



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 878 642
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEDAMSVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ruth Elisabeth Ropstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-24 003	
Annen driftsinntekt		10 769 490	
Sum inntekter		10 745 487	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 771 152	
Annen driftskostnad	3	7 120 580	5 762
Sum kostnader		9 891 731	5 762
Driftsresultat		853 756	-5 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 412	
Sum finansinntekter		2 412	
Annen rentekostnad		69 883	
Annen finanskostnad		203	
Sum finanskostnader		70 085	
Netto finans		-67 673	
Ordinært resultat før skattekostnad		786 082	-5 762
Skattekostnad på resultat	4	171 887	
Ordinært resultat etter skattekostnad		614 195	-5 762
Årsresultat	5	614 195	-5 762
Årsresultat etter minoritetsinteresser		614 195	-5 762
Totalresultat		614 195	-5 762
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5, 5	5 762	-5 762
Avsatt til annen egenkapital	5	608 433	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		614 195	-5 762



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	72 966 096	
Sum varige driftsmidler		72 966 096	
Sum anleggsmidler		72 966 096	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		173 891	
Andre kortsiktige fordringer		1 686 788	
Sum fordringer		1 860 679	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	741 536	24 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 536	24 238
Sum omløpsmidler		2 602 215	24 238
SUM EIENDELER		75 568 311	24 238
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	1 560 000	
Annen innskutt egenkapital	5	17 912 240	
Sum innskutt egenkapital		19 502 240	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 479 602	
Udekket tap	5		5 762
Sum opptjent egenkapital		5 479 602	-5 762
Sum egenkapital		24 981 842	24 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 921 896	
Sum avsetninger for forpliktelser		5 921 896	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	42 017 458	
Sum annen langsiktig gjeld		42 017 458	
Sum langsiktig gjeld		47 939 353	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		503 483	
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		107 157	
Annen kortsiktig gjeld	8	2 036 476	
Sum kortsiktig gjeld		2 647 116	
Sum gjeld		50 586 470	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 568 311	24 238



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 587899

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 878 642
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVANEDAMSVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ruth Elisabeth Ropstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 827 878 642
SVANEDAMSVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-24 003	
Annen driftsinntekt		10 769 490	
Sum inntekter		10 745 487	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 771 152	
Annen driftskostnad	3	7 120 580	5 762
Sum kostnader		9 891 731	5 762
Driftsresultat		853 756	-5 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 412	
Sum finansinntekter		2 412	
Annen rentekostnad		69 883	
Annen finanskostnad		203	
Sum finanskostnader		70 085	
Netto finans		-67 673	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	786 082	-5 762
Skattekostnad på resultat		171 887	
Ordinært resultat etter skattekostnad		614 195	-5 762
Årsresultat	5	614 195	-5 762
Årsresultat etter minoritetsinteresser		614 195	-5 762
Totalresultat		614 195	-5 762
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5, 5	5 762	-5 762
Avsatt til annen egenkapital	5	608 433	
Sum overføringer og disponeringer		614 195	-5 762



Organisasjonsnr: 827 878 642
SVANEDAMSVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 2

72 966 096

Sum varige driftsmidler

72 966 096

Sum anleggsmidler

72 966 096

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

173 891

Andre kortsiktige

fordringer

1 686 788

Sum fordringer

1 860 679

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 6

741 536

24 238

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

741 536

24 238

Sum omløpsmidler

2 602 215

24 238

SUM EIENDELER

75 568 311

24 238

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

5, 7

30 000

30 000

Overkurs

5

1 560 000

Annen innskutt egenkapital

5

17 912 240

Sum innskutt egenkapital

19 502 240

30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

5

5 479 602

Udekket tap

5

5 762

Sum opptjent egenkapital

5 479 602

-5 762

Sum egenkapital

24 981 842

24 238



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 921 896	
Sum avsetninger for forpliktelser		5 921 896	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	42 017 458	
Sum annen langsiktig gjeld		42 017 458	
Sum langsiktig gjeld		47 939 353	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		503 483	
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		107 157	
Annen kortsiktig gjeld	8	2 036 476	
Sum kortsiktig gjeld		2 647 116	
Sum gjeld		50 586 470	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 568 311	24 238



Organisasjonsnr: 827 878 642
SVANEDAMSVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Årsregnskap 2022

Svanedamsveien Eiendom AS

827 878 642

Penneo Dokumentnrøktei: SEBU-W02ID-MJEW-C4Y72-1FN02-AXEKE



Svanedamsveien Eiendom AS

Resultatregnskap

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Salgsinntekt		-24 003	0
Annen driftsinntekt		10 769 490	0
Sum driftsinntekter		10 745 487	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 771 152	0
Annen driftskostnad	3	7 120 580	5 762
Sum driftskostnader		9 891 731	5 762
Driftsresultat		853 756	-5 762
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		2 412	0
Annen rentekostnad		-69 883	0
Annen finanskostnad		-203	0
Netto finansresultat		-67 673	0
Ordinært resultat før skattekostnad		786 082	-5 762
Skattekostnad på resultat	4	-171 887	0
Resultat		614 195	-5 762
ÅRSRESULTAT	5	614 195	-5 762
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	608 433	0
Overført til udekket tap	5	0	-5 762
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	5 762	0
Sum overføringer		614 195	-5 762

Penneo Dokumentnøkkel: SEBJU-W02ID-MJEW-C4YT2-1FN02-AXEKE



Svanedamsveien Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	72 966 096	0
Sum varige driftsmidler		<u>72 966 096</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>72 966 096</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		173 891	0
Andre kortsiktige fordringer		1 686 788	0
Sum fordringer		<u>1 860 679</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	<u>741 536</u>	<u>24 238</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 602 215</u>	<u>24 238</u>
SUM EIENDELER		<u>75 568 311</u>	<u>24 238</u>

