



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 658 374
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANSTUL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fossumvegen 51
3721 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kjetil Ditlefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	888 844	843 797
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	252 927	252 927
Annen driftskostnad	4	158 156	107 700
Sum kostnader		1 299 927	1 204 424
Driftsresultat		-1 299 927	-1 204 424
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 219	267
Sum finansinntekter		6 219	267
Annen rentekostnad		485 160	344 175
Sum finanskostnader		485 160	344 175
Netto finans		-478 941	-343 907
Resultat før skattekostnad		-1 778 868	-1 548 332
Skattekostnad	5, 6	-391 351	-340 633
Årsresultat		-1 387 517	-1 207 699
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	0	0
Annen egenkapital	7	-1 387 517	-1 207 699
Sum overføringer og disponeringer		-1 387 517	-1 207 699



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	27 511	0
Sum immaterielle eiendeler		27 511	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 527 252	9 780 179
Sum varige driftsmidler		9 527 252	9 780 179
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 554 763	9 780 179
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 548	20 548
Andre kortsiktige fordringer		12 887	9 925
Konsernfordringer	8	0	580 237
Sum fordringer		33 434	610 710
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	50 350	90 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 350	90 668
Sum omløpsmidler		83 784	701 377
SUM EIENDELER		9 638 547	10 481 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	1 880 263	2 523 810
Sum innskutt egenkapital		1 980 263	2 623 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	0	0
Udekket tap	7	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		1 980 263	2 623 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	0	154 002
Sum avsetninger for forpliktelser		0	154 002
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	7 506 891	7 555 776
Sum annen langsiktig gjeld		7 506 891	7 555 776
Sum langsiktig gjeld		7 506 891	7 709 778
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 709	13 320
Skyldige offentlige avgifter	9	59 775	58 085
Annen kortsiktig gjeld		75 910	76 563
Sum kortsiktig gjeld		151 393	147 968
Sum gjeld		7 658 284	7 857 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 638 547	10 481 556



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 377655

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 658 374
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANSTUL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fossumvegen 51
3721 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kjetil Ditlefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 990 658 374
SVANSTUL UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	888 844	843 797
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	252 927	252 927
Annen driftskostnad	4	158 156	107 700
Sum kostnader		1 299 927	1 204 424
Driftsresultat		-1 299 927	-1 204 424
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 219	267
Sum finansinntekter		6 219	267
Annen rentekostnad		485 160	344 175
Sum finanskostnader		485 160	344 175
Netto finans		-478 941	-343 907
Resultat før skattekostnad		-1 778 868	-1 548 332
Skattekostnad	5, 6	-391 351	-340 633
Årsresultat		-1 387 517	-1 207 699
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	0	0
Annen egenkapital	7	-1 387 517	-1 207 699
Sum overføringer og disponeringer		-1 387 517	-1 207 699



Organisasjonsnr: 990 658 374
SVANSTUL UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	27 511	0
Sum immaterielle eiendeler		27 511	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 527 252	9 780 179
Sum varige driftsmidler		9 527 252	9 780 179
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 554 763	9 780 179
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 548	20 548
Andre kortsiktige fordringer		12 887	9 925
Konsernfordringer	8	0	580 237
Sum fordringer		33 434	610 710
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	50 350	90 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 350	90 668
Sum omløpsmidler		83 784	701 377
SUM EIENDELER		9 638 547	10 481 556
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	1 880 263	2 523 810



Sum innskutt egenkapital		1 980 263	2 623 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	0	0
Udekket tap	7	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		1 980 263	2 623 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	0	154 002
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	154 002
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	7 506 891	7 555 776
Sum annen langsiktig gjeld		7 506 891	7 555 776
Sum langsiktig gjeld		7 506 891	7 709 778
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 709	13 320
Skyldige offentlige avgifter	9	59 775	58 085
Annen kortsiktig gjeld		75 910	76 563
Sum kortsiktig gjeld		151 393	147 968
Sum gjeld		7 658 284	7 857 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 638 547	10 481 556



Organisasjonsnr: 990 658 374
SVANSTUL UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Pensjon Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	654255.00	628120.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	111828.00	104994.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38805.00	34602.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	83955.00	76081.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	888844.00	843797.00

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har 1 ansatt. Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret eller daglig leder. Den ansatte har en bonus avtale knyttet til solgte tomter.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Note

8

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	580237.00



Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Annen langsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets
7506891.00 7555776.00

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Deloitte.

