



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Emma Christina Angervall
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.09.2025

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, 11.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	14 391 765	18 282 001
Sum inntekter		14 391 765	18 282 001
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	3	6 913 093	6 813 813
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	366 106	212 230
Sum kostnader		7 279 199	7 026 043
Driftsresultat		7 112 566	11 255 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		677 324	515 666
Annen finansinntekt		347	1 796 675
Sum finansinntekter		677 671	2 312 341
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 555 898	3 324 785
Annen rentekostnad		53 811	3 860
Annen finanskostnad		3 244 637	323 105
Sum finanskostnader		6 854 346	3 651 750
Netto finans		-6 176 675	-1 339 409
Resultat før skattekostnad		935 891	9 916 549
Skattekostnad på resultat	5	584 186	2 549 070
Årsresultat	6	351 705	7 367 479
Årsresultat etter minoritetsinteresser		351 705	7 367 479
Totalresultat		351 705	7 367 479
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Ordinært utbytte	6		10 000 000
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6	762 109	1 211 354
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-410 404	-3 843 875
Sum overføringer og disponeringer		351 705	7 367 479



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill m.m.	3	11 690 949	13 361 084
Sum immaterielle eiendeler		11 690 949	13 361 084
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	152 599 020	156 500 689
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3		
Sum varige driftsmidler		152 599 020	156 500 689
Sum anleggsmidler		164 289 969	169 861 774
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2		
Andre kortsiktige fordringer		236 188	
Konsernfordringer		68 456	18 855
Sum fordringer		304 644	18 855
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 001 207	17 906 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 001 207	17 906 642
Sum omløpsmidler		11 305 850	17 925 497
SUM EIENDELER		175 595 819	187 787 271

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital (100 aksjer á kr 1 003 000)	6, 8	100 300 000	100 300 000
Beholdning av egne aksjer	6, 8		
Overkurs	6		204 743
Annen innskutt egenkapital	6		63 161
Sum innskutt egenkapital		100 300 000	100 567 904
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	1	142 501
Sum opptjent egenkapital		1	142 501
Sum egenkapital		100 300 001	100 710 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	9 429 796	10 216 825
Sum avsetninger for forpliktelser		9 429 796	10 216 825
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	2	63 560 630	60 314 319
Øvrig langsiktig gjeld	2, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		63 560 630	60 314 319
Sum langsiktig gjeld		72 990 426	70 531 144
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 369	44 673
Betalbar skatt	5	1 156 261	2 103 844
Skyldige offentlige avgifter			754 729
Utbytte			10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	2	977 063	3 600 292
Annen kortsiktig gjeld		74 699	42 184
Sum kortsiktig gjeld		2 305 392	16 545 722
Sum gjeld		75 295 818	87 076 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 595 819	187 787 271



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 754721

Enheten

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

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: Emma Christina Angervall
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.09.2025

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, 10.09.2025



Organisasjonsnr: 927 391 937
SVANHOLMEN 4 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	14 391 765	18 282 001
Sum inntekter		14 391 765	18 282 001
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	3	6 913 093	6 813 813
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	366 106	212 230
Sum kostnader		7 279 199	7 026 043
Driftsresultat		7 112 566	11 255 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		677 324	515 666
Annen finansinntekt		347	1 796 675
Sum finansinntekter		677 671	2 312 341
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 555 898	3 324 785
Annen rentekostnad		53 811	3 860
Annen finanskostnad		3 244 637	323 105
Sum finanskostnader		6 854 346	3 651 750
Netto finans		-6 176 675	-1 339 409
Resultat før skattekostnad		935 891	9 916 549
Skattekostnad på resultat	5	584 186	2 549 070
Årsresultat	6	351 705	7 367 479
Årsresultat etter minoritetsinteresser		351 705	7 367 479
Totalresultat		351 705	7 367 479
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6		10 000 000
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6	762 109	1 211 354
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		



Overført fra annen egenkapital	6	-410 404	-3 843 875
Sum overføringer og disponeringer		351 705	7 367 479



