



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 485 840
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Platou Property Management
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			830 338
Sum inntekter			830 338
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	77 251	41 183
Sum kostnader		77 251	41 183
Driftsresultat		-77 251	789 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	530 262	
Annen renteinntekt		9 591	65
Annen finansinntekt		540 000	900 000
Gevinst ved salg av askjer innenfor fritaksmetoden			724 790
Mottatt konsernbidrag		3 207 523	2 751 988
Sum finansinntekter		4 287 376	4 376 843
Annen rentekostnad		2 881 115	1 056 223
Annen finanskostnad		890 469	1 158 581
Sum finanskostnader		3 771 584	2 214 804
Netto finans		515 792	2 162 039
Ordinært resultat før skattekostnad		438 541	2 951 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 541	2 951 194
Årsresultat		438 541	2 951 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		438 541	2 951 194
Sum overføringer og disponeringer		438 541	2 951 194



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	73 027 794	
Lån til foretak i samme konsern	5	31 458 447	
Investeringer i aksjer og andeler	2	99 492 798	18 216 296
Sum finansielle anleggsmidler		203 979 039	18 216 296
Sum anleggsmidler		203 979 039	18 216 296
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	3 207 523	2 751 988
Sum fordringer		3 207 523	2 751 988
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 480	2 376 002
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 480	2 376 002
Sum omløpsmidler		4 511 003	5 127 990
SUM EIENDELER		208 490 042	23 344 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	2 250 000	50 000
Overkurs	8	74 699 663	3 950 000
Sum innskutt egenkapital		76 949 663	4 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 670 210	2 231 669
Sum opptjent egenkapital		2 670 210	2 231 669
Sum egenkapital		79 619 873	6 231 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	106 324 998	
Langsiktig konserngjeld	5	12 739 564	5 832 321
Øvrig langsiktig gjeld		9 411 350	11 130 984
Sum annen langsiktig gjeld		128 475 912	16 963 305
Sum langsiktig gjeld		128 475 912	16 963 305
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			149 312
Annen kortsiktig gjeld		394 257	
Sum kortsiktig gjeld		394 257	149 312
Sum gjeld		128 870 169	17 112 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 490 042	23 344 286



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 463139

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 485 840
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Platou Property Management
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 485 840
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			830 338
Sum inntekter			830 338
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	77 251	41 183
Sum kostnader		77 251	41 183
Driftsresultat		-77 251	789 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	530 262	
Annen renteinntekt		9 591	65
Annen finansinntekt		540 000	900 000
Gevinst ved salg av askjer innenfor fritaksmetoden			724 790
Mottatt konsernbidrag		3 207 523	2 751 988
Sum finansinntekter		4 287 376	4 376 843
Annen rentekostnad		2 881 115	1 056 223
Annen finanskostnad		890 469	1 158 581
Sum finanskostnader		3 771 584	2 214 804
Netto finans		515 792	2 162 039
Ordinært resultat før skattekostnad		438 541	2 951 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 541	2 951 194
Årsresultat		438 541	2 951 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		438 541	2 951 194
Sum overføringer og disponeringer		438 541	2 951 194



Organisasjonsnr: 921 485 840
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	73 027 794	
Lån til foretak i samme konsern	5	31 458 447	
Investeringer i aksjer og andeler	2	99 492 798	18 216 296
Sum finansielle anleggsmidler		203 979 039	18 216 296
Sum anleggsmidler		203 979 039	18 216 296
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	3 207 523	2 751 988
Sum fordringer		3 207 523	2 751 988
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 480	2 376 002
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 480	2 376 002
Sum omløpsmidler		4 511 003	5 127 990
SUM EIENDELER		208 490 042	23 344 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	2 250 000	50 000
Overkurs	8	74 699 663	3 950 000
Sum innskutt egenkapital		76 949 663	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 670 210	2 231 669
Sum opptjent egenkapital		2 670 210	2 231 669
Sum egenkapital		79 619 873	6 231 669



