



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 391 937
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANHOLMEN 4 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gjellebekkveien 1
3420 LIERSKOGEN

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: Emma Christina Angervall
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 11.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	18 282 001	8 371 611
Sum inntekter		18 282 001	8 371 611
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	3	6 813 813	5 068 581
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	212 230	1 826 137
Sum kostnader		7 026 043	6 894 718
Driftsresultat		11 255 958	1 476 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		515 666	33 121
Annen finansinntekt		1 796 675	
Sum finansinntekter		2 312 341	33 121
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 324 785	993 394
Annen rentekostnad		3 860	2 671
Annen finanskostnad		323 105	
Sum finanskostnader		3 651 750	996 064
Netto finans		-1 339 409	-962 943
Ordinært resultat før skattekostnad		9 916 549	513 949
Skattekostnad på resultat	5	2 549 070	480 499
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 367 479	33 450
Årsresultat	6	7 367 479	33 450
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 367 479	33 450
Totalresultat		7 367 479	33 450
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6	10 000 000	
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6	1 211 354	
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		33 450
Overført fra annen egenkapital	6	-3 843 875	
Sum overføringer og disponeringer		7 367 479	33 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill m.m.	3	13 361 084	15 031 220
Sum immaterielle eiendeler		13 361 084	15 031 220
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	156 500 689	160 565 465
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3		
Sum varige driftsmidler		156 500 689	160 565 465
Sum anleggsmidler		169 861 774	175 596 685
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2		
Andre kortsiktige fordringer	2		
Konsernfordringer		18 855	
Sum fordringer		18 855	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 906 642	4 331 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 906 642	4 331 747
Sum omløpsmidler		17 925 497	4 331 747
SUM EIENDELER		187 787 271	179 928 432

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital (100 aksjer á kr 1 003 000)	6, 8	100 300 000	100 300 000
Beholdning av egne aksjer	6, 8		
Overkurs	6	204 743	204 743
Annen innskutt egenkapital	6	63 161	63 161
Sum innskutt egenkapital		100 567 904	100 567 904
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	142 501	3 986 376
Sum opptjent egenkapital		142 501	3 986 376
Sum egenkapital		100 710 405	104 554 280
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	10 216 825	10 113 263
Sum avsetninger for forpliktelser		10 216 825	10 113 263
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	2	60 314 319	62 228 120
Øvrig langsiktig gjeld	2, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		60 314 319	62 228 120
Sum langsiktig gjeld		70 531 144	72 341 383
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 673	918 372
Betalbar skatt	5	2 103 844	
Skyldige offentlige avgifter		754 729	105 000
Utbytte		10 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	2	3 600 292	1 932 077
Annen kortsiktig gjeld		42 184	77 320
Sum kortsiktig gjeld		16 545 722	3 032 769
Sum gjeld		87 076 866	75 374 152



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 787 271	179 928 432



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 603646

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 391 937
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANHOLMEN 4 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gjellebekkveien 1
3420 LIERSKOGEN

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: Emma Christina Angervall
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 927 391 937
SVANHOLMEN 4 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	18 282 001	8 371 611
Sum inntekter		18 282 001	8 371 611
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	3	6 813 813	5 068 581
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	212 230	1 826 137
Sum kostnader		7 026 043	6 894 718
Driftsresultat		11 255 958	1 476 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		515 666	33 121
Annen finansinntekt		1 796 675	
Sum finansinntekter		2 312 341	33 121
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 324 785	993 394
Annen rentekostnad		3 860	2 671
Annen finanskostnad		323 105	
Sum finanskostnader		3 651 750	996 064
Netto finans		-1 339 409	-962 943
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	9 916 549	513 949
Skattekostnad på resultat		2 549 070	480 499
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 367 479	33 450
Årsresultat	6	7 367 479	33 450
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 367 479	33 450
Totalresultat		7 367 479	33 450
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6	10 000 000	
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6	1 211 354	



Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		33 450
Overført fra annen egenkapital	6	-3 843 875	
Sum overføringer og disponeringer		7 367 479	33 450