Organisasjonsnr: 927 391 937
SVANHOLMEN 4 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
Goodwill m.m.	3	11 690 949	13 361 084
Sum immaterielle eiendeler		11 690 949	13 361 084

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	152 599 020	156 500 689
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	3		
Sum varige driftsmidler		152 599 020	156 500 689

Sum anleggsmidler		164 289 969	169 861 774
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	2		
Andre kortsiktige fordringer		236 188	
Konsernfordringer		68 456	18 855
Sum fordringer		304 644	18 855

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		11 001 207	17 906 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 001 207	17 906 642

Sum omløpsmidler		11 305 850	17 925 497
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		175 595 819	187 787 271
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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



Sum innskutt egenkapital		100 300 000	100 567 904
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	1	142 501
Sum opptjent egenkapital		1	142 501
Sum egenkapital		100 300 001	100 710 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	9 429 796	10 216 825
Sum avsetninger for forpliktelser		9 429 796	10 216 825
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	2	63 560 630	60 314 319
Øvrig langsiktig gjeld	2, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		63 560 630	60 314 319
Sum langsiktig gjeld		72 990 426	70 531 144
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 369	44 673
Betalbar skatt	5	1 156 261	2 103 844
Skyldige offentlige avgifter			754 729
Utbytte			10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	2	977 063	3 600 292
Annen kortsiktig gjeld		74 699	42 184
Sum kortsiktig gjeld		2 305 392	16 545 722
Sum gjeld		75 295 818	87 076 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 595 819	187 787 271



Organisasjonsnr: 927 391 937
SVANHOLMEN 4 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

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

+47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Svanholmen 4 Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Svanholmen 4 Eiendom AS

- 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 3. september 2025
Deloitte AS

Pål Svendsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Svendsen, Pål	2025-09-03

Identification

 **bankID** Svendsen, Pål



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



Jahresbilanz / Årsregnskap 2024 Svanholmen 4 Eiendom AS

Org.nr.: 927 391 937



Svanholmen 4 Eiendom AS
Erfolgsrechnung - Resultatregnskap

ANMERKUNG/NOTE	BETRIEBSEINNAHMEN- UND AUSGABEN DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
2	Mieteinnahmen Annen driftsinntekt Betriebseinnahmen gesamt Sum driftsinntekter	14 391 765 <u>14 391 765</u>	18 282 001 <u>18 282 001</u>
3	Abschreibung von langlebigen Betriebsgütern Avskrivning på driftsmidler	6 913 093	6 813 813
4	Sonstige Betriebsausgaben Annen driftskostnad Betriebskosten gesamt Sum driftskostnader	366 106 <u>7 279 199</u>	212 230 <u>7 026 043</u>
	Ergebnis Driftsresultat	7 112 566 <u>7 112 566</u>	11 255 958 <u>11 255 958</u>
	FINANZIERUNGSEINNAHMEN- UND AUSGABEN FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Sonstige Zinseinnahmen Annen renteinntekt Sonstige Finanzierungseinnahmen Annen finansinntekt	677 324 347	515 666 1 796 675
2	Zinsausgaben für Geschäfte im selben Konzern Rentekostnad til foretak i samme konsern Zinsausgaben Rentekostnad Sonstige Finanzierungsausgaben Annen finanskostnad Ergebnis netto Resultat av finansposter	3 555 898 <u>-6 176 675</u>	3 324 785 3 860 323 105 <u>-1 339 409</u>
	Reguläres Ergebnis vor Steuerabgaben Ordinært resultat før skattekostnad	935 891 <u>935 891</u>	9 916 549 <u>9 916 549</u>
5	Steuerabgaben für reguläres Ergebnis Skattekostnad på resultat	584 186 <u>584 186</u>	2 549 070 <u>2 549 070</u>
6	Jahresergebnis Arsresultat	351 705 <u>351 705</u>	7 367 479 <u>7 367 479</u>



