



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.06.2024





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	59 332	
Annen driftskostnad	6	342 035	336 807
Sum kostnader		401 367	336 807
Driftsresultat		-401 367	-336 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 157 039	5 198 181
Annen renteinntekt		1 102	4 199
Annen finansinntekt			2 651 277
Sum finansinntekter		5 158 141	7 853 657
Rentekostnad til foretak i samme konsern		279 444	
Annen rentekostnad			42
Sum finanskostnader		279 444	42
Netto finans		4 878 697	7 853 615
Ordinært resultat før skattekostnad		4 477 330	7 516 808
Skattekostnad på resultat	3	985 012	1 257 698
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 492 318	6 259 110
Årsresultat		3 492 318	6 259 110
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 492 318	6 259 110
Totalresultat		3 492 318	6 259 110
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	3 492 318	6 259 110
Sum overføringer og disponeringer		3 492 318	6 259 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	6 527	
Sum immaterielle eiendeler		6 527	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	6 436 565	6 436 565
Lån til foretak i samme konsern	4	139 481 713	151 324 674
Sum finansielle anleggsmidler		145 918 278	157 761 239
Sum anleggsmidler		145 924 805	157 761 239
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			30 000
Konsernfordringer	4	21 229 232	26 861 742
Sum fordringer		21 229 232	26 891 742
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 840 913	1 828 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 840 913	1 828 446
Sum omløpsmidler		25 070 145	28 720 188
SUM EIENDELER		170 994 950	186 481 427
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	151 161 841	151 161 841



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		152 161 841	152 161 841
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	13 388 539	9 896 221
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		13 388 539	9 896 221
Sum egenkapital		165 550 380	162 058 062
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	991 539	
Utbytte	6		20 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4	4 423 365	4 423 365
Annen kortsiktig gjeld		29 666	
Sum kortsiktig gjeld		5 444 570	24 423 365
Sum gjeld		5 444 570	24 423 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 994 950	186 481 427



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 420559

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 11.05.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.06.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	59 332	
Annen driftskostnad	6	342 035	336 807
Sum kostnader		401 367	336 807
Driftsresultat		-401 367	-336 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 157 039	5 198 181
Annen renteinntekt		1 102	4 199
Annen finansinntekt			2 651 277
Sum finansinntekter		5 158 141	7 853 657
Rentekostnad til foretak i samme konsern		279 444	
Annen rentekostnad			42
Sum finanskostnader		279 444	42
Netto finans		4 878 697	7 853 615
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	4 477 330	7 516 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		985 012	1 257 698
Årsresultat		3 492 318	6 259 110
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 492 318	6 259 110
Totalresultat		3 492 318	6 259 110
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	3 492 318	6 259 110
Sum overføringer og disponeringer		3 492 318	6 259 110



Organisasjonsnr: 925 757 772
SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 6 527
Sum immaterielle eiendeler 6 527

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 6 436 565 6 436 565
Lån til foretak i samme
konsern 4 139 481 713 151 324 674
Sum finansielle
anleggsmidler 145 918 278 157 761 239
Sum anleggsmidler 145 924 805 157 761 239

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 30 000
Konsernfordringer 4 21 229 232 26 861 742
Sum fordringer 21 229 232 26 891 742

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 5 3 840 913 1 828 446
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 840 913 1 828 446

Sum omløpsmidler 25 070 145 28 720 188

SUM EIENDELER 170 994 950 186 481 427

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 1 000 000 1 000 000
Overkurs 6 151 161 841 151 161 841
Sum innskutt egenkapital 152 161 841 152 161 841

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 13 388 539 9 896 221
Udisponert resultat
Sum opptjent egenkapital 13 388 539 9 896 221



Sum egenkapital		165 550 380	162 058 062
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	991 539	
Utbytte	6		20 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4	4 423 365	4 423 365
Annen kortsiktig gjeld		29 666	
Sum kortsiktig gjeld		5 444 570	24 423 365
Sum gjeld		5 444 570	24 423 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 994 950	186 481 427



Organisasjonsnr: 925 757 772
SVANHOLMEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



ÅRSREGNSKAP

2022

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	2022	2021
Lønnskostnad	2	59 332	0
Annen driftskostnad	6	342 035	336 807
Sum driftskostnader		401 367	336 807
Driftsresultat		-401 367	-336 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 157 039	5 198 181
Annen renteinntekt		1 102	4 199
Annen finansinntekt		0	2 651 277
Rentekostnad til foretak i samme konsern		279 444	0
Annen rentekostnad		0	42
Resultat av finansposter		4 878 697	7 853 615
Resultat før skattekostnad		4 477 330	7 516 808
Skattekostnad på resultat	3	985 012	1 257 698
Resultat		3 492 318	6 259 110
Årsresultat		3 492 318	6 259 110
Overføringer			
Avsatt til utbytte	6	0	20 000 000
Dekket av overkurs	6	0	-20 000 000
Avsatt til annen egenkapital	6	3 492 318	6 259 110
Sum overføringer		3 492 318	6 259 110





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	6 527	0
Sum immaterielle eiendeler		6 527	0
Investeringer i datterselskap	4	6 436 565	6 436 565
Lån til foretak i samme konsern	4	139 481 713	151 324 674
Sum finansielle anleggsmidler		145 918 278	157 761 239
Sum anleggsmidler		145 924 805	157 761 239
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	30 000
Konsernfordringer	4	21 229 232	26 861 742
Sum fordringer		21 229 232	26 891 742
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 840 913	1 828 446
Sum omløpsmidler		25 070 145	28 720 188
Sum eiendeler		170 994 950	186 481 427