Organisasjonsnr: 927 391 937
SVANHOLMEN 4 EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
Goodwill m.m.	3	13 361 084	15 031 220
Sum immaterielle eiendeler		13 361 084	15 031 220

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	156 500 689	160 565 465
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	3		
Sum varige driftsmidler		156 500 689	160 565 465

Sum anleggsmidler		169 861 774	175 596 685
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	2		
Andre kortsiktige fordringer	2		
Konsernfordringer		18 855	
Sum fordringer		18 855	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		17 906 642	4 331 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 906 642	4 331 747

Sum omløpsmidler		17 925 497	4 331 747
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		187 787 271	179 928 432
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer á kr 1 003 000)	6, 8	100 300 000	100 300 000
Beholdning av egne aksjer	6, 8		
Overkurs	6	204 743	204 743
Annen innskutt egenkapital	6	63 161	63 161



Sum innskutt egenkapital		100 567 904	100 567 904
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	142 501	3 986 376
Sum opptjent egenkapital		142 501	3 986 376
Sum egenkapital		100 710 405	104 554 280
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	10 216 825	10 113 263
Sum avsetninger for forpliktelser		10 216 825	10 113 263
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	2	60 314 319	62 228 120
Øvrig langsiktig gjeld	2, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		60 314 319	62 228 120
Sum langsiktig gjeld		70 531 144	72 341 383
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 673	918 372
Betalbar skatt	5	2 103 844	
Skyldige offentlige avgifter		754 729	105 000
Utbytte		10 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	2	3 600 292	1 932 077
Annen kortsiktig gjeld		42 184	77 320
Sum kortsiktig gjeld		16 545 722	3 032 769
Sum gjeld		87 076 866	75 374 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 787 271	179 928 432



Organisasjonsnr: 927 391 937
SVANHOLMEN 4 EIENDOM 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.



Jahresbilanz / Årsregnskap 2023

Svanholmen 4 Eiendom AS

Org.nr.: 927 391 937



Svanholmen 4 Eiendom AS
Erfolgsrechnung - Resultatregnskap

ANMERKUNG/NOTE	BETRIEBSEINNAHMEN- UND AUSGABEN DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
2	Mieteinnahmen Leieinntekt Betriebseinnahmen gesamt Sum driftsinntekter	18 282 001 <u>18 282 001</u>	8 371 611 <u>8 371 611</u>
3	Abschreibung von langlebigen Betriebsgütern Avskrivning på driftsmidler	6 813 813	5 068 581
4	Sonstige Betriebsausgaben Annen driftskostnad Betriebskosten gesamt Sum driftskostnader	212 230 <u>7 026 043</u>	1 826 137 <u>6 894 718</u>
	Ergebnis Driftsresultat	<u>11 255 958</u>	<u>1 476 892</u>
	FINANZIERUNGSEINNAHMEN- UND AUSGABEN FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
2	Sonstige Zinseinnahmen Annen renteinntekt Sonstige Finanzierungseinnahmen Annen finansinntekt Zinsausgaben für Geschäfte im selben Konzern Rentekostnad til foretak i samme konsern Zinsausgaben Rentekostnad Sonstige Finanzierungsausgaben Annen finanskostnad Ergebnis netto Resultat av finansposter	515 666 1 796 675 3 324 785 3 860 323 105 <u>-1 339 409</u>	33 121 0 993 394 2 671 0 <u>-962 943</u>
	Reguläres Ergebnis vor Steuerabgaben Ordinært resultat før skattekostnad	<u>9 916 549</u>	<u>513 949</u>
5	Steuerabgaben für reguläres Ergebnis Skattekostnad på resultat	<u>2 549 070</u>	<u>480 499</u>
6	Jahresergebnis Årsresultat	<u>7 367 479</u>	<u>33 450</u>



