



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Emma Christina Angervall
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 371 611	1 787 088
Sum inntekter		8 371 611	1 787 088
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på driftsmidler	3	5 068 581	1 359 120
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1 826 137	869 184
Sum kostnader		6 894 718	2 228 304
Driftsresultat		1 476 892	-441 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 121	
Sum finansinntekter		33 121	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		993 394	
Annen rentekostnad		2 671	
Sum finanskostnader		996 064	
Netto finans		-962 943	
Ordinært resultat før skattekostnad		513 949	-441 216
Skattekostnad på resultat	4, 5	480 499	-75 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 450	-365 313
Årsresultat	6	33 450	-365 313
Årsresultat etter minoritetsinteresser		33 450	-365 313
Totalresultat		33 450	-365 313
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	6		
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	33 450	
Overført fra annen egenkapital	6		-365 313
Sum overføringer og disponeringer		33 450	-365 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4, 5		
Goodwill m.m.	3	15 031 220	16 701 355
Sum immaterielle eiendeler		15 031 220	16 701 355
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	160 565 465	96 534 335
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3		
Sum varige driftsmidler		160 565 465	96 534 335
Sum anleggsmidler		175 596 685	113 235 690
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		12 634
Andre kortsiktige fordringer	7		866 320
Sum fordringer			878 954
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 331 747	888 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 331 747	888 231
Sum omløpsmidler		4 331 747	1 767 185
SUM EIENDELER		179 928 432	115 002 876
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer á kr 1 003 000)	6, 8	100 300 000	100 300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Beholdning av egne aksjer	6, 8		
Overkurs	6	204 743	204 743
Annen innskutt egenkapital	6	63 161	63 161
Sum innskutt egenkapital		100 567 904	100 567 904
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	3 986 376	3 952 926
Sum opptjent egenkapital		3 986 376	3 952 926
Sum egenkapital		104 554 280	104 520 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	10 113 263	9 632 764
Sum avsetninger for forpliktelser		10 113 263	9 632 764
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	7	62 228 120	
Øvrig langsiktig gjeld	7, 9		
Sum annen langsiktig gjeld		62 228 120	
Sum langsiktig gjeld		72 341 383	9 632 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		918 372	149 114
Betalbar skatt	4, 5		
Skyldige offentlige avgifter		105 000	106 867
Kortsiktig konserngjeld	7	1 932 077	
Annen kortsiktig gjeld		77 320	593 301
Sum kortsiktig gjeld		3 032 769	849 282
Sum gjeld		75 374 152	10 482 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 928 432	115 002 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 687562

Enheten

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

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: Emma Christina Angervall
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2023

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, 16.08.2023



Organisasjonsnr: 927 391 937
SVANHOLMEN 4 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 371 611	1 787 088
Sum inntekter		8 371 611	1 787 088
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på driftsmidler	3	5 068 581	1 359 120
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1 826 137	869 184
Sum kostnader		6 894 718	2 228 304
Driftsresultat		1 476 892	-441 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 121	
Sum finansinntekter		33 121	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		993 394	
Annen rentekostnad		2 671	
Sum finanskostnader		996 064	
Netto finans		-962 943	
Ordinært resultat før skattekostnad		513 949	-441 216
Skattekostnad på resultat	4, 5	480 499	-75 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 450	-365 313
Årsresultat	6	33 450	-365 313
Årsresultat etter minoritetsinteresser		33 450	-365 313
Totalresultat		33 450	-365 313
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	6		
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		



Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	33 450	
Overført fra annen egenkapital	6		-365 313
Sum overføringer og disponeringer		33 450	-365 313



Organisasjonsnr: 927 391 937
SVANHOLMEN 4 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4, 5		
Goodwill m.m.	3	15 031 220	16 701 355
Sum immaterielle eiendeler		15 031 220	16 701 355

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	160 565 465	96 534 335
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	3		
Sum varige driftsmidler		160 565 465	96 534 335

