



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	336 807	90 975
Sum kostnader		336 807	90 975
Driftsresultat		-336 807	-90 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	5 198 181	126 493
Annen renteinntekt		4 199	
Annen finansinntekt		2 651 277	4 627 444
Sum finansinntekter		7 853 657	4 753 937
Annen rentekostnad		42	
Sum finanskostnader		42	
Netto finans		7 853 615	4 753 937
Ordinært resultat før skattekostnad		7 516 808	4 662 962
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 257 698	1 025 851
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 259 110	3 637 111
Årsresultat		6 259 110	3 637 111
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 259 110	3 637 111
Totalresultat		6 259 110	3 637 111
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	6 259 110	3 637 111
Sum overføringer og disponeringer		6 259 110	3 637 111



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		900 814
Sum immaterielle eiendeler			900 814
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	6 436 565	2 925 680
Lån til foretak i samme konsern	5	151 324 674	171 126 493
Sum finansielle anleggsmidler		157 761 239	174 052 173
Sum anleggsmidler		157 761 239	174 952 987
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		30 000	
Konsernfordringer	5	26 861 742	4 627 444
Sum fordringer		26 891 742	4 627 444
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 828 446	18 047 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 828 446	18 047 810
Sum omløpsmidler		28 720 188	22 675 254
SUM EIENDELER		186 481 427	197 628 241
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	151 161 841	181 169 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		152 161 841	182 169 095
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 896 221	3 637 111
Sum opptjent egenkapital		9 896 221	3 637 111
Sum egenkapital		162 058 062	185 806 206
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			788 655
Utbytte		20 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	4 423 365	23 380
Annen kortsiktig gjeld			11 010 000
Sum kortsiktig gjeld		24 423 365	11 822 035
Sum gjeld		24 423 365	11 822 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		186 481 427	197 628 241



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 322511

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 757 772
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Vika Project Finance AS
Munkedamsveien 45E
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap 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: 20.04.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	336 807	90 975
Sum kostnader		336 807	90 975
Driftsresultat		-336 807	-90 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	5 198 181	126 493
Annen renteinntekt		4 199	
Annen finansinntekt		2 651 277	4 627 444
Sum finansinntekter		7 853 657	4 753 937
Annen rentekostnad		42	
Sum finanskostnader		42	
Netto finans		7 853 615	4 753 937
Ordinært resultat før skattekostnad		7 516 808	4 662 962
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 257 698	1 025 851
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 259 110	3 637 111
Årsresultat		6 259 110	3 637 111
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 259 110	3 637 111
Totalresultat		6 259 110	3 637 111
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	6 259 110	3 637 111
Sum overføringer og disponeringer		6 259 110	3 637 111



Organisasjonsnr: 925 757 772
SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		900 814
Sum immaterielle eiendeler			900 814
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	6 436 565	2 925 680
Lån til foretak i samme konsern	5	151 324 674	171 126 493
Sum finansielle anleggsmidler		157 761 239	174 052 173
Sum anleggsmidler		157 761 239	174 952 987
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		30 000	
Konsernfordringer	5	26 861 742	4 627 444
Sum fordringer		26 891 742	4 627 444
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	1 828 446	18 047 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 828 446	18 047 810
Sum omløpsmidler		28 720 188	22 675 254
SUM EIENDELER		186 481 427	197 628 241
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	151 161 841	181 169 095
Sum innskutt egenkapital		152 161 841	182 169 095
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 896 221	3 637 111
Sum opptjent egenkapital		9 896 221	3 637 111



Sum egenkapital		162 058 062	185 806 206
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			788 655
Utbytte		20 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	4 423 365	23 380
Annen kortsiktig gjeld			11 010 000
Sum kortsiktig gjeld		24 423 365	11 822 035
Sum gjeld		24 423 365	11 822 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		186 481 427	197 628 241



Organisasjonsnr: 925 757 772
SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