Svanholmen 4 Eiendom AS
Erfolgsrechnung - Resultatregnskap

ANMERKUNG/NOTE	2023	2022
	ÜBERTRÄGE	
	OVERFØRINGER	
	An sonstiges Eigenkapital	
6	Avsatt til annen egenkapital	33 450
	0	
	Vom sonstiges Eigenkapital	
6	Overført fra annen egenkapital	0
	3 843 875	
	Vorslagen Dividende	
	Foreslått utbytte	0
	10 000 000	
	Abgabe Konzernbeitrag (netto)	
6	Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	0
	1 211 354	
	Summe Überträge	
	<u>7 367 479</u>	<u>33 450</u>
	Sum overføringer	



Svanholmen 4 Eiendom AS

Bilanz - Balanse

ANMERKUNG/NOTER	BESITZTÜMER EIENDELER	2023	2022
	Investitionen		
	Anleggsmidler		
	Immaterielle Investitionen		
	Immaterielle eiendeler		
	Goodwill		
3	Goodwill m.m.	13 361 084	15 031 220
	Immaterielle Investitionen - Summe		
	Sum immaterielle eiendeler	<u>13 361 084</u>	<u>15 031 220</u>
	Langlebige Betriebsgüter		
	Varige driftsmidler		
	Grundstücke, Gebäude usw.		
3, 7	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	156 500 689	160 565 465
	Langlebige Betriebsgüter - Summe		
	Sum varige driftsmidler	<u>156 500 689</u>	<u>160 565 465</u>
	Investitionen - Summe		
	Sum anleggsmidler	<u>169 861 774</u>	<u>175 596 685</u>
	Umlaufmittel		
	Omløpsmidler		
	Forderungen		
	Fordringer		
	Kundefordringer		
	Fordring på konsernselskaper	18 855	0
	Sonstige Forderungen		
	Forderungen - Summe		
	Sum fordringer	<u>18 855</u>	<u>0</u>
	Bankeinlage, Bargeld usw.		
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>17 906 642</u>	<u>4 331 747</u>
	Umlaufmittel - Summe		
	Sum omløpsmidler	<u>17 925 497</u>	<u>4 331 747</u>
	BESITZTÜMER SUMME		
	SUM EIENDELER	<u>187 787 271</u>	<u>179 928 432</u>



Svanholmen 4 Eiendom AS

Bilanz - Balanse

ANMERKUNG/NOTER	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN EIGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	Eigenkapital		
	Egenkapital		
	Eigenkapitaleinlage		
	Innskutt egenkapital		
	Gesellschaftskapital (100 Aktien zu je 1.003.000 NOK)		
6, 8	Aksjekapital (100 aksjer á kr 1 003 000)	100 300 000	100 300 000
	Aktienaufpreis über Pari		
6	Overkurs	204 743	204 743
	Sonstige Eigenkapitaleinlage		
6	Annen innskutt egenkapital	63 161	63 161
	Eigenkapitaleinlage - Summe		
	Sum innskutt egenkapital	<u>100 567 904</u>	<u>100 567 904</u>
	Erwirtschaftetes Eigenkapital		
	Opptjent egenkapital		
	Übriges Eigenkapital		
6	Annen egenkapital	142 501	3 986 376
	Erwirtschaftetes Eigenkapital - Summe		
	Sum opptjent egenkapital	<u>142 501</u>	<u>3 986 376</u>
	Eigenkapital - Summe		
	Sum egenkapital	<u>100 710 405</u>	<u>104 554 280</u>



