



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 364 471
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEGANGEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Union Eiendomsutvikling AS
Grønland 61
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torleif Bøhmer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt bolig	2	460 653 900	77 874 091
Annen driftsinntekt			42 014
Sum inntekter		460 653 900	77 916 105
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	393 747 552	65 936 132
Annen driftskostnad	4	74 763	116 147
Sum kostnader		393 822 315	66 052 279
Driftsresultat		66 831 586	11 863 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 096
Sum finansinntekter			1 096
Annen finanskostnad		328	2 202
Sum finanskostnader		328	2 202
Netto finans		-328	-1 106
Ordinært resultat før skattekostnad		66 831 257	11 862 720
Skattekostnad på ordinært resultat	5	14 702 876	4 543 770
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 128 381	7 318 950
Årsresultat		52 128 381	7 318 950
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 128 381	7 318 950
Totalresultat		52 128 381	7 318 950
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		52 128 381	7 318 950
Sum overføringer og disponeringer	6	52 128 381	7 318 950



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7		
Anlegg under utførelse	7	21 770 000	3 172 691
Sum varige driftsmidler		21 770 000	3 172 690
Andre langsiktige fordringer	2		
Sum anleggsmidler		21 770 000	3 172 690
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 8	86 807 013	168 483 702
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2	538 527 991	77 874 091
Sum fordringer		538 527 991	77 874 091
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 989 824	36 336 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 989 824	36 336 213
Sum omløpsmidler		640 324 828	282 694 006
SUM EIENDELER		662 094 828	285 866 697
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	148 271 130	96 142 749



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		149 571 130	97 442 749
Sum egenkapital	6	149 571 130	97 442 749
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	34 242 878	19 540 002
Sum avsetninger for forpliktelser		34 242 878	19 540 002
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Sum langsiktig gjeld		34 242 878	19 540 002
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	378 937 580	107 580 162
Leverandørgjeld	3	410 737	4 636 366
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	98 932 504	56 667 418
Sum kortsiktig gjeld		478 280 820	168 883 946
Sum gjeld		512 523 698	188 423 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		662 094 828	285 866 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 283561

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 364 471
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEGANGEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Union Eiendomsutvikling AS
Grønland 70A
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torleif Bøhmer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 918 364 471
SVANEGANGEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt bolig	2	460 653 900	77 874 091
Annen driftsinntekt			42 014
Sum inntekter		460 653 900	77 916 105
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	393 747 552	65 936 132
Annen driftskostnad	4	74 763	116 147
Sum kostnader		393 822 315	66 052 279
Driftsresultat		66 831 586	11 863 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 096
Sum finansinntekter			1 096
Annen finanskostnad		328	2 202
Sum finanskostnader		328	2 202
Netto finans		-328	-1 106
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	14 702 876	4 543 770
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 128 381	7 318 950
Årsresultat		52 128 381	7 318 950
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 128 381	7 318 950
Totalresultat		52 128 381	7 318 950
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		52 128 381	7 318 950
Sum overføringer og disponeringer	6	52 128 381	7 318 950



Organisasjonsnr: 918 364 471
SVANEGANGEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

Anlegg under utførelse	7	21 770 000	3 172 691
Sum varige driftsmidler		21 770 000	3 172 690

Andre langsiktige
fordringer

Sum anleggsmidler	2	21 770 000	3 172 690
--------------------------	---	-------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2, 8	86 807 013	168 483 702
------------------	------	-------------------	--------------------

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

Sum fordringer	2	538 527 991	77 874 091
-----------------------	---	--------------------	-------------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 989 824	36 336 213
--	--	-------------------	-------------------

		14 989 824	36 336 213
--	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		640 324 828	282 694 006
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		662 094 828	285 866 697
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	1 300 000	1 300 000
--------------	------	-----------	-----------

Overkurs

Annen innskutt egenkapital	6	148 271 130	96 142 749
----------------------------	---	-------------	------------

Sum innskutt egenkapital		149 571 130	97 442 749
---------------------------------	--	--------------------	-------------------