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	106 324 998	
Langsiktig konserngjeld	5	12 739 564	5 832 321
Øvrig langsiktig gjeld		9 411 350	11 130 984
Sum annen langsiktig gjeld		128 475 912	16 963 305
Sum langsiktig gjeld		128 475 912	16 963 305
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			149 312
Annen kortsiktig gjeld		394 257	
Sum kortsiktig gjeld		394 257	149 312
Sum gjeld		128 870 169	17 112 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 490 042	23 344 286



Organisasjonsnr: 921 485 840
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST 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

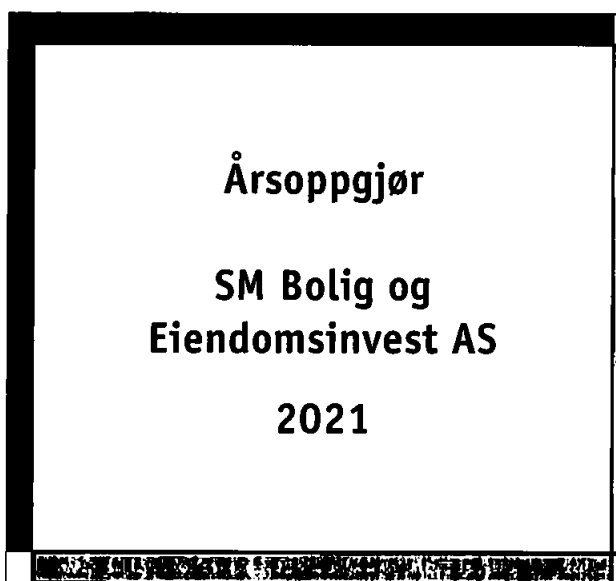
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets


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.



 r.JgnIU6xKc-SkCeLpeK5

**Resultatregnskap****SM Bolig og Eiendomsinvest AS**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
Annen driftsinntekt		<u>0</u>	<u>830 338</u>
Annen driftskostnad	3	<u>77 251</u>	<u>41 183</u>
Sum driftskostnader		<u>77 251</u>	<u>41 183</u>
Driftsresultat		<u>-77 251</u>	<u>789 155</u>
Renteinntekter		9 591	65
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	5	530 262	0
Mottatt utbytte		540 000	900 000
Gevinst ved salg av aksjer IFF		0	724 790
Mottatt konsernbidrag		3 207 523	2 751 988
Rentekostnader		2 881 115	1 056 223
Annen finanskostnad		<u>890 470</u>	<u>1 158 581</u>
Netto finansresultat		<u>515 792</u>	<u>2 162 040</u>
Resultat før skattekostnad		<u>438 541</u>	<u>2 951 194</u>
Skattekostnad	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>438 541</u>	<u>2 951 194</u>
Overføring			
Overført til annen egenkapital		<u>-438 541</u>	<u>-2 951 194</u>
Sum overføringer		<u>-438 541</u>	<u>-2 951 194</u>

SM



rJgnlU6xKc-SkCeLpeK5


vest AS



Balanse

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Avsetninger			
Aksjer	2	172 520 593	18 216 296
Lån til selskap i samme konsern	5	31 458 447	0
Sum anleggmidler		203 979 039	18 216 296
Omløpsmidler			
Konsernbidrag	5	3 207 523	2 751 988
Sum fordringer		3 207 523	2 751 988
Bankinnskudd		1 303 479	2 376 003
Sum omløpsmidler		4 511 002	5 127 991
SUM EIENDELER		208 490 042	23 344 286

SM  rJgnIU6xKc-SkCeLpeK5 vest AS

**Balanse****SM Bolig og Eiendomsinvest AS**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	2 250 000	50 000
Overkurs	8	74 699 663	3 950 000
Sum innskutt egenkapital		76 949 663	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 670 210	2 231 669
Sum opptjent egenkapital		2 670 210	2 231 669
Sum egenkapital		79 619 873	6 231 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	106 324 998	0
Gjeld til selskap i samme konsern	5	12 739 564	5 832 321
Gjeld til aksjonærer	6	9 411 350	11 130 984
Sum langsiktig gjeld		128 475 912	16 963 305
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	149 313
Påløpne rentekostnader	9	394 258	0
Sum kortsiktig gjeld		394 258	149 313
Sum gjeld		128 870 169	17 112 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 490 042	23 344 286