ÅRSREGNSKAP

2021

For Svanholmen Eiendomsinvest AS

Org. nr.: 925 757 772

Utarbeidet av

V I K A

Business Management





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	2	336 807	90 975
Sum driftskostnader		336 807	90 975
Driftsresultat		-336 807	-90 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	5 198 181	126 493
Annen renteinntekt		4 199	0
Annen finansinntekt		2 651 277	4 627 444
Annen rentekostnad		42	0
Resultat av finansposter		7 853 615	4 753 937
Ordinært resultat før skattekostnad		7 516 808	4 662 962
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 257 698	1 025 851
Ordinært resultat		6 259 110	3 637 111
Årsresultat		6 259 110	3 637 111
Overføringer			
Avsatt til utbytte		20 000 000	0
Dekket av overkurs		-20 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	6	6 259 110	3 637 111
Sum overføringer		6 259 110	3 637 111





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	0	900 814
Sum immaterielle eiendeler		0	900 814
Investeringer i datterselskap			
Investeringer i datterselskap	5	6 436 565	2 925 680
Lån til foretak i samme konsern	5	151 324 674	171 126 493
Sum finansielle anleggsmidler		157 761 239	174 052 173
Sum anleggsmidler		157 761 239	174 952 987
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		30 000	0
Konsernfordringer	5	26 861 742	4 627 444
Sum fordringer		26 891 742	4 627 444
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 828 446	18 047 810
Sum omløpsmidler		28 720 188	22 675 254
Sum eiendeler		186 481 427	197 628 241

Side 2





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	151 161 841	181 169 095
Sum innskutt egenkapital		152 161 841	182 169 095
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 896 221	3 637 111
Sum opptjent egenkapital		9 896 221	3 637 111
Sum egenkapital		162 058 062	185 806 206
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	788 655
Utbytte		20 000 000	0
Konserngjeld	5	4 423 365	23 380
Annen kortsiktig gjeld		0	11 010 000
Sum kortsiktig gjeld		24 423 365	11 822 035
Sum gjeld		24 423 365	11 822 035
Sum egenkapital og gjeld		186 481 427	197 628 241

Oslo, 22.03.2022
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 korrigerer 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 31.12.2021.

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

Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Revisjon	20 600	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse	20 600	0

Note 3 – Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	354 838	0
Skatteeffekt av emisjons-/stiftelseskostnad	2 046	1 926 665
Endring i utsatt skatt	900 814	-900 814
Sum skattekostnad	1 257 698	1 025 851

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	7 516 808	4 662 962
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Tilbakeføring av mottatt utbytte fra datterselskap	-1 800 000	0
Anvendt fremførbart underskudd	-4 094 608	0
Stiftelses-/emisjonskostnader som er ført direkte mot egenkapitalen	-9 300	-8 757 570
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	1 612 900	-4 094 608
Mottatt konsernbidrag direkte balanseført	1 010 465	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-2 623 365	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	-4 094 608

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

Avsetninger for forpliktelser	0	0
Sum midlertidige forskjeller	0	0
Fremførbart skattemessig underskudd	0	-4 094 608
Grunnlag beregning utsatt skatt / skattefordel	0	-4 094 608
Balanseført utsatt skatt / (skattefordel)	0	-900 814

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





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Noter

Note 4 – Bankinnskudd, kontanter o.l

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

Note 5 – Datterselskap

Selskapsnavn	Kontor	Eier/ stemmeandel	Resultat 2021	Balansført verdi	Egenkapital 31.12.2021
Svanholmen Bond AS	Oslo, Norge	100 %	-2 046 225	6 436 565	30 001

Mellomværende med datterselskaper

Konsernfordring	2021	2020
Svanholmen Bond AS	171 901 309	171 103 113
Vestre Svanholmen 1 AS	1 861 742	4 627 444
Sum fordring	173 763 051	175 730 557

Det er for regnskapsåret 2021 beregnet renter på mellomværende med rentesats 3 % p.a.