Deloitte AS
Leirvollen 23
NO-3736 Skien
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Svanstul Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svanstul Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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. 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.

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.

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.

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Svanstul Utvikling AS

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. 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 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 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.

Skien, 9. april 2025
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Thorbjørnsen, Espen	2025-04-10

Identification

 bankID Thorbjørnsen, Espen



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



DocuSign Envelope ID: 9FADEF3D-C02D-4374-B3E3-2550A75039F6

Årsoppgjør for

SVANSTUL UTVIKLING AS

990658374

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5



DocuSign Envelope ID: 9FADEF3D-C02D-4374-B3E3-2550A75039F6

SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-888 844	-843 797
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-252 927	-252 927
Annen driftskostnad	4	-158 156	-107 700
Sum driftskostnader		-1 299 927	-1 204 424
Driftsresultat		-1 299 927	-1 204 424
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 219	267
Sum finansinntekter		6 219	267
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-485 160	-344 175
Sum finanskostnader		-485 160	-344 175
Netto finans		-478 941	-343 907
Resultat før skattekostnad		-1 778 868	-1 548 332
Skattekostnad	5, 6	391 351	340 633
Årsresultat		-1 387 517	-1 207 699
Overføringer			
Annen egenkapital	7	-1 387 517	-1 207 699
Sum overføringer		-1 387 517	-1 207 699



DocuSign Envelope ID: 9FADEF3D-C02D-4374-B3E3-2550A75039F6

SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	27 511	0
Sum immaterielle eiendeler		27 511	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 527 252	9 780 179
Sum varige driftsmidler		9 527 252	9 780 179
Sum anleggsmidler		9 554 763	9 780 179
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		20 548	20 548
Kortsiktige konsernfordringer	8	0	580 237
Andre kortsiktige fordringer		12 887	9 925
Sum fordringer		33 434	610 710
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	50 350	90 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 350	90 668
Sum omløpsmidler		83 784	701 377
SUM EIENDELER		9 638 547	10 481 556



DocuSign Envelope ID: 9FADEF3D-C02D-4374-B3E3-2550A75039F6

SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	1 880 263	2 523 810
Sum innskutt egenkapital		1 980 263	2 623 810
Sum egenkapital		1 980 263	2 623 810
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5, 6	0	154 002
Sum avsetning for forpliktelser		0	154 002
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	7 506 891	7 555 776
Sum annen langsiktig gjeld		7 506 891	7 555 776
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 709	13 320
Skyldige offentlige avgifter	9	59 775	58 085
Annen kortsiktig gjeld		75 910	76 563
Sum kortsiktig gjeld		151 393	147 968
Sum gjeld		7 658 284	7 857 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 638 547	10 481 556

SKIEN, 09.04.2025

DocuSigned by:

Leopold Axel Løvenskiold
styrets leder / daglig leder



DocuSign Envelope ID: 9FADEF3D-C02D-4374-B3E3-2550A75039F6

SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjon

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har en ansatt.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	654 255	628 120
Arbeidsgiveravgift	111 828	104 994
Pensjonskostnader	38 805	34 602
Andre relaterte ytelser	83 955	76 081
Sum	888 844	843 797



DocuSign Envelope ID: 9FADEF3D-C02D-4374-B3E3-2550A75039F6

SVANSTUL UTVIKLING AS 990 658 374

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har 1 ansatt.

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret eller daglig leder.

Den ansatte har en bonus avtale knyttet til solgte tomter.

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og anlegg	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	10 117 081	1 823 765	174 806	12 115 652
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	10 117 081	1 823 765	174 806	12 115 652
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-2 160 668	0	-174 806	-2 335 474
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-2 413 594	0	-174 806	-2 588 400
Balansført verdi pr 31.12	7 703 487	1 823 765	0	9 527 252
Årets av- og nedskrivninger	252 927	0	0	252 927
Økonomisk levetid	40 år		3 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	24 700	22 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	24 700	22 500

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-209 838	-127 652
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-181 513	-212 981
Skattekostnad	-391 351	-340 633
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 778 868	-1 548 332
+/- Endring i midlertidige forskjeller	825 061	968 095
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	953 807	580 237
Skattepliktig inntekt	0	0



DocuSign Envelope ID: 9FADEF3D-C02D-4374-B3E3-2550A75039F6

SVANSTUL UTVIKLING AS 990 658 374

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-2 160 662	-2 413 589	252 927
Gevinst- og tapskonto	2 860 671	2 288 537	572 134
Fremførbart underskudd	0	0	0
Netto forskjeller	700 009	-125 052	825 061
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	700 009	-125 052	825 061
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	154 002	-27 511	181 513