Penneo Dokumentnr: SEBU-W02ID-MJEW-C4Y72-1FN02-AXEKE



Svanedamsveien Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	1 560 000	0
Annen innskutt egenkapital	5	17 912 240	0
Sum innskutt egenkapital		19 502 240	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 479 602	0
Udekket tap	5	0	-5 762
Sum opptjent egenkapital		5 479 602	-5 762
Sum egenkapital		24 981 842	24 238
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	5 921 896	0
Sum avsetninger for forpliktelser		5 921 896	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	42 017 458	0
Sum annen langsiktig gjeld		42 017 458	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		503 483	0
Skyldige offentlige avgifter		107 157	0
Annen kortsiktig gjeld	8	2 036 476	0
Sum kortsiktig gjeld		2 647 116	0
Sum gjeld		50 586 470	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 568 311	24 238

Penneo Dokumentnøkkel: SEBIJ-W02ID-MJIEW-C4Y72-1FN02-AXEKE



Svanedamsveien Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

26.06.2023

Styret i Svanedamsveien Eiendom AS

Ruth Elisabeth Ropstad
styreleder

Helge Wigemyr
styremedlem

Per Håkon Hansen
styremedlem

Erik Bay Gundersen
styremedlem

Eivind Robert Buckner
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: SEBJ-W02ID-MJEW-C4Y72-1FN02-AXEKE



Svanedamsveien Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

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. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

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.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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



Svanedamsveien Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Anleggsnote

Anleggsmidler	Bygninger, inkl teknisk installasjon	Tomter	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	0	0	0
Innfusjonerte verdier	48 569 694	27 167 554	75 737 248
Anskaffelseskost 31.12.2022	48 569 694	27 167 554	75 737 248
Bokført verdi 31.12.2022	45 798 542	27 167 554	72 966 096
Årets avskrivninger	2 771 152	0	2 771 152
Økonomisk levetid	20 - 50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Avskrives ikke	

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har i 2022 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Lån/sikkerhetsstillelse og særavtaler til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse eller avtale om særskilt vederlag ved opphør av vervet, avtaler om bonus eller lignende til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter, utover forholdet nevnt i forrige avsnitt.



Svanedamsveien Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	379 626	0
Endring i utsatt skatt	-207 739	0
Sum skattekostnad	171 887	0

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	786 082	-5 762
Permanente forskjeller	987	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 292 577	0
Avgitt konsernbidrag	-1 725 573	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-354 073	0
Årets skattegrunnlag	0	-5 762

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021*
Fordringer	-135 324	-135 324
Fordringer og gjeld etter fordringsmodellen	-14 625 963	-14 625 963
Anleggsmidler	41 641 734	42 924 995
Gevinst- og tapskonto	37 262	46 578
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	0	-354 073
Sum	26 917 709	27 861 975

Utsatt skatt / skattefordel	5 921 896	0
-----------------------------	-----------	---

*Oversikt over midlertidige forskjeller for 2021 inkluderer verdier fra innfusjonerte selskaper, da fusjon ble gjennomført ved skattemessig kontinuitet.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	30 000	0	0	-5 762	0	24 238
Konsernbidrag avgitt	0	0	0	0	-1 345 947	-1 345 947
Tilført ved fusjon	0	1 560 000	17 912 240	0	6 217 115	25 689 355
Årets resultat	0	0	0	5 762	608 433	614 195
Pr 31.12.2022	30 000	1 560 000	17 912 240	0	5 479 602	24 981 842

Penneo Dokumentnøkket: SEBU-WO2ID-MJIEW-C4YT2-1FN02-AXEKE



Svanedamsveien Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Bundne midler

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr. 0

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Svanedamsveien Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100	30 000
Sum	300	100	30 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Svanedamsveien Partner AS	300	100%	100%
Totalt antall aksjer	300	100%	100%

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttet selskap mv.

Gjeld	Annen langsiktig gjeld 2022
Svanedamsveien Utvikling AS	10 000
Svanedamsveien Partner AS	4 038 186
Svanedamsveien 10 AS	37 969 272
Sum	42 017 458

Selskapet har en kortsiktig gjeld til Svanedamsveien Partner AS på kr 1 725 573 som gjelder avgitt konsernbidrag.

Penneo Dokumentnøkkel: SEBU-W02ID-MJEW-C4YT2-1FN02-AXEKE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ruth Elisabeth Ropstad

Styrets leder

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2982574

IP: 159.171.xxx.xxx

2023-06-28 13:43:29 UTC



Erik Bay Gundersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1534946

IP: 95.168.xxx.xxx

2023-06-28 16:18:05 UTC



Eivind Robert Buckner

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1196183

IP: 88.90.xxx.xxx

2023-06-28 21:38:12 UTC



Helge Wigemyr

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2725005

IP: 141.0.xxx.xxx

2023-06-29 09:59:19 UTC



Per Håkon Hansen

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3416567

IP: 212.4.xxx.xxx

2023-07-03 11:42:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SEBU-WO2ID-MJIEW-CAYT2-1FN02-AXEKE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Deloitte.

Deloitte AS
Markensgate 32, 2. etasje
NO-4612 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Svanedamsveien Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svanedamsveien Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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. 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:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: U3B6Y-AE86M-PBS4F-NEHUX-IGEHK-U3Z2G



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Svanedamsveien Eiendom AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter 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.

Kristiansand, 30. juni 2023
Deloitte AS

Olav Kr. Stokkenes
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U3B6Y-AE86M-PB54F-NEHUX-IGEHK-U322G



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olav Kristian Stokkenes

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2172978

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-07-04 07:10:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: U3B6Y-AE86M-PBS4T-NEHUX-IGEHK-U322G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>