



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 887 287
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMEDBRUA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Koteng Holding AS
Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 975 112	
Sum inntekter		1 975 112	
Kostnader			
Varekostnad		2 137 474	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	1 270 327	6 800
Annen driftskostnad	1	1 762 002	124 065
Sum kostnader		5 169 803	130 865
Driftsresultat		-3 194 691	-130 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			844
Sum finansinntekter			844
Rentekostnad til foretak i samme konsern		403 926	277 752
Annen rentekostnad		430 150	716 765
Sum finanskostnader		834 077	994 517
Netto finans		-834 077	-993 673
Ordinært resultat før skattekostnad	7	-4 028 767	-1 124 538
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-886 329	-247 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 142 438	-877 090
Årsresultat	5	-3 142 438	-877 090
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 142 438	-877 090
Totalresultat		-3 142 438	-877 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 142 438	-877 090
Sum overføringer og disponeringer		-3 142 438	-877 090



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	554 885	
Sum immaterielle eiendeler		554 885	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	176 011 369	67 244 551
Sum varige driftsmidler		176 011 369	67 244 551
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		6 749 914	
Sum finansielle anleggsmidler		6 749 914	
Sum anleggsmidler		183 316 168	67 244 551
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 475	
Andre kortsiktige fordringer		1 836 461	
Sum fordringer		1 843 936	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 023 927	2 383 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 023 927	2 383 325
Sum omløpsmidler		3 867 863	2 383 325
SUM EIENDELER		187 184 031	69 627 876

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital	5	-15 666	-15 666
Sum innskutt egenkapital		1 984 334	1 984 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	4 885 530	1 743 091
Sum opptjent egenkapital		-4 885 530	-1 743 091
Sum egenkapital	5	-2 901 196	241 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		331 444
Sum avsetninger for forpliktelser			331 444
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	93 500 000	
Langsiktig konserngjeld	3	32 529 166	16 125 239
Sum annen langsiktig gjeld		126 029 166	16 125 239
Sum langsiktig gjeld		126 029 166	16 456 683
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 468 293	42 312 039
Leverandørgjeld	3	13 158 603	8 709 584
Annen kortsiktig gjeld		429 165	1 908 327
Sum kortsiktig gjeld		64 056 061	52 929 950
Sum gjeld		190 085 226	69 386 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 184 031	69 627 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 433485

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 887 287
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMEDBRUA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Koteng Holding AS
Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 915 887 287
SMEDBRUA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 975 112	
Sum inntekter		1 975 112	
Kostnader			
Varekostnad		2 137 474	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	1 270 327	6 800
Annen driftskostnad	1	1 762 002	124 065
Sum kostnader		5 169 803	130 865
Driftsresultat		-3 194 691	-130 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			844
Sum finansinntekter			844
Rentekostnad til foretak i samme konsern		403 926	277 752
Annen rentekostnad		430 150	716 765
Sum finanskostnader		834 077	994 517
Netto finans		-834 077	-993 673
Ordinært resultat før skattekostnad	7	-4 028 767	-1 124 538
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-886 329	-247 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 142 438	-877 090
Årsresultat	5	-3 142 438	-877 090
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 142 438	-877 090
Totalresultat		-3 142 438	-877 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 142 438	-877 090
Sum overføringer og disponeringer		-3 142 438	-877 090



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	4 885 530	1 743 091
Sum opptjent egenkapital		-4 885 530	-1 743 091
Sum egenkapital	5	-2 901 196	241 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		331 444
Sum avsetninger for forpliktelser			331 444
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	93 500 000	
Langsiktig konserngjeld	3	32 529 166	16 125 239
Sum annen langsiktig gjeld		126 029 166	16 125 239
Sum langsiktig gjeld		126 029 166	16 456 683
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		50 468 293	42 312 039
Leverandørgjeld	3	13 158 603	8 709 584
Annen kortsiktig gjeld		429 165	1 908 327
Sum kortsiktig gjeld		64 056 061	52 929 950
Sum gjeld		190 085 226	69 386 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 184 031	69 627 876



Organisasjonsnr: 915 887 287
SMEDBRUA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



 BankID Signing
Geir Hagen
2022-05-25

 BankID Signing
Ivar Koteng
2022-05-26

 BankID Signing
Roald Skipnes
2022-05-27

 BankID Signing
Imre Andreas Koteng
2022-05-30

Årsregnskap

2021

Smedbrua Eiendom AS

Org.nr.:915 887 287



RESULTATREGNSKAP

SMEDBRUA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 975 112	0
Sum driftsinntekter		1 975 112	0
Varekostnad		2 137 474	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	1 270 327	6 800
Annen driftskostnad	1	1 762 002	124 065
Sum driftskostnader		5 169 803	130 865
Driftsresultat		-3 194 691	-130 865
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	844
Rentekostnad til foretak i samme konsern		403 926	277 752
Annen rentekostnad		430 150	716 765
Resultat av finansposter		-834 077	-993 673
Ordinært resultat før skattekostnad	7	-4 028 767	-1 124 538
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-886 329	-247 448
Ordinært resultat		-3 142 438	-877 090
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	-3 142 438	-877 090
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		3 142 438	877 090
Sum overføringer		-3 142 438	-877 090