Svanholmen 4 Eiendom AS

Bilanz - Balanse

ANMERKUNG/NOTER	2023	2022	
	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
	EGENKAPITAL OG GJELD		
	Schulden		
	Gjeld		
	Ausgeschobene Steuer		
5	Utsatt skatt	10 216 825	10 113 263
	Absatz von Verpflichtungen - Summe		
	Sum avsetning for forpliktelser	<u>10 216 825</u>	<u>10 113 263</u>
	Sonstige langfristige Schulden		
	Annen langsiktig gjeld		
	Schulden an gesellschaften im selben Konzern		
2	Langsiktig gjeld til konsernselskap	60 314 319	62 228 120
	Sonstige langfristige Schulden - Summe		
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>60 314 319</u>	<u>62 228 120</u>
	Kurzlebige Schulden		
	Kortsiktig gjeld		
	Lieferantenschuld		
	Leverandørgjeld	44 673	918 372
	Zu Zahlende Steuer		
5	Betalbar skatt	2 103 844	0
	Offene öffentliche Abgaben		
	Skyldige offentlige avgifter	754 729	105 000
	Dividendevorschlag		
	Foreslått utbytte	10 000 000	0
	Schulden an Konzerngesellschaften		
2	Gjeld til konsernselskaper	3 600 292	1 932 077
	Sonstige kurzlebige Schulden		
	Annen kortsiktig gjeld	42 184	77 320
	Sonstige kurzlebige Schulden - Summe		
	Sum kortsiktig gjeld	<u>16 545 722</u>	<u>3 032 769</u>
	Schulden - Summe		
	Sum gjeld	<u>87 076 866</u>	<u>75 374 152</u>
	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN - SUMME		
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>187 787 271</u>	<u>179 928 432</u>

Lierskogen, 2024

Bernd Georg Burkhard Baus
Styrets leder / Vorstandsvorsitzender

Emma Christina Angervall
Daglig leder, Styremedlem / Direktor, Vorstandsmitglied



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2023 - Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men 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.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs. Transaksjoner i valuta omregnes til transaksjonsdatoens kurs.

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.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Skatter

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

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Inntekter

Inntekt inntektsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Inntektene inntektsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2023 - Noter til regnskapet 2023

Anm. 1 Buchhaltungsgrundlagen

Die Jahresbilanz wurde laut dem Buchhaltungsgesetz von 1998 und den üblichen Buchhaltungssitten in Norwegen erstellt. Die Jahresbilanz erfolgt unter der Annahme der Fortführung des Weiter Betrieb.

Grundregel für die Einschätzung und die Klassifizierung von Eigentum und Schulden

Güter, die für den langfristigen Gebrauch oder Besitz bestimmt sind, werden als Investitionen klassifiziert. Sonstige Besitztümer sind als Umlaufmittel klassifiziert. Forderungen, die innerhalb von einem Jahr zurückgezahlt werden, werden als Umlaufmittel klassifiziert. Ähnliche Kriterien liegen der Klassifizierung vom kurzlebigen und langfristigen Schulden zugrunde.

Der Wert der Umlaufmittel wird, je nachdem, was niedriger ist, aufgrund von Anschaffungswert oder tatsächlichem Wert bestimmt.

Investitionen werden laut Anschaffungskosten geschätzt, werden jedoch Absetzbetrag, welcher niedriger als der Buchhaltungsbetrag ist, abgewertet, da man nicht erwartet, dass die Wertminderung vorübergehend ist. Investitionen mit begrenztem ökonomischen Leben werden nach einem Plan beschrieben.

Währung

Monetäre Posten in einer Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet. Transaktionen in Fremdwährungen werden in transaksjonsdatoens Kurse übersetzt.

Forderungen

Kundenforderungen und sonstige Forderungen wie folgt angegeben, nach Abzug der Abschreibungen in Bezug auf zu erwartenden Verlust. Abschreibungen in Bezug auf Verlust werden auf der Grundlage von individuellen Beurteilungen der einzelnen Forderungen getätigt.

Bankeinlage, Bargeld usw.

Bankeinlagen, Bargeld usw. beinhalten Bargeld, Bankeinlagen und andere Zahlungsmittel mit einem Verfallsdatum, das kürzer als 3 Monate vom Zeitpunkt der Anschaffung ist.

Ausgaben

Die Ausgaben werden in der Regel im selben Zeitraum wie die dazugehörigen Einnahmen buchgeführt. Wenn kein klarer Zusammenhang zwischen Einnahmen und Ausgaben besteht, wird die Verteilung nach selbst entworfenen Kriterien vorgenommen.

Steuern

Die Steuern werden aufgrund des buchhalterischen Ergebnisses brutto ermittelt. Steuern in Bezug auf Eigenkapitaltransaktionen, zum Beispiel Konzernbeitrag, werden dem Eigenkapital gegengerechnet.