Svanholmen 4 Eiendom AS

Bilanz - Balanse

ANMERKUNG/NOTER	BESITZTÜMER EIENDELER	2024	2023
	Investitionen		
	Anleggsmidler		
	Immaterielle Investitionen		
	Immaterielle eiendeler		
	Goodwill		
3	Goodwill m.m.	11 690 949	13 361 084
	Immaterielle Investitionen - Summe		
	Sum immaterielle eiendeler	<u>11 690 949</u>	<u>13 361 084</u>
	Langlebige Betriebsgüter		
	Varige driftsmidler		
	Grundstücke, Gebäude usw.		
3, 7	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	152 599 020	156 500 689
	Langlebige Betriebsgüter - Summe		
	Sum varige driftsmidler	<u>152 599 020</u>	<u>156 500 689</u>
	Investitionen - Summe		
	Sum anleggsmidler	<u>164 289 969</u>	<u>169 861 774</u>
	Umlaufmittel		
	Omløpsmidler		
	Forderungen		
	Fordringer		
	Kundefordringer		
	Fordring på konsernselskaper	68 456	18 855
	Sonstige Forderungen		
	Andre kortsiktige fordringer	236 188	0
	Forderungen - Summe		
	Sum fordringer	<u>304 644</u>	<u>18 855</u>
	Bankeinlage, Bargeld usw.		
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>11 001 207</u>	<u>17 906 642</u>
	Umlaufmittel - Summe		
	Sum omløpsmidler	<u>11 305 850</u>	<u>17 925 497</u>
	BESITZTÜMER SUMME		
	SUM EIENDELER	<u>175 595 819</u>	<u>187 787 271</u>



Svanholmen 4 Eiendom AS

Bilanz - Balanse

ANMERKUNG/NOTER	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN EIGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
	Eigenkapital		
	Egenkapital		
	Eigenkapitaleinlage		
	Innskutt egenkapital		
	Gesellschaftskapital (100 Aktien zu je 1.003.000 NOK)		
6, 8	Aksjekapital (100 aksjer á kr 1 003 000)	100 300 000	100 300 000
	Aktienaufpreis über Pari		
6	Overkurs	0	204 743
	Sonstige Eigenkapitaleinlage		
6	Annen innskutt egenkapital	0	63 161
	Eigenkapitaleinlage - Summe		
	Sum innskutt egenkapital	<u>100 300 000</u>	<u>100 567 904</u>
	Erwirtschaftetes Eigenkapital		
	Opptjent egenkapital		
	Übriges Eigenkapital		
6	Annen egenkapital	1	142 501
	Erwirtschaftetes Eigenkapital - Summe		
	Sum opptjent egenkapital	<u>1</u>	<u>142 501</u>
	Eigenkapital - Summe		
	Sum egenkapital	<u>100 300 001</u>	<u>100 710 405</u>



Svanholmen 4 Eiendom AS

Bilanz - Balanse

ANMERKUNG/NOTER	2024	2023	
	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
	EGENKAPITAL OG GJELD		
	Schulden		
	Gjeld		
	Ausgeschobene Steuer		
5	Utsatt skatt	9 429 796	10 216 825
	Absatz von Verpflichtungen - Summe		
	Sum avsetning for forpliktelser	<u>9 429 796</u>	<u>10 216 825</u>
	Sonstige langfristige Schulden		
	Annen langsiktig gjeld		
	Schulden an gesellschaften im selben Konzern		
2	Langsiktig gjeld til konsernselskap	63 560 630	60 314 319
	Sonstige langfristige Schulden - Summe		
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>63 560 630</u>	<u>60 314 319</u>
	Kurzlebige Schulden		
	Kortsiktig gjeld		
	Lieferantenschuld		
	Leverandørgjeld	97 369	44 673
	Zu Zahlende Steuer		
5	Betalbar skatt	1 156 261	2 103 844
	Offene öffentliche Abgaben		
	Skyldige offentlige avgifter	0	754 729
	Dividendevorschlag		
	Foreslått utbytte	0	10 000 000
	Schulden an Konzerngesellschaften		
2	Gjeld til konsernselskaper	977 063	3 600 292
	Sonstige kurzlebige Schulden		
	Annen kortsiktig gjeld	74 699	42 184
	Sonstige kurzlebige Schulden - Summe		
	Sum kortsiktig gjeld	<u>2 305 392</u>	<u>16 545 722</u>
	Schulden - Summe		
	Sum gjeld	<u>75 295 818</u>	<u>87 076 866</u>
	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN - SUMME		
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>175 595 819</u>	<u>187 787 271</u>