BALANSE

SMEDBRUA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	554 885	0
Sum immaterielle eiendeler		554 885	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	176 011 369	67 244 551
Sum varige driftsmidler		176 011 369	67 244 551
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		6 749 914	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 749 914	0
Sum anleggsmidler		183 316 168	67 244 551
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		7 475	0
Andre kortsiktige fordringer		1 836 461	0
Sum fordringer		1 843 936	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 023 927	2 383 325
Sum omløpsmidler		3 867 863	2 383 325
Sum eiendeler		187 184 031	69 627 876



BALANSE

SMEDBRUA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	-15 666	-15 666
Sum innskutt egenkapital		1 984 334	1 984 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-4 885 530	-1 743 091
Sum opptjent egenkapital		-4 885 530	-1 743 091
Sum egenkapital	5	-2 901 196	241 243
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	7	0	331 444
Sum avsetning for forpliktelser		0	331 444
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	93 500 000	0
Langsiktig konserngjeld	3	32 529 166	16 125 239
Sum annen langsiktig gjeld		126 029 166	16 125 239
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 468 293	42 312 039
Leverandørgjeld	3	13 158 603	8 709 584
Annen kortsiktig gjeld		429 165	1 908 327
Sum kortsiktig gjeld		64 056 061	52 929 950
Sum gjeld		190 085 226	69 386 633
Sum egenkapital og gjeld		187 184 031	69 627 876

Trondheim, 20.05.2022
Styret i Smedbrua Eiendom AS

Ivar Johannes Koteng
styreleder

Roald Skipnes
styremedlem

Imre Andreas Koteng
styremedlem

Geir Hagen
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å 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. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Det er ikke avsatt forpliktelser for eventuelle negative egenkapitalandeler i deltakerlignede selskap. Alle selskapene er eiendomsselskap med investeringseiendommer, og den virkelige verdien av eiendelene antas å overstige bokførte verdier slik at det ikke antas å foreligge noen reell underdekning.

Andre aksjer og andler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til deltakere eller styremedlemmer.

Det er bokført kr. 1 360 725 som gjelder kjøp av forretningsførsel fra Koteng Eiendom AS

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik

	2021	2020
Ordinær revisjon	4 625	16 875
Konsulent	0	0

Note 2 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	-93 500 000	0

Av dette forfaller kr. 77.916.660,- mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

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

	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern				
Tilknyttet selskap				
Felles kontrollert virksomhet	0	0		
Sum	0	0	0	0

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern				
Tilknyttet selskap				
Felles kontrollert virksomhet	1 294 739	749 875	32 529 166	16 125 239
Sum	1 294 739	749 875	32 529 166	16 125 239



Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SMEDBRUA EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	40 000	50,0	2 000 000
Sum	40 000		2 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Koteng Holding AS	20 000	50,0	50,0
Gruppen2 AS	8 664	21,7	21,7
Keiba2 AS	8 664	21,7	21,7
Mgh2 AS	1 950	4,9	4,9
Ollbjørg AS	722	1,8	1,8
Totalt antall aksjer	40 000	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	SUM
Egenkapital 01.01	2 000 000	-15 666	-1 743 091	241 243
Årets resultat			-3 142 438	-3 142 438
Egenkapital 31.12	2 000 000	-15 666	-4 885 530	-2 901 196

Note 6 Anleggsmidler

	Tekniske installasjoner	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		6 939	13 503 864
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	22 887 725	67 221 463	12 093 336
= Anskaffelseskost 31.12.21	22 887 725	67 228 402	25 597 200
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	572 193	705 073	
= Bokført verdi 31.12.21	22 315 532	66 523 329	25 597 200
Årets ordinære avskrivninger	572 193	698 134	
Avskrivningsplan	saldo 0%	saldo 2-5%	
		Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		53 740 687	67 251 490
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		7 834 621	110 037 145
= Anskaffelseskost 31.12.21		61 575 308	177 288 635
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21			1 277 266
= Bokført verdi 31.12.21		61 575 308	176 011 369
Årets ordinære avskrivninger			1 270 327



Avskrivningsplan

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-886 329	-247 448
Skattekostnad ordinært resultat	-886 329	-247 448
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 028 767	-1 124 538
Permanente forskjeller	0	-225
Endring i midlertidige forskjeller	-1 960 384	542 480
Skattepliktig inntekt	-5 989 151	-582 284
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	13 378 810	10 989 296	-2 389 514
Gevinst – og tapskonto	1 716 519	2 145 649	429 130
Sum	15 095 329	13 134 945	-1 960 384
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 592 297	-603 146	5 989 151
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-11 025 235	-11 025 235	0
Grunnlag for utsatt skatt	-2 522 203	1 506 564	4 028 767
Utsatt skatt (22 %)	-554 885	331 444	886 329

Note 8 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Etter styrets mening må selskapets egenkapital ses i sammenheng med at det er reserver i eiendommene ut over bokført verdier. Selskapet har i høst ferdigstilt næringsbygg som er fullt utleid fom 1/11-21. Videre har selskapet et nytt bygg under oppføring hvor 57 % av arealet er utleid fom mai 2022.

Styret mener derfor at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2021 er satt opp under denne forutsetningen.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Smedbrua Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Smedbrua Eiendom 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL 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: 8CF45-T7XW8-TKNOE-ABBN3-E1LV-S18L3



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Smedbrua Eiendom 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.

Trondheim, 1. juni 2022
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8CF45-77XW8-TKNOE-ABBN3-EI1LV-S18L3



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."

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-06-01 13:41:50 UTC



Penneo DokumentID: 8CF45-77XW8-TKNOE-ABBN3-ETLV-ST8L3

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>