Sum anleggsmidler		175 596 685	113 235 690
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7		12 634
Andre kortsiktige fordringer	7		866 320
Sum fordringer			878 954

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 331 747	888 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 331 747	888 231

Sum omløpsmidler		4 331 747	1 767 185
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		179 928 432	115 002 876
----------------------	--	--------------------	--------------------

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	204 743
Annen innskutt egenkapital	6	63 161	63 161
Sum innskutt egenkapital		100 567 904	100 567 904



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	3 986 376	3 952 926
Sum opptjent egenkapital		3 986 376	3 952 926
Sum egenkapital		104 554 280	104 520 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	10 113 263	9 632 764
Sum avsetninger for forpliktelses		10 113 263	9 632 764
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	7	62 228 120	
Øvrig langsiktig gjeld	7, 9		
Sum annen langsiktig gjeld		62 228 120	
Sum langsiktig gjeld		72 341 383	9 632 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		918 372	149 114
Betalbar skatt	4, 5		
Skyldige offentlige avgifter		105 000	106 867
Kortsiktig konserngjeld	7	1 932 077	
Annen kortsiktig gjeld		77 320	593 301
Sum kortsiktig gjeld		3 032 769	849 282
Sum gjeld		75 374 152	10 482 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 928 432	115 002 876



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.



Jahresbilanz / Årsregnskap 2022

Svanholmen 4 Eiendom AS

Org.nr.: 927 391 937



Svanholmen 4 Eiendom AS
Erfolgsrechnung - Resultatregnskap

ANMERKUNG/NOTE	BETRIEBSEINNAHMEN- UND AUSGABEN DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Mieteinnahmen		
	Leieinntekt	8 371 611	1 787 088
	Betriebseinnahmen gesamt		
	Sum driftsinntekter	<u>8 371 611</u>	<u>1 787 088</u>
	Abschreibung von langlebigen Betriebsgütern		
3	Avskrivning på driftsmidler	5 068 581	1 359 120
	Sonstige Betriebsausgaben		
	Annen driftskostnad	1 826 137	869 184
	Betriebskosten gesamt		
	Sum driftskostnader	<u>6 894 718</u>	<u>2 228 304</u>
	Ergebnis		
	Driftsresultat	<u>1 476 892</u>	<u>-441 216</u>
	FINANZIERUNGSEINNAHMEN- UND AUSGABEN FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Sonstige Zinseinnahmen		
	Annen renteinntekt	33 121	0
	Zinsausgaben für Geschäfte im selben Konzern		
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	993 394	0
	Zinsausgaben		
	Rentekostnad	2 671	0
	Ergebnis netto		
	Resultat av finansposter	<u>-962 943</u>	<u>0</u>
	Reguläres Ergebnis vor Steuerabgaben		
	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>513 949</u>	<u>-441 216</u>
	Steuerabgaben für reguläres Ergebnis		
4, 5	Skattekostnad på resultat	<u>480 499</u>	<u>-75 903</u>
	Jahresergebnis		
6	Arsresultat	<u>33 450</u>	<u>-365 313</u>
	ÜBERTRÄGE OVERFØRINGER		
	An sonstiges Eigenkapital		
6	Avsatt til annen egenkapital	33 450	0
	Vom sonstiges Eigenkapital		
6	Overført fra annen egenkapital	0	365 313
	Summe Überträge		
	Sum overføringer	<u>33 450</u>	<u>-365 313</u>