Sum egenkapital	6	149 571 130	97 442 749
------------------------	---	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	5	34 242 878	19 540 002
Sum avsetninger for forpliktelseser		34 242 878	19 540 002
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Sum langsiktig gjeld		34 242 878	19 540 002
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	378 937 580	107 580 162
Leverandørgjeld	3	410 737	4 636 366
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	98 932 504	56 667 418
Sum kortsiktig gjeld		478 280 820	168 883 946
Sum gjeld		512 523 698	188 423 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		662 094 828	285 866 697



Organisasjonsnr: 918 364 471
SVANEGANGEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Svanegangen Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Svanegangen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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 og daglig leders 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Drammen, 28. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Paal Ødegård
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

2021

Svanegangen Utvikling AS

Org.nr.:918 364 471



Resultatregnskap

Svanegangen Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt bolig	2	460 653 900	77 874 091
Annen driftsinntekt		0	42 014
Sum driftsinntekter		460 653 900	77 916 105
Utviklingskostnader bolig	2, 3	393 747 552	65 936 132
Annen driftskostnad	4	74 763	116 147
Sum driftskostnader		393 822 315	66 052 279
Driftsresultat		66 831 586	11 863 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 096
Annen finanskostnad		328	2 202
Resultat av finansposter		-328	-1 106
Ordinært resultat før skattekostnad		66 831 257	11 862 720
Skattekostnad på ordinært resultat	5	14 702 876	4 543 770
Årsresultat		52 128 381	7 318 950
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		52 128 381	7 318 950
Sum overføringer	6	52 128 381	7 318 950



Balanse

Svanegangen Utvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	7	21 770 000	3 172 691
Sum varige driftsmidler		21 770 000	3 172 690
Sum anleggsmidler		21 770 000	3 172 690
Omløpsmidler			
Boligprosjekt under oppføring	2, 8	86 807 013	168 483 702
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2	538 527 991	77 874 091
Sum fordringer		538 527 991	77 874 091
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 989 824	36 336 213
Sum omløpsmidler		640 324 828	282 694 006
Sum eiendeler		662 094 828	285 866 697



Balanse

Svanegangen Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	1 300 000	1 300 000
Annen innskutt egenkapital	6	148 271 130	96 142 749
Sum innskutt egenkapital		149 571 130	97 442 749
Sum egenkapital	6	149 571 130	97 442 749
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	34 242 878	19 540 002
Sum avsetning for forpliktelser		34 242 878	19 540 002
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	378 937 580	107 580 182
Leverandørgjeld	3	410 737	4 836 366
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	98 932 504	56 667 418
Sum kortsiktig gjeld		478 280 820	168 883 946
Sum gjeld		512 523 698	188 423 948
Sum egenkapital og gjeld		662 094 828	285 866 697

Drammen, 28.02.2022

Styret i Svanegangen Utvikling AS


Trond Ashelm
styreleder/daglig leder


Karen Cecilie Bjørgum Møller
styremedlem


Morten Grøgerisen
styremedlem



Svanegangen Utvikling AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Egenregiprosjekter

Prosjekter som er igangsatt uten kontrakt regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntektsføring av kontraktsfortjeneste begrenses til andelen av prosjektet som er solgt (fullføringsgrad multiplisert med andel solgt). Inntektsføring av kontraktsfortjeneste finner ikke sted før en vesentlig del av prosjektet er solgt og totalprosjektet er kommet så langt at det er mulig å vurdere realismen i kostnadsestimaterne.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Svanegangen Utvikling AS

Note 2 Egenregiprojekter, salgsinntekter boliger

Leiligheter i prosjektet Svanegangen er i 2021 bokført etter prinsipp om egenregiprojektet i regnskapet med inntekts- og kostnadsføring for en andel av prosjektresultatet basert på en salgsgrad på 92,4 %, fullføringsgrad på 66 % pr 31.12.2021 og en antatt margin. Fullføringsgraden er basert på påløpte kostnader sett opp mot estimerte totalkostnader. Andre fordringer inkluderer MNOK 538,5 for solgte boliger (resultatførte prosjektinntekter), resultatførte prosjektkostnader utgjør mnok 393,8. Annen kortsiktig gjeld inkluderer MNOK 73,1 i mottatte forskudd fra boligsalg.