Oslo, 31.12.2021 /
Styret for SM Bolig og Eiendomsinvest ASSimen Thorsen
Styrets lederHans Martin Haug
Styremedlem

SM



rJgnIU6xKc-SkCelpeK5

est AS



Noter til regnskapet

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Note 1: Regnskapsprinsipper:

Generelt

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler oppføres i balansen til anskaffelseskost.

Investering:

Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte inntektsføres som driftsinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Utsatt skatt er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel er i samsvar med reglene for små foreta ikke aktivert i balansen.

Selskapet ble stiftet den 22.08.2018. Regnskapsperioden er fra 01.01.2021 – 31.12.2021.

Note 2: Investeringer

Anleggsmidler

Selskap	Antall	Balanseført verdi
Langsiktige aksjer:		
Blåswixvegen Invest AS	1 000	30 000
HAL Eiendom AS	264	10 450 815
Industriveien 4 B AS	100	72 972 794
Innlandet Studenboliger AS	1 000 000	10 000 000
Jessheim Sentrumseiendom AS	207 500	20 750 000
Midtranda Eiendom Invest AS	450	9 900 000
Moaveien 10 Holding AS	1 200	6 726 983
Nesbygg Holding AS	30 000	55 000
Oslo Fringe Invest AS	125 000	12 500 000
Stabburveien 18 Holding AS	32 000	16 960 000
Varnaveien Eiendomsinvest AS	1 217 500	12 175 000
Totalt		172 520 593

Note 3:

Spesifikasjon av driftskostnader etter art:

	2021	2020
Andre driftskostnader	77 251	41 183
Sum driftskostnader	77 251	41 183

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021 og er følgelig ikke pliktig til å opprette tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre.

Revisor:

Det er kostnadsført er ikke kostnadsført honorar til revisor i 2021.



Noter til regnskapet

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Note 4: Skattekostnad:

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	438 541	2 951 194
Permanente forskjeller		0
Mottatt utbytte (innenfor fritaksmetoden)	-540 000	-900 000
Tillegg utbytte (3% av mottatt utbytte)	16 200	27 000
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer innenfor fritak	0	-724 790
Resultatført konsernbidrag	-3 207 523	0
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	0	-1 988 745
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	3 207 523	0
Endringer midlertidige forskjeller		0
Fremførbart underskudd	-1 354 866	-719 525
Skattepliktig inntekt (underskudd)	-1 440 125	-1 354 866
Årets skattekostnad fordeler seg på	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Effekt på endring utsatt skatt av mottatt konsernbidrag	0	0
Sum årets skattekostnad / (inntekt)	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Effekt på betalbar skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

	2021	2020
Grunnlag utsatt skatt		
Midlertidige forskjeller:		
Fremførbart underskudd	-1 440 125	-1 354 866
Sum midlertidige forskjeller	-1 440 125	-1 354 866
Utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0

Note 5: Lån fra foretak i sammen konsern:

Pr. 31.12.2021 har selskapet mottatt et lån fra Moavegen 10 AS (som er eid 100% av Moaveien 10 Holding AS) på kr. 3.267.720. Lånet renteberegnes med en rente på 6,00%. Pr. 31.12.2021 utgjør påløpte renteinntekter kr. 187.387.