Svanholmen 4 Eiendom AS

Bilanz - Balanse

ANMERKUNG/NOTER	BESITZTÜMER EIENDELER	2022	2021
	Investitionen		
	Anleggsmidler		
	Immaterielle Investitionen		
	Immaterielle eiendeler		
	Goodwill		
3	Goodwill m.m.	15 031 220	16 701 355
	Immaterielle Investitionen - Summe		
	Sum immaterielle eiendeler	<u>15 031 220</u>	<u>16 701 355</u>
	Langlebige Betriebsgüter		
	Varige driftsmidler		
	Grundstücke, Gebäude usw.		
3	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	160 565 465	96 534 335
	Langlebige Betriebsgüter - Summe		
	Sum varige driftsmidler	<u>160 565 465</u>	<u>96 534 335</u>
	Investitionen - Summe		
	Sum anleggsmidler	<u>175 596 685</u>	<u>113 235 690</u>
	Umlaufmittel		
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Fordringer		
	Kundefordringer		
7	Kundefordringer	0	12 634
	Sonstige Fordringer		
7	Andre kortsiktige fordringer	0	866 320
	Fordringer - Summe		
	Sum fordringer	<u>0</u>	<u>878 954</u>
	Bankeinlage, Bargeld usw.		
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>4 331 747</u>	<u>888 231</u>
	Umlaufmittel - Summe		
	Sum omløpsmidler	<u>4 331 747</u>	<u>1 767 185</u>
	BESITZTÜMER SUMME		
	SUM EIENDELER	<u>179 928 432</u>	<u>115 002 876</u>



Svanholmen 4 Eiendom AS

Bilanz - Balanse

ANMERKUNG/NOTER	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN EIGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	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
	Agioreserve		
6	Overkurs	204 743	204 743
	Sonstige Eigenkapitaleinlage		
6	Annen innskutt egenkapital	63 161	63 161
	Eigenkapitaleinlage - Summe		
	Sum innskutt egenkapital	<u>100 567 904</u>	<u>100 567 904</u>
	Erwirtschaftetes Eigenkapital		
	Opptjent egenkapital		
	Übriges Eigenkapital		
6	Annen egenkapital	3 986 376	3 952 926
	Erwirtschaftetes Eigenkapital - Summe		
	Sum opptjent egenkapital	<u>3 986 376</u>	<u>3 952 926</u>
	Eigenkapital - Summe		
	Sum egenkapital	<u>104 554 280</u>	<u>104 520 830</u>



Svanholmen 4 Eiendom AS

Bilanz - Balanse

ANMERKUNG/NOTER	2022	2021
	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	
	EGENKAPITAL OG GJELD	
	Schulden	
	Gjeld	
	Ausgeschobene Steuer	
4, 5	Utsatt skatt 10 113 263	9 632 764
	Absatz von Verpflichtungen - Summe	
	Sum avsetning for forpliktelser <u>10 113 263</u>	<u>9 632 764</u>
	Sonstige langfristige Schulden	
	Annen langsiktig gjeld	
	Schulden an gesellschaften im selben Konzern	
7	Langsiktig gjeld til konsernselskap 62 228 120	0
	Sonstige langfristige Schulden - Summe	
	Sum annen langsiktig gjeld <u>62 228 120</u>	<u>0</u>
	Kurzlebige Schulden	
	Kortsiktig gjeld	
	Lieferantenschuld	
	Leverandørgjeld 918 372	149 114
	Offene öffentliche Abgaben	
	Skyldige offentlige avgifter 105 000	106 867
	Schulden an Konzerngesellschaften	
7	Gjeld til konsernselskaper 1 932 077	0
	Sonstige kurzlebige Schulden	
	Annen kortsiktig gjeld 77 320	593 301
	Sonstige kurzlebige Schulden - Summe	
	Sum kortsiktig gjeld <u>3 032 769</u>	<u>849 282</u>
	Schulden - Summe	
	Sum gjeld <u>75 374 152</u>	<u>10 482 046</u>
	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN - SUMME	
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD <u>179 928 432</u>	<u>115 002 876</u>

Lierskogen, 2023

Bernd Georg Burkhard Baus
Styrets leder / Vorstandsvorsitzender

Emma Christina Angervall
Daglig leder, Styremedlem / Direktor, Vorstandsmitglied



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 2022 - Noter til regnskapet 2022

Anm. 1 Buchhaltungsgrundlagen

Die Jahresbilanz wurde laut dem Buchhaltungsgesetz von 1998 und den üblichen Buchhaltungssitten in Norwegen erstellt.