Side 2





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	151 161 841	151 161 841
Sum innskutt egenkapital		152 161 841	152 161 841
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	13 388 539	9 896 221
Sum opptjent egenkapital		13 388 539	9 896 221
Sum egenkapital		165 550 380	162 058 062
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	991 539	0
Utbytte	6	0	20 000 000
Konserngjeld	4	4 423 365	4 423 365
Annen kortsiktig gjeld		29 666	0
Sum kortsiktig gjeld		5 444 570	24 423 365
Sum gjeld		5 444 570	24 423 365
Sum egenkapital og gjeld		170 994 950	186 481 427

Oslo, 29.03.2023

Styret i Svanholmen Eiendomsinvest AS

Frode Ragnvald Albretsen
styreleder

Raymond Gabrielsen
styremedlem

Jan Erik Thoresen
styremedlem

Torstein Andreas Hagen
styremedlem

Side 3





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Noter

Alle beløp i NOK om ikke annet er oppgitt

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Svanholmen Eiendomsinvest AS er morselskap til Svanholmen Bond AS som igjen er morselskap til Vestre Svanholmen 1 AS. Aksjene ble ervervet i desember 2020. NOK 8 752 000 av emisjonskostnadene i forbindelse med ervervsen er ført mot egenkapitalen. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet kan unnta dette etter reglene for små foretak.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Dersom konsernbidrag overstiger tilbakeholdte resultater i morselskapets eierperiode, anses denne delen av konsernbidraget å være en tilbakebetaling av anskaffelseskost.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og kostpris over NOK 15 000. Vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

Fordringer

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

Pensjoner

Selskapet har ingen ansatte og er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenestepensjon.

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i eiendommen.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Noter

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 – Lønnskostnader, godtgjørelser, antall ansatte m.m

Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2022.

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

Note 3 – Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	991 539	354 838
Skatteeffekt av emisjons-/stiftelseskostnad	0	2 046
Endring i utsatt skatt	-6 527	900 814
Sum skattekostnad	985 012	1 257 698

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	4 477 330	7 516 808
Endring i midlertidige forskjeller	29 666	0
Tilbakeføring av mottatt utbytte fra datterselskap	0	-1 800 000
Anvendt fremførbart underskudd	0	-4 094 608
Stiftelses-/emisjonskostnader som er ført direkte mot egenkapitalen	0	-9 300
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	4 506 996	1 612 900
Mottatt konsernbidrag direkte balanseført	0	1 010 465
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	-2 623 365
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	4 506 996	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

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

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt	991 539	354 838
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	0	-354 838
Sum betalbar skatt i balansen	991 539	0

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





Svanholmen Eiendomsinvest AS

Noter

Note 4 – Datterselskap

Selskapsnavn	Kontor	Eier/ stemmeandel	Resultat 2022	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2022
Svanholmen Bond AS	Oslo, Norge	100 %	0	6 436 565	30 001

Mellomværende med datterselskaper

Konsernfordring	2022	2021
Svanholmen Bond AS	177 058 348	171 901 309
Vestre Svanholmen 1 AS	-20 770 768	1 861 742
Sum fordring	156 287 580	173 763 051

Det er for regnskapsåret 2022 beregnet renter på mellomværende med rentesats 3 % p.a.

Note 5 – Bankinnskudd, kontanter o.l

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

Note 6 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2022	1 000 000	151 161 841	9 896 221	162 058 062
Avsatt utbytte				0
Årets resultat			3 492 318	3 492 318
Egenkapital per 31.12.2022	1 000 000	151 161 841	13 388 539	165 550 380





Verification

Transaction 09222115557489924777

Document

Svanholmen Eiendomsinvest AS Årsregnskap 2022
Main document
7 pages
Initiated on 2023-03-29 13:02:06 CEST (+0200) by Vika Business Management AS (VBMA)
Finalised on 2023-03-30 12:09:16 CEST (+0200)

Initiator

Vika Business Management AS (VBMA)
Vika Business Management
post@vikabm.no

Signing parties

Raymond Gabrielsen (RG)
rg@centennial.no



The name returned by Norwegian BankID was "Raymond Gabrielsen"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2023-02-15 15:22:35 CET (+0100)
Signed 2023-03-30 12:09:16 CEST (+0200)

Jan Erik Thoresen (JET)
janerik@alba.no



The name returned by Norwegian BankID was "Jan Erik Thoresen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-02-24 08:04:58 CET (+0100)
Signed 2023-03-29 13:10:21 CEST (+0200)

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 2023-03-29 13:49:52 CEST (+0200)

Torstein Andreas Hagen (TAH)
torsteinandreashagen29@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Torstein Andreas Hagen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-07-03 12:57:58 CEST (+0200)
Signed 2023-03-29 15:02:58 CEST (+0200)

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 09222115557489924777

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 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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 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 risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL 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

Penneo Dokumentnøkkel: UGOYH-KAJKU-0N1L8-58E4C-74307-854FT



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Svanholmen Eiendomsinvest AS

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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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, 31. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: UG0YH-KAJU-0N18-58E4C-74307-854FT



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: 46.212.xxx.xxx

2023-03-31 11:47:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UG0YH-KAJU-0N1L8-58E4C-T43O7-854FT

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/validator>