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	2 523 810	0	2 623 810
Årsresultat	0	0	-1 387 517	-1 387 517
Mottatt konsernbidrag	0	743 971	0	743 971
Andre endringer	0	-1 387 518	1 387 517	-1
Egenkapital 31.12.2024	100 000	1 880 263	0	1 980 263

Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	580 237

Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	7 506 891	7 555 776

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med Skyldig skattetrekk	29 575 -29 575

Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
HSL HOLDING AS	100	100,00	Ordinære



SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-888 844	-843 797
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-252 927	-252 927
Annen driftskostnad	4	-158 156	-107 700
Sum driftskostnader		-1 299 927	-1 204 424
Driftsresultat		-1 299 927	-1 204 424
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 219	267
Sum finansinntekter		6 219	267
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-485 160	-344 175
Sum finanskostnader		-485 160	-344 175
Netto finans		-478 941	-343 907
Resultat før skattekostnad		-1 778 868	-1 548 332
Skattekostnad	5, 6	391 351	340 633
Årsresultat		-1 387 517	-1 207 699
Overføringer			
Annen egenkapital	7	-1 387 517	-1 207 699
Sum overføringer		-1 387 517	-1 207 699



SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	27 511	0
Sum immaterielle eiendeler		27 511	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 527 252	9 780 179
Sum varige driftsmidler		9 527 252	9 780 179
Sum anleggsmidler		9 554 763	9 780 179
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		20 548	20 548
Kortsiktige konsernfordringer	8	0	580 237
Andre kortsiktige fordringer		12 887	9 925
Sum fordringer		33 434	610 710
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	50 350	90 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 350	90 668
Sum omløpsmidler		83 784	701 377
SUM EIENDELER		9 638 547	10 481 556



SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	1 880 263	2 523 810
Sum innskutt egenkapital		1 980 263	2 623 810
Sum egenkapital		1 980 263	2 623 810
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5, 6	0	154 002
Sum avsetning for forpliktelser		0	154 002
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	7 506 891	7 555 776
Sum annen langsiktig gjeld		7 506 891	7 555 776
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 709	13 320
Skyldige offentlige avgifter	9	59 775	58 085
Annen kortsiktig gjeld		75 910	76 563
Sum kortsiktig gjeld		151 393	147 968
Sum gjeld		7 658 284	7 857 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 638 547	10 481 556

SKIEN, 09.04.2025

Leopold Axel Løvenskiold
styrets leder / daglig leder



SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjon

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har en ansatt.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	654 255	628 120
Arbeidsgiveravgift	111 828	104 994
Pensjonskostnader	38 805	34 602
Andre relaterte ytelser	83 955	76 081
Sum	888 844	843 797



SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har 1 ansatt.

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret eller daglig leder.

Den ansatte har en bonus avtale knyttet til solgte tomter.

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og anlegg	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	10 117 081	1 823 765	174 806	12 115 652
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	10 117 081	1 823 765	174 806	12 115 652
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-2 160 668	0	-174 806	-2 335 474
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-2 413 594	0	-174 806	-2 588 400
Balanseført verdi pr 31.12	7 703 487	1 823 765	0	9 527 252
Årets av- og nedskrivninger	252 927	0	0	252 927
Økonomisk levetid	40 år		3 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	24 700	22 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	24 700	22 500

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-209 838	-127 652
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-181 513	-212 981
Skattekostnad	-391 351	-340 633
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 778 868	-1 548 332
+/- Endring i midlertidige forskjeller	825 061	968 095
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	953 807	580 237
Skattepliktig inntekt	0	0



SVANSTUL UTVIKLING AS
990 658 374

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-2 160 662	-2 413 589	252 927
Gevinst- og tapskonto	2 860 671	2 288 537	572 134
Fremførbart underskudd	0	0	0
Netto forskjeller	700 009	-125 052	825 061
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	700 009	-125 052	825 061
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	154 002	-27 511	181 513

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	2 523 810	0	2 623 810
Årsresultat	0	0	-1 387 517	-1 387 517
Mottatt konsernbidrag	0	743 971	0	743 971
Andre endringer	0	-1 387 518	1 387 517	-1
Egenkapital 31.12.2024	100 000	1 880 263	0	1 980 263

Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	580 237

Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	7 506 891	7 555 776

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med Skyldig skattetrekk	29 575 -29 575

Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
HSL HOLDING AS	100	100,00	Ordinære