I tillegg har selskapet mottatt fra Industriveien 4 B AS og HAL Eiendom AS. Begge disse lånene renteberegnes med en rente på 3,4%. Pr. 31.12.2021 utgjør mellomværende fra foretak i samme konsern som følger:

Lånegiver:	Lånebeløp:	Betalte renter:
Moavegen 10 AS	3.267.720	187.387
Industriveien 4 B AS	3.540.133	40.133
HAL Eiendom AS	5.931.711	2.209
Sum	12.739.564	229.729

Pr. 31.12.2021 har selskapet gitt lån til Blåswixvegen Invest AS og Nesbygg Holding AS. Begge lånene renteberegnes med 3,4% rente og pr. 31.12.2021 utgjør disse lånene som følger:

Lånetaker:	Lånebeløp:	Betalte renter:
Blåswixvegen Invest AS	21.276.233	514.551
Nesbygg Holding AS	10.182.214	15.711
Sum	31.458.447	530.262

I tillegg har selskapet mottatt et konsernbidrag fra Industriveien 4 B AS på kr. 3.207.523 pr. 31.12.2021.

SM Bol



rJgnlU6xKc-SkCelpeK5

t AS



Noter til regnskapet

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Note 6: Lån fra aksjonærer

Pr. 31.12.2021 har selskapet mottatt følgende lån fra aksjonærer. Når det gjelder lånene ble disse renteberegnet med 6,00% rente.

Aksjonær:	Lånebeløp:	Betalte renter:
Haug Invest AS	0	26.373
Hortulan Eiendom AS	9.411.350	37.723
Factum AS	0	2.776
Sum	9.411.350	66.872

Note 7: Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i selskapet er ved utgangen av året:

Ordinære aksjer	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjene eies av:	50 000	1,0	50 000
	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Haug Invest AS	23 750	47,50%	47,50%
Hortulan AS	23 750	47,50%	47,50%
Factum AS	2 500	5,00%	5,00%

Note 8: Egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
IB	50 000	3 950 000	2 231 669	6 231 669
Emisjon	2 200 000	70 749 663		72 949 663
Årets resultat	0	0	438 541	438 541
Pr. 31.12.2021	2 250 000	74 699 663	2 670 210	79 619 873

Note 9: Annen langsiktig gjeld:

I forbindelse med kjøp av Industriveien 4 B AS ble det trukket opp et 1. prioritets pantelån på NOK 52.000.000 i Sparebank 1 Ringerike Hadeland. Løpetiden er 10 år og nedbetales med kvartalsvise avdrag på kr. 325.000. Rente beregnet på grunnlag av 3 måneders NIBOR-rente med tillegg av en margin på p.t. 2,25%.

I tillegg har Pareto Bank gitt tre ulike lån på til sammen kr. 54.650.000 pr. 31.12.2021. Alle disse tre lånene skal tilbakebetales i løpet av 3 år. Det er ikke avdrag underveis. Alle lånene løper til en rente p.t. på 5,20% og der rentene betales kvartalsvis etterskuddsvis.

Pantstillelser og garantier m.v.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	106.324.998	0
Sum	106.324.998	0
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	49.508.318	0
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	172.520.593	0



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.06.2022 09:37

SENT BY OWNER:
Thomas Ødegård · 10.06.2022 15:24

DOCUMENT ID:
SkCeLpeK5

ENVELOPE ID:
rJgnlU6xKc-SkCeLpeK5

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap for 2021_SM Bolig og Eiendomsinvest AS.pdf
7 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Simen Thorsen st@hortulan.no	Signed	10.06.2022 16:21	Email	IP: 81.175.53.126
	Authenticated	10.06.2022 16:20	Low	IP: 81.175.53.126
Hans Martin Haug HansMartin.Haug@clarksons.com	Signed	13.06.2022 09:37	Email	IP: 79.161.105.252
	Authenticated	13.06.2022 09:37	Low	IP: 79.161.105.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.





Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i SM Bolig og Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- 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

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: TFEZ-VXH2K-MH42J-7ECZ2-KQESV-6474U



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
SM Bolig og Eiendomsinvest AS

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 10. juni 2022
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TFEZ-VXH2K-MH42J-7ECZ2-KQESV-6474U



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-14 06:51:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TFEZ-VXH2K-MH42J-7ECZ2-KQESV-6474U

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/validate>