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 2022 - Noter til regnskapet 2022

Note 2 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte og dermed ingen lønnskostnader i 2022. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Anm. 2 Betriebskosten

Die Gesellschaft hatte 2022 keinerlei Angestellte und somit keine Lohnkosten. Es wurde außerdem keinerlei Entschädigungen an den Vorstand bezahlt.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger o.a. fast eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	2 902 668	168 004 764	17 084 695	187 992 127
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	67 429 576		67 429 576
Anskaffelseskost 31.12.2022	2 902 668	235 434 340	17 084 695	255 421 703
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	77 771 543	2 053 476	79 825 019
Bokført verdi 31.12.2022	2 902 668	157 662 797		175 596 684
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2022	0	74 373 097	383 340	74 756 437
Årets avskrivninger	0	3 398 446	1 670 136	5 068 582
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	0	77 771 543	2 053 476	79 825 019
Økonomisk levetid		50 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Anm. 3 Langlebige Betriebsgüter

	Grundstücke	Gebäude und andere Besitztümer	Goodwill	Summe
Anschaffungskosten 01.01.2022	2 902 668	168 004 764	17 084 695	187 992 127
Gekaufte Betriebsgüter - Eingang	0	67 429 576		67 429 576
Anschaffungskosten 31.12.2022	2 902 668	235 434 340	17 084 695	255 421 703
Genauere Abschreibungen 31.12	0	77 771 543	2 053 476	79 825 019
Buchführungswert per 31.12.2022	2 902 668	157 662 797	15 031 219	175 596 684
Genauere Abschreibungen 01.01.2022	0	74 373 097	383 340	74 756 437
Jahresabschreibungen	0	3 398 446	1 670 136	5 068 582
Genauere Abschreibungen 31.12.2022	0	77 771 543	2 053 476	79 825 019
Ökonomische Lebensdauer		50 Jahre	10 Jahre	
Abschreibungsplan		Linear	Linear	



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	480 499	-75 903
Skattekostnad ordinært resultat	480 499	-75 903
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	513 949	-441 216
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 092 476	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 606 425	0
Skattepliktig inntekt	0	-441 216
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	513 949	-441 216
Beregnet skatt av resultat før skatt	113 069	-97 067
Sum	113 069	-97 067
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	61 222 813	62 315 289	1 092 476
Sum	61 222 813	62 315 289	1 092 476
Akkumulert fremførbart underskudd	-222 218	-1 828 643	-1 606 425
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-15 031 220	-16 701 355	-1 670 135
Grunnlag for utsatt skatt	45 969 375	43 785 291	-2 184 084
Utsatt skatt (22 %)	10 113 263	9 632 764	-480 498

**Svanholmen 4 Eiendom AS****Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2022****Anm. 4 Steuern**

Die jährlichen Steuern	2022	2021
Zu bezahlende Steuer	0	0
Änderungen in Zusammenhang mit aufgeschobenen Steuern	480 499	-75 903
Steuerabgaben - reguläres Ergebnis	480 499	-75 903
Steuerpflichtiges Einkommen:		
Ergebnis brutto	513 949	-441 216
Permanente Differenzen	0	0
Einstweilige Abweichungen - Änderungen	1 092 476	0
Nutzung von Übertragbarer Verlust	-1 606 425	0
Steuerpflichtiges Einkommen	0	-441 216
Zu zahlende Steuer laut Bilanz:		
Zu zahlende Jahressteuer	0	0
Zu zahlende Steuer laut Bilanz	0	0
Angleichung des nominellen an den tatsächlichen Steuersatz:		
Ergebnis brutto	513 949	-441 216
22 % des Bruttoergebnisses	113 069	-97 067
Summe	113 069	-97 067
Effektiver steuersatz	22 %	22 %