Lierskogen, 2025

Bernd Georg Burkhard Baus
Styrets leder / Vorstandsvorsitzender

Emma Christina Angervall
Daglig leder, Styremedlem / Direktor, Vorstandsmitglied



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2024 - Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Valuta

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

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Kostnader

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

Skatter

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

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

Inntekter

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



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2024 - Noter til regnskapet 2024

Anm. 1 Buchhaltungsgrundlagen

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

Grundregel für die Einschätzung und die Klassifizierung von Eigentum und Schulden

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

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

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

Währung

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

Forderungen

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

Bankeinlage, Bargeld usw.

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

Ausgaben

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

Steuern

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

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

Einnahmen

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



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2024 - Noter til regnskapet 2024

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

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Liertoppen Eiendom AS	977 063	1 553 018	0	0
Bauhaus Norge KS	0	2 047 274	0	0
Bauhaus Investments S.A	0	0	63 560 630	60 314 319
Sum	977 063	3 600 292	63 560 630	60 314 319

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

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjonsgruppe	Motpart	Forhold til motpart	2024
Rentekostnad	Bauhaus Investments S.A	Konsernselskap	3 555 898
Leieinntekt	Bauhaus Norge KS	Konsernselskap	14 282 000

Anm. 2 Konzernschulden mit Konzerngesellschaften

	Kurzlebige Schulden		Langfristige Schulden	
	2024	2023	2024	2023
Liertoppen Eiendom AS	977 063	1 553 018	0	0
Bauhaus Norge KS	0	2 047 274	0	0
Bauhaus Investments S.A	0	0	63 560 630	60 314 319
Sum	977 063	3 600 292	63 560 630	60 314 319

Schulden aus Fremdwährungskrediten werden per 31.12.2024 kursreguliert.
Es ist kein Abschreibungsplan für kurzlebige Konzernfinanzierungen vorhanden.

Ergebnisbezogene Transaktionen mit engen Partnern:

Transaktionsgruppe	Gegenpartei	Verhältnis zur Gegenpartei	2024
Zinsausgaben	Bauhaus Investments S.A	Konzerngesellschaft	3 555 898
Mietertrag	Bauhaus Norge KS	Konzerngesellschaft	14 282 000

**Svanholmen 4 Eiendom AS****Anmerkungen zur Bilanz 2024 - Noter til regnskapet 2024****Note 3 Varige driftsmidler**

	Tomter	Bygninger o.a. fast eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	2 902 668	236 513 242	17 084 695	256 500 605
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 341 288		1 341 288
Anskaffelseskost 31.12.2024	2 902 668	237 854 530	17 084 695	257 841 893
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	88 158 178	5 393 748	93 551 926
Bokført verdi 31.12.2024	2 902 668	149 696 352	11 690 948	164 289 969
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2024	0	82 915 220	3 723 612	86 638 832
Årets avskrivninger	0	5 242 958	1 670 136	6 913 093
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024	0	88 158 178	5 393 748	93 551 925
Økonomisk levetid		50 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Anm. 3 Langlebige Betriebsgüter