Die Steuern bestehen aus den fälligen Steuern (Steuern direkt auf die steuerpflichtigen Einnahmen) und aus Änderungen in Bezug auf die aufgeschobene Nettosteuer. Aufgeschobene Steuern und aufgeschobene Steuervorteile sind als Nettobeträge in der Bilanz aufgeführt.

Einnahmen

Einnahmen werden zum Zeitpunkt der Einnahme buchgeführt.
Die Einnahmen werden laut Wert zum Zeitpunkt der Transaktion buchgeführt.



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2023 - Noter til regnskapet 2023

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Liertoppen Eiendom AS	1 553 018	0	0	62 228 120
Bauhaus Norge KS	2 047 274	1 932 077	0	0
Bauhaus Investments S.A	0	0	60 314 319	0
Sum	3 600 292	1 932 077	60 314 319	62 228 120

Gjeld i utenlandsk valuta er vurdert til balansedagens kurs.
Det er ikke avtalt noen avdragsplan for den langsiktige konsernfinansieringen.

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjonsgruppe	Motpart	Forhold til motpart	2023
Rentekostnad	Liertoppen Eiendom AS	Morselskap	790 437
Rentekostnad	Bauhaus Norge KS	Konsernselskap	120 790
Rentekostnad	Bauhaus Investments S.A	Konsernselskap	2 413 557
Leieinntekt	Bauhaus Norge KS	Konsernselskap	18 282 001

Anm. 2 Konzernschulden mit Konzerngesellschaften

	Kurzlebige Schulden		Langfristige Schulden	
	2023	2022	2023	2022
Liertoppen Eiendom AS	1 553 018	0	0	62 228 120
Bauhaus Norge KS	2 047 274	1 932 077	0	0
Bauhaus Investments S.A	0	0	60 314 319	0
Sum	3 600 292	1 932 077	60 314 319	62 228 120

Schulden aus Fremdwährungskrediten werden per 31.12.2023 kursreguliert.
Es ist kein Abschreibungsplan für kurzlebige Konzernfinanzierungen vorhanden.

Ergebnisbezogene Transaktionen mit engen Partnern:

Transaktionsgruppe	Gegenpartei	Verhältnis zur Gegenpartei	2023
Zinsausgaben	Liertoppen Eiendom AS	Muttergesellschaft	790 437
Zinsausgaben	Bauhaus Norge KS	Konzerngesellschaft	120 790
Zinsausgaben	Bauhaus Investments S.A	Konzerngesellschaft	2 413 557
Mietertrag	Bauhaus Norge KS	Konzerngesellschaft	18 282 001

**Svanholmen 4 Eiendom AS****Anmerkungen zur Bilanz 2023 - Noter til regnskapet 2023****Note 3 Varige driftsmidler**

	Tomter	Bygninger o.a. fast eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	2 902 668	235 434 340	17 084 695	255 421 703
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 078 902		1 078 902
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 902 668	236 513 242	17 084 695	256 500 605
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	82 915 220	3 723 612	86 638 832
Bokført verdi 31.12.2023	2 902 668	153 598 022	13 361 084	169 861 774
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2023	0	77 771 543	2 053 476	79 825 019
Årets avskrivninger	0	5 143 677	1 670 136	6 813 813
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023	0	82 915 220	3 723 612	86 638 832
Økonomisk levetid		50 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Anm. 3 Langlebige Betriebsgüter

	Grundstücke	Gebäude und andere Besitztümer	Goodwill	Summe
Anschaffungskosten 01.01.2023	2 902 668	235 434 340	17 084 695	255 421 703
Gekaufte Betriebsgüter - Eingang	0	1 078 902		1 078 902
Anschaffungskosten 31.12.2023	2 902 668	236 513 242	17 084 695	256 500 605
Genaue Abschreibungen 31.12	0	82 915 220	3 723 612	86 638 832
Buchführungswert per 31.12.2023	2 902 668	153 598 022	13 361 084	169 861 774
Genaue Abschreibungen 01.01.2023	0	77 771 543	2 053 476	79 825 019
Jahresabschreibungen	0	5 143 677	1 670 136	6 813 813
Genaue Abschreibungen 31.12.2023	0	82 915 220	3 723 612	86 638 832
Ökonomische Lebensdauer		50 Jahre	10 Jahre	
Abschreibungsplan		Linear	Linear	

Note 4 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte og dermed ingen lønnskostnader i 2023. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Anm. 4 Betriebskosten

Die Gesellschaft hatte 2023 keinerlei Angestellte und somit keine Lohnkosten. Es wurde außerdem keinerlei Entschädigungen an den Vorstand bezahlt.