Note 6 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2021	1 000 000	181 169 095	3 637 111	185 806 206
Emisjonsutgifter dekket av overkurs	0	-7 254	0	-7 254
Tilleggsutbytte	0	-10 000 000	0	-10 000 000
Avsatt utbytte		-20 000 000		-20 000 000
Årets resultat			6 259 110	6 259 110
Egenkapital per 31.12.2021	1 000 000	151 161 841	9 896 221	162 058 062





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Noter

Note 7 – Aksjonærer

Aksjekapital og eierstruktur

Aksjene og aksjekapitalen er fordelt på følgende eiere pr 31.12:

Aksjonærens navn	Verv	Antall aksjer	Aksjekapital	Eierandel	Stemmeandel
Seabrokers Eiendom AS	Styreleder	2 750	275 000	27,5 %	27,5 %
Centennial Eiendom ASA	Styremedlem	2 000	200 000	20,0 %	20,0 %
Vedskjulet Holding AS	Styremedlem	1 000	100 000	10,0 %	10,0 %
HP Moe AS		600	60 000	6,0 %	6,0 %
ATC Invest AS	Styremedlem	500	50 000	5,0 %	5,0 %
Kewa Invest AS		500	50 000	5,0 %	5,0 %
Løren Holding AS		500	50 000	5,0 %	5,0 %
Øyelege Simensen AS		350	35 000	3,5 %	3,5 %
SMV Invest AS		250	25 000	2,5 %	2,5 %
Tor Hjelmaas Larsen		200	20 000	2,0 %	2,0 %
Lucellum AS		200	20 000	2,0 %	2,0 %
Kjell Stokka Agentur AS		200	20 000	2,0 %	2,0 %
Montanus Invest AS		200	20 000	2,0 %	2,0 %
Norsk Areal AS		150	15 000	1,5 %	1,5 %
Toluma Kreditt AS		150	15 000	1,5 %	1,5 %
Hava Properties AS		150	15 000	1,5 %	1,5 %
Toluma AS		100	10 000	1,0 %	1,0 %
PTMC AS		100	10 000	1,0 %	1,0 %
Nonsuch Eiendom AS		100	10 000	1,0 %	1,0 %
Total		10 000	1 000 000	100 %	100 %

Note 8 – Fortsatt drift

Selskapets årsregnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.





Verification

Transaction 09222115557465680843

Document

Årsregnskap Svanholmen Eiendomsinvest AS 2021
Main document
8 pages
Initiated on 2022-03-23 18:57:23 CET (+0100) by Trygve
Nakling (TN)
Finalised on 2022-03-24 09:29:37 CET (+0100)

Initiator

Trygve Nakling (TN)
Vika Business Management
post@vikabm.no

Signing parties

Frode Albretsen (FA)
Frode.Albretsen@seabrokers.no



The name returned by Norwegian BankID was "Frode
Ragnvald Albretsen"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-08-31 15:06:41 CEST (+0200)
Signed 2022-03-24 09:29:37 CET (+0100)

Raymond Gabrielsen (RG)
rg@centennial.no



The name returned by Norwegian BankID was
"Raymond Gabrielsen"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2021-05-20 10:08:34 CEST (+0200)
Signed 2022-03-24 08:19:31 CET (+0100)

Jan Erik Thoresen (JET)
janerik@alba.no



The name returned by Norwegian BankID was "Jan Erik
Thoresen"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-01-21 15:35:15 CET (+0100)
Signed 2022-03-23 19:52:46 CET (+0100)

Torstein Hagen (TH)
torsteinandreashagen29@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Torstein
Andreas Hagen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2020-10-04 18:36:32 CEST (+0200)
Signed 2022-03-23 21:01:15 CET (+0100)

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





Verification

Transaction 09222115557465680843

enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Svanholmen Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Svanholmen Eiendomsinvest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Pemneo Dokumentnøkkel: ITSSB-QLXEP-G510U-EVE67-AX0UH-EYNNM



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Svanholmen Eiendomsinvest AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 23. mars 2022
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor

Pemso Dokumentnøkkel: ITSSB-QLXEP-G51OU-EVE67-AX0UH-EYNNM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-03-24 12:58:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IT5SB-QLXEP-G51OU-EVE67-AX0UH-EYMNMM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>