	Bolig under oppføring
Anskaffelseskost 01.01.2021	168 483 702
Tilgang fra anlegg under utførelse	312 070 864
Tilgang fra Tomt	0
Årets tilgang	0
Resultatførte kostnader	-393 747 552
Balansført 31.12.2021	86 807 013

Note 3 Transaksjoner med selskap i samme konsern m.v.

Mellomværende med nærstående parter:

	Leverandørgjeld	
	2021	2020
Union Eiendomsutvikling AS	305 774	4 112 738
Sum	305 774	4 112 738

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
Kjøp av tjenester:		
- Morselskap	2 398 792	4 100 000

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse verken til daglig leder eller styremedlemmer. Nødvendig administrasjon utføres av ansatte i morselskapet og faktureres etter avtale.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	50 000	43 750
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	10 000	7 813
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	8 000	16 563
Bistand relatert til fusjon/emisjon	5 000	21 500
Sum godtgjørelse til revisor	73 000	89 626

Den andelen av merverdiavgiften som ikke er fradragsberettiget, er inkl. i revisjonshonoraret.



Svanegangen Utvikling AS

Note 5 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	Endring	2021	2020
Midlertidig forskjeller			
Driftsmidler	-409 243	-3 683 189	-4 092 433
Tilvirkningskontrakt	-460 653 900	538 527 991	77 874 091
Boliger under oppføring	385 233 117	-339 827 281	45 405 836
Gevinst- og tapskonto	-2 522 372	-10 089 497	-12 611 869
Netto midlertidige forskjeller	-78 352 397	184 928 023	106 575 625
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	11 521 142	-29 278 577	-17 757 435
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-66 831 255	155 649 446	88 818 190
Utsatt skattefordel/utsatt skatt		34 242 878	19 540 002
Utsatt skatt/ skattefordel i regnskapet		34 242 878	19 540 002

Beregning av årets skattegrunnlag

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	66 831 257	11 862 720
Permanente forskjeller	0	458
Grunnlag for årets skattekostnad	66 831 257	11 863 178
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-78 352 399	-21 586 070
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	11 521 144	9 722 892
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0

Fordeling av skattekostnaden

	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	14 702 877	4 543 770
Skattekostnad	14 702 876	4 543 770

Betalbar skatt i balansen

	2021	2020
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 300 000	96 142 749	97 442 749
Årets resultat	0	52 128 381	52 128 381
Pr 31.12.2021	1 300 000	148 271 130	149 571 130



Svanegangen Utvikling AS

Note 7 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	0	3 172 691	3 172 691
Tilgang	0	18 597 309	18 597 309
Anskaffelseskost 31.12.2021	0	21 770 000	21 770 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	0	0
Balansført verdi 31.12.2021	0	21 770 000	21 770 000
Årets avskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	Ingen avskrivning	Ingen avskrivning	

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
<u>Pantelån</u>	378 937 580	107 580 162

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	2021	2020
<u>Boligprosjekt under oppføring</u>	86 807 013	168 483 702

Det er gitt en pro rata selvskyldnerkausjon på NOK 50.000.000, denne fordeler seg slik:

- NOK 40.000.000 fra Union Eiendomsutvikling AS
- NOK 5.000.000 fra Vedal Eiendomspartner AS
- NOK 5.000.000 fra Vedal Investor AS

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 300 000 består av 100 000 aksjer á kr 13. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2021

	Antall aksjer	Eierandel
Union Eiendomsutvikling AS	80 000	80 %
Vedal Investor AS	10 000	10 %
<u>Vedal Eiendomspartner AS</u>	10 000	10 %
Sum	100 000	100 %

Morselskapet Union Eiendomsutvikling AS, har forretningskontor på Grønland 70A, 3045 Drammen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.