**Svanholmen 4 Eiendom AS****Anmerkungen zur Bilanz 2023 - Noter til regnskapet 2023****Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 445 508	0
Endring i utsatt skattefordel	103 562	480 499
Skattekostnad ordinært resultat	2 549 070	480 499
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 916 549	513 949
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 421 613	1 092 476
Avgitt konsernbidrag	-1 553 018	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-222 218	-1 606 425
Skattepliktig inntekt	9 562 927	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 445 508	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-341 664	0
Sum betalbar skatt i balansen	2 103 844	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	9 916 549	513 949
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 181 641	113 069
Sum	2 181 641	113 069
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	58 137 800	61 222 813	3 085 013
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	1 663 399	0	-1 663 399
Sum	59 801 200	61 222 813	1 421 613
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-222 218	-222 218
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-13 361 084	-15 031 220	-1 670 136
Grunnlag for utsatt skatt	46 440 115	45 969 375	-470 740
Utsatt skatt (22 %)	10 216 825	10 113 263	-103 563



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2023 - Noter til regnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	100 300 000	204 743	63 161	3 986 376	104 554 280
<i>Årets endring i EK:</i>					
Årets resultat				7 367 479	7 367 479
Utbytte				-10 000 000	-10 000 000
Konsernbidrag avgitt				-1 211 354	-1 211 354
Pr 31.12.2023	100 300 000	204 743	63 161	142 501	100 710 405

Anm. 6 Eigenkapital

	Aktienkapital	Agioreserve	Sonstige Eigenkapital- einlage	Übriges Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Pr. 01.01.2023	100 300 000	204 743	63 161	3 986 376	104 554 280
<i>Jahresänderung Eigenkapital:</i>					
Jahresgewinn				7 367 479	7 367 479
Dividendenvorschlag				-10 000 000	-10 000 000
Abgabe Konzernbeitrag (netto)				-1 211 354	-1 211 354
Pr. 31.12.2023	100 300 000	204 743	63 161	142 501	100 710 405

Note 7 Pantstillelser og garantier

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for lån opptatt av morselskapet Liertoppen Eiendom AS. Restgjeld per 31.12.2023 på dette lånet er NOK 204 125 000.

Anm. 7 Pfändungen

Das Eigentum der Gesellschaft ist als Sicherheit für den Kredit von der Muttergesellschaft Liertoppen Eiendom AS zu Verfügung gestellt worden. Restschulden per 31.12.2023 aus diesem Kredit: 204 125 000 NOK.



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2023 - Noter til regnskapet 2023

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Svanholmen 4 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 003 000	100 300 000
Sum	100		100 300 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Liertoppen Eiendom AS	100	100 %	100 %

Anm. 8 Aktienkapital und Aktionärsinformation

Die Aktien der Svanholmen 4 Eiendom AS pr. 31.12:

	Anzahl	Nennwert	Gebuchter
Ordinär aktien	100	1 003 000	100 300 000
Summe	100		100 300 000

Eigerstruktur

Aktionär in % pr. 31.12:

	Ordinär	Beitzer Anteil	Stimme Anteil
Liertoppen Eiendom AS	100	100 %	100 %



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013, Postterminalen
NO-5008 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Svanholmen 4 Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svanholmen 4 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avviklet.

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. 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Svanholmen 4 Eiendom AS

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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 28. juni 2024
Deloitte AS

Pål Svendsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretn...vanholmen 4 Eiendom AS

Name

Svendsen, Pål

Date

2024-07-02

Identification

 bankID Svendsen, Pål



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))