



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 738 528
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Speiderveien 15
1605 FREDRIKSTAD

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: Ove Sten Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2024

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			39 600
Sum inntekter			39 600
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 600	61 683
Annen driftskostnad		29 439	65 725
Sum kostnader		91 039	127 408
Driftsresultat		-91 039	-87 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	
Annen finansinntekt			31
Sum finansinntekter		12	31
Annen rentekostnad		78 728	
Annen finanskostnad			78 750
Sum finanskostnader		78 728	78 750
Netto finans		-78 715	-78 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-169 754	-166 527
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-169 754	-166 527
Årsresultat	4	-169 754	-166 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-169 754	-166 527
Totalresultat		-169 754	-166 527
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-169 754	-166 527



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-169 754	-166 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 503 759	3 014 291
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	3 503 759	3 014 291
Sum anleggsmidler		3 503 759	3 014 291
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			3 862
Sum fordringer			3 862
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 416	70 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 416	70 415
Sum omløpsmidler		40 416	74 277
SUM EIENDELER		3 544 174	3 088 568
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		-411 071
Udekket tap		580 826	
Sum opptjent egenkapital		-580 826	-411 071
Sum egenkapital	4	-550 826	-381 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 720 000	
Øvrig langsiktig gjeld			3 470 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 720 000	3 470 000
Sum langsiktig gjeld		3 720 000	3 470 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		375 000	-361
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		375 000	-361
Sum gjeld		4 095 000	3 469 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 544 174	3 088 568



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499619

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 738 528
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Speiderveien 15
1605 FREDRIKSTAD

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: Ove Sten Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024

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: 916 738 528
SVANEVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			39 600
Sum inntekter			39 600
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 600	61 683
Annen driftskostnad		29 439	65 725
Sum kostnader		91 039	127 408
Driftsresultat		-91 039	-87 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	
Annen finansinntekt			31
Sum finansinntekter		12	31
Annen rentekostnad		78 728	
Annen finanskostnad			78 750
Sum finanskostnader		78 728	78 750
Netto finans		-78 715	-78 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-169 754	-166 527
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-169 754	-166 527
Årsresultat	4	-169 754	-166 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-169 754	-166 527
Totalresultat		-169 754	-166 527
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-169 754	-166 527
Sum overføringer og disponeringer		-169 754	-166 527



Organisasjonsnr: 916 738 528
SVANEVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 3 503 759 3 014 291

Maskiner og anlegg 2

Skip og flytende 2

installasjoner 2

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2

Sum varige driftsmidler 2 **3 503 759** **3 014 291**

Sum anleggsmidler **3 503 759** **3 014 291**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige 3 862

fordringer 3 862

Sum fordringer **3 862**

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. 70 415

l. 40 416

Sum bankinnskudd, **40 416** **70 415**

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler **40 416** **74 277**

SUM EIENDELER **3 544 174** **3 088 568**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 5

Sum innskutt egenkapital **30 000** **30 000**

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 -411 071

Udekket tap 580 826



Sum opptjent egenkapital		-580 826	-411 071
Sum egenkapital	4	-550 826	-381 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		3 720 000	
Øvrig langsiktig gjeld			3 470 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 720 000	3 470 000
Sum langsiktig gjeld		3 720 000	3 470 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		375 000	-361
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		375 000	-361
Sum gjeld		4 095 000	3 469 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 544 174	3 088 568



Organisasjonsnr: 916 738 528
SVANEVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Svaneveien Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 738 528



RESULTATREGNSKAP

SVANEVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		0	39 600
Sum driftsinntekter		0	39 600
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 600	61 683
Annen driftskostnad		29 439	65 725
Sum driftskostnader		91 039	127 408
Driftsresultat		-91 039	-87 808
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		12	0
Annen finansinntekt		0	31
Annen rentekostnad		78 728	0
Annen finanskostnad		0	78 750
Resultat av finansposter		-78 715	-78 719
Resultat før skattekostnad		-169 754	-166 527
Årsresultat	4	-169 754	-166 527
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-166 527
Overført til udekket tap		169 754	0
Sum overføringer		-169 754	-166 527



BALANSE

SVANEVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 503 759	3 014 291
Sum varige driftsmidler	2	3 503 759	3 014 291
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		3 503 759	3 014 291
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	3 862
Sum fordringer		0	3 862
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 416	70 415
Sum omløpsmidler		40 416	74 277
Sum eiendeler		3 544 174	3 088 568



BALANSE

SVANEVEIEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	0	-411 071
Udekket tap		-580 826	0
Sum opptjent egenkapital		-580 826	-411 071
Sum egenkapital	4	-550 826	-381 071
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 720 000	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	3 470 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 720 000	3 470 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		375 000	-361
Sum kortsiktig gjeld		375 000	-361
Sum gjeld		4 095 000	3 469 639
Sum egenkapital og gjeld		3 544 174	3 088 568

Fredrikstad, 09.06.2024
Styret i Svaneveien Eiendom AS

Lars Håkon Larsen
styreleder

Victor Hermannsen Larsen
styremedlem

Knut Sten Hansen
styremedlem

Ove Sten Hansen
daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Sum	0	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	3 446 073	3 446 073
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	551 067	551 067
= Anskaffelseskost 31.12.23	3 997 140	3 997 140
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	493 381	493 381
= Bokført verdi 31.12.23	3 503 759	3 503 759
Årets ordinære avskrivninger	61 600	61 600
Økonomisk levetid	25 år	



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-169 754	-166 527
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	15 248	13 400
Skattepliktig inntekt	-154 506	-153 127
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-63 740	-48 492	15 248
Sum	-63 740	-48 492	15 248
Akkumulert fremførbart underskudd	-517 085	-362 579	154 506
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	580 825	411 071	-169 754
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	0	0	30 000
Årets resultat				-169 754	-169 754
Pr 31.12.2023	30 000	0	0	-169 754	-139 754



Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SVANEVEIEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
Sum	30		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BILAGENTURET AS	15	50,0	50,0
TORSNES EIENDOMSSELSKAP AS	15	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	30	100,0	100,0

Note 6 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr. -169 754 etter skatt, mot kr. -166 527 i 2022.

Til tross for at bokført egenkapital er negativ vurderer styret merverdiene i selskapets eiendom til så store at den reelle egenkapitalen er forsvarlig, og at styrets handlingsplikt ikke inntrår. Styret har lagt dette til grunn for sin vurdering om fortsatt drift.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.