	Grundstücke	Gebäude und andere Besitztümer	Goodwill	Summe
Anschaffungskosten 01.01.2024	2 902 668	236 513 242	17 084 695	256 500 605
Gekaufte Betriebsgüter - Eingang	0	1 341 288		1 341 288
Anschaffungskosten 31.12.2024	2 902 668	237 854 530	17 084 695	257 841 893
Genaue Abschreibungen 31.12	0	88 158 178	5 393 748	93 551 926
Buchführungswert per 31.12.2024	2 902 668	149 696 352	11 690 948	164 289 969
Genaue Abschreibungen 01.01.2024	0	82 915 220	3 723 612	86 638 832
Jahresabschreibungen	0	5 242 958	1 670 136	6 913 093
Genaue Abschreibungen 31.12.2024	0	88 158 178	5 393 748	93 551 925
Ökonomische Lebensdauer		50 Jahre	10 Jahre	
Abschreibungsplan		Linear	Linear	

Note 4 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte og dermed ingen lønnskostnader i 2024. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Anm. 4 Betriebskosten

Die Gesellschaft hatte 2024 keinerlei Angestellte und somit keine Lohnkosten. Es wurde außerdem keinerlei Entschädigungen an den Vorstand bezahlt.



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2024 - Noter til regnskapet 2024

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1 371 215	2 445 508	
Endring i utsatt skatt	-787 029	103 562	
Skattekostnad ordinært resultat	584 186	2 549 070	
Skattepliktig inntekt:			
Resultat før skatt	935 891	9 916 549	
Permanente forskjeller	49 364	0	
Endring i midlertidige forskjeller	5 247 542	1 421 613	
Avgitt konsernbidrag	-977 063	-1 553 018	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-222 218	
Skattepliktig inntekt	5 255 734	9 562 927	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	1 371 215	2 445 508	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-214 954	-341 664	
Sum betalbar skatt i balansen	1 156 261	2 103 844	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	935 891	9 916 549	
Beregnet skatt av resultat før skatt	205 896	2 181 641	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	10 860	0	
Sum	216 756	2 181 641	
Effektiv skattesats	23,2 %	22,0 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	54 824 629	58 137 800	3 313 171
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	-270 972	1 663 399	1 934 371
Sum	54 553 657	59 801 200	5 247 542
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-11 690 949	-13 361 084	-1 670 135
Grunnlag for utsatt skatt	42 862 708	46 440 115	3 577 407
Utsatt skatt (22 %)	9 429 796	10 216 825	787 030

**Svanholmen 4 Eiendom AS****Anmerkungen zur Bilanz 2024 - Noter til regnskapet 2024****Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	100 300 000	204 743	63 161	142 501	100 710 405
<i>Årets endring i EK:</i>					
Årets resultat				351 705	351 705
Overført annen egenkapital		-204 743	-63 161	267 904	0
Pr. 31.12.2024	100 300 000	0	0	762 110	101 062 110

Anm. 6 Eigenkapital

	Aktienkapital	Agioreserve	Sonstige Eigenkapital- einlage	Übriges Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Pr. 01.01.2024	100 300 000	204 743	63 161	142 501	100 710 405
<i>Jahresänderung Eigenkapital:</i>					
Jahresgewinn				351 705	351 705
Für Übriges Eigenkapital		-204 743	-63 161	267 904	0
Pr. 31.12.2024	100 300 000	0	0	762 110	101 062 110

Note 7 Pantstillelser og garantier

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for lån opptatt av morselskapet Liertoppen Eiendom AS. Restgjeld per 31.12.2024 på dette lånet er NOK 143 375 000.

Anm. 7 Pfändungen

Das Eigentum der Gesellschaft ist als Sicherheit für den Kredit von der Muttergesellschaft Liertoppen Eiendom AS zu Verfügung gestellt worden. Restschulden per 31.12.2024 aus diesem Kredit: 143 375 000 NOK.



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2024 - Noter til regnskapet 2024

Note 8 Aksjonærer

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

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

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Liertoppen Eiendom AS	100	100 %	100 %

Anm. 8 Aktienkapital und Aktionärsinformation

Die Aktien der Svanholmen 4 Eiendom AS pr. 31.12:

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

Eigerstruktur

Aktionär in % pr. 31.12:

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