Einstweilige Abweichungen - Spezifikation	2022	2021	Änderung
Langlebige Betriebsgüter	61 222 813	62 315 289	1 092 476
Summe	61 222 813	62 315 289	1 092 476
Übertragbarer Verlust	-222 218	-1 828 643	-1 606 425
Nicht in die Berechnung der Aufgeschobener Steuervorteil einbezogen	-15 031 220	-16 701 355	-1 670 135
Grundlage für die Aufgeschobene Steuer	45 969 375	43 785 291	-2 184 084
Aufgeschobene Steuer/aufgeschobener Steuervorteil (22%)	10 113 263	9 632 764	-480 498

Aufgeschobener Steuervorteil ist in der Bilanz nicht angeführt.



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2022

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	100 300 000	204 743	63 161	3 952 926	104 520 830
<i>Årets endring i EK:</i>					
Årets resultat				33 450	33 450
Pr 31.12.2022	100 300 000	204 743	63 161	3 986 376	104 554 280

Anm. 6 Eigenkapital

	Aktienkapital	Agioreserve	Sonstige Eigenkapital- einlage	Übriges Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Pr. 01.01.2022	100 300 000	204 743	63 161	3 952 926	104 520 830
<i>Jahresänderung Eigenkapital:</i>					
Jahresgewinn				33 450	33 450
Pr. 31.12.2022	100 300 000	204 743	63 161	3 986 376	104 554 280



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2022

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Liertoppen Eiendom AS	0	0	62 228 120	0
Bauhaus Norge KS	1 932 077	0	0	0
Sum	1 932 077	0	62 228 120	0

Gjeld i utenlandsk valuta er vurdert til balansedagens kurs.

Det er ikke avtalt noen avdragsplan for den kortsiktige konsernfinansieringen. Lånet kan sies opp med 6 mnd varsel. Långiver har erklært at man ikke skal kreve lånene innfridd ved første forfall.

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjonsgruppe	Motpart	Forhold til motpart	2022	2021
Rentekostnad	Liertoppen Eiendom AS	Konsernselskap	993 394	0
Leieinntekt	Bauhaus Norge KS	Konsernselskap	8 371 611	0
Sum			9 365 005	0

Anm. 7 Konzernschulden mit Konzerngesellschaften

	Kurzlebige Schulden		Langfristige Schulden	
	2022	2021	2022	2021
Liertoppen Eiendom AS	0	0	62 228 120	0
Bauhaus Norge KS	1 932 077	0	0	0
Sum	1 932 077	0	62 228 120	0

Schulden aus Fremdwährungskrediten werden per 31.12.2022 kursreguliert.

Es ist kein Abschreibungsplan für kurzlebige Konzernfinanzierungen vorhanden. Der Kredit ist kündbar mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist. Der Kreditgeber hat festgelegt, dass der Kredit nicht vor dem ersten Fälligkeitsdatum eingelöst werden kann.

Ergebnisbezogene Transaktionen mit engen Partnern:

Transaktionsgruppe	Gegenpartei	Verhältnis zur Gegenpartei	2022	2021
Zinsausgaben	Liertoppen Eiendom AS	Konzerngesellschaft	993 394	0
Mietertrag	Bauhaus Norge KS	Konzerngesellschaft	8 371 611	0
Summe			9 365 005	0



Svanholmen 4 Eiendom AS

Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2022

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 %

Note 9 Pantstillelser og garantier

Selskapets aksjer er stilt som sikkerhet for lån opptatt av morselskapet Liertoppen Eiendom AS. Restgjeld per 31.12.2022 på dette lånet er NOK 214 000 000.

Anm. 9 Pfändungen

Das Eigentum der Gesellschaft ist als Sicherheit für den Kredit von der Muttergesellschaft Liertoppen Eiendom AS zu Verfügung gestellt worden. Restschulden per 31.12.2022 aus diesem Kredit: 214 000 000 NOK.



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +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 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.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Svanholmen 4 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 risikoen, 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 rettvisende 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, 14. juli 2023
Deloitte AS

Pål Svendsen
statsautorisert revisor