Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



RESULTATREGNSKAP

SVANEHYTTA EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	67 831	127 945
Sum driftskostnader		67 831	127 945
Driftsresultat		-67 831	-127 945
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6	14
Annen rentekostnad		173 375	276 057
Annen finanskostnad		6 836	0
Resultat av finansposter		-180 205	-276 043
Resultat før skattekostnad	2	-248 036	-403 988
Årsresultat	3	-248 036	-403 988
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	3	248 036	403 988
Sum overføringer		-248 036	-403 988



BALANSE

SVANEHYTTA EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	5 579 400	5 579 400
Sum varige driftsmidler		5 579 400	5 579 400
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		5 579 400	5 579 400
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	5	645 000	675 000
Sum fordringer	5	645 000	675 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9	1 429
Sum omløpsmidler		645 009	676 429
Sum eiendeler		6 224 410	6 255 829



BALANSE

SVANEHYTTA EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	3	-1 823 166	-1 575 131
Sum opptjent egenkapital		-1 823 166	-1 575 131
Sum egenkapital	3	-1 798 736	-1 550 701
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 310 000	4 310 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 310 000	4 310 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	538
Leverandørgjeld		3 067 808	3 048 206
Annen kortsiktig gjeld	5	645 338	447 786
Sum kortsiktig gjeld		3 713 146	3 496 530
Sum gjeld		8 023 146	7 806 530
Sum egenkapital og gjeld		6 224 410	6 255 829

Stord, 18.06.2025

Styret i Svanehytta Eiendomsutvikling AS

Tor Mogens Jentoft
styreleder/daglig leder

Arild Saltskår Jentoft
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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



Note 1 Lønnskostnader

Svanehytta Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-248 036	-403 988
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-248 036	-403 988
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 231 413	-1 983 377	248 036
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 231 413	1 983 377	-248 036
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	30 000	0	-1 575 131	-1 545 131
Årets resultat			-248 036	-248 036
Pr. 31.12.2023	30 000	0	-1 823 166	-1 793 166

Styret er oppmerksom på at selskapets aksjekapital er tapt. Likviditeten er svak. Ledelsen jobber med kostnadskontroll, samt å påse at det er tilstrekkelig potensial for lønnsomhet i fremtidige prosjekter før avtale signeres. Markedet selskapet opererer i er godt og ledelsen mener det er grunnlag for fortsatt drift.



Note 4 Anleggsmidler

	Tomter og boliger
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	5 579 400
Anskaffelseskost 31.12.2023	5 579 400
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023	0
Bokført verdi 31.12.2023	5 579 400

Økonomisk levetid

Avskrives ikke

Selskapet bygget i år 2022 en dobbelthytte som ligger ute for salg. Den er ved avleggelse av regnskapet ikke blitt solgt, og det er derfor knyttet usikkerhet rundt verdien av denne. Dette må også sees i sammenheng med den generelle usikkerheten i hyttemarkedet.

Note 5 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	590 000	620 000
Fordring Inventbygg AS	55 000	55 000
Sum	645 000	675 000
Langsiktig gjeld		
Gjeld til Tysnes Sparebank	4 310 000	4 310 000
Sum	4 310 000	4 310 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til Jentoft Holding AS	612 551	415 000
Gjeld til Svanehytta AS	32 786	32 786
Sum	645 338	447 786

Lånet i Tysnes Sparebank har pant i fast eiendom.

Andre kortsiktige fordringer inkluderer en fordring på Tysnes Sparebank som også er byggelånsbank i forbindelse med pågående hytteprosjekter. Det hersker usikkerhet om banken vil dekke dette beløpet.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Svanehytta Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	3 000	10,0	30 000
Sum	3 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	Eierandel
Inventbygg AS	3 000	100,0