



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	896 600 362
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SMAUET EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Sandviksbodene 1E 5035 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	AIDER AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		546 047	450 216
Sum inntekter		546 047	450 216
Kostnader			
Lønnskostnad	2		313 775
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 075	1 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	819 097	788 643
Sum kostnader		825 172	1 103 918
Driftsresultat		-279 125	-653 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 585 686	1 404 865
Annen renteinntekt		18 449	4 009
Annen finansinntekt		1 736	
Sum finansinntekter		1 605 871	1 408 874
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-9 504 321	18 835 990
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 433 940	1 123 455
Annen rentekostnad		1 724 390	1 186 050
Sum finanskostnader		-6 345 991	21 145 495
Netto finans		7 951 861	-19 736 621
Ordinært resultat før skattekostnad	6	7 672 736	-20 390 323
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 672 736	-20 390 323
Årsresultat	7	7 672 736	-20 390 323
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 672 736	-20 390 323
Totalresultat		7 672 736	-20 390 323



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		7 672 736	-18 703 167
Sum overføringer og disponeringer		7 672 736	-20 390 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 666 159	5 666 159
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	53 175	59 250
Sum varige driftsmidler	8	5 719 334	5 725 409
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	10 000 000	485 189
Lån til foretak i samme konsern	4	33 386 527	29 518 161
Sum finansielle anleggsmidler		43 386 527	30 003 350
Sum anleggsmidler		49 105 861	35 728 759
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 500	46 518
Andre kortsiktige fordringer		6 563	232 462
Konsernfordringer	4		634 521
Sum fordringer		39 063	913 501
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	982 617	114 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		982 617	114 129
Sum omløpsmidler		1 021 679	1 027 630
SUM EIENDELER		50 127 540	36 756 389

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	7		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	11 030 431	18 703 167
Sum opptjent egenkapital		-11 030 431	-18 703 167
Sum egenkapital	11	-10 530 431	-18 203 167
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	2 361 869	2 526 413
Øvrig langsiktig gjeld	4, 12	30 810 847	24 858 678
Sum annen langsiktig gjeld		33 172 716	27 385 091
Sum langsiktig gjeld		33 172 716	27 385 091
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 791	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	4, 11, 12	27 478 465	27 574 465
Sum kortsiktig gjeld		27 485 256	27 574 465
Sum gjeld		60 657 971	54 959 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 127 540	36 756 389



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 736787

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 600 362
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMAUET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sandviksbodene 1E
5035 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: AIDER AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.08.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.08.2024

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: 896 600 362
SMAUET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		546 047	450 216
Sum inntekter		546 047	450 216
Kostnader			
Lønnskostnad	2		313 775
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 075	1 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	819 097	788 643
Sum kostnader		825 172	1 103 918
Driftsresultat		-279 125	-653 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 585 686	1 404 865
Annen renteinntekt		18 449	4 009
Annen finansinntekt		1 736	
Sum finansinntekter		1 605 871	1 408 874
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-9 504 321	18 835 990
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 433 940	1 123 455
Annen rentekostnad		1 724 390	1 186 050
Sum finanskostnader		-6 345 991	21 145 495
Netto finans		7 951 861	-19 736 621
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	7 672 736	-20 390 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 672 736	-20 390 323
Årsresultat	7	7 672 736	-20 390 323
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 672 736	-20 390 323
Totalresultat		7 672 736	-20 390 323
Overføringer og disponeringer			



Udekket tap	7 672 736	-18 703 167
Sum overføringer og disponeringer	7 672 736	-20 390 323



Organisasjonsnr: 896 600 362
SMAUET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3	5 666 159	5 666 159
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3	53 175	59 250
Sum varige driftsmidler	8	5 719 334	5 725 409
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	10 000 000	485 189
Lån til foretak i samme			
konsern	4	33 386 527	29 518 161
Sum finansielle			
anleggsmidler		43 386 527	30 003 350
Sum anleggsmidler		49 105 861	35 728 759
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 500	46 518
Andre kortsiktige			
fordringer		6 563	232 462
Konsernfordringer	4		634 521
Sum fordringer		39 063	913 501
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	9	982 617	114 129
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		982 617	114 129
Sum omløpsmidler		1 021 679	1 027 630
SUM EIENDELER		50 127 540	36 756 389
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	500 000	500 000



Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	7		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	11 030 431	18 703 167
Sum opptjent egenkapital		-11 030 431	-18 703 167
Sum egenkapital	11	-10 530 431	-18 203 167
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 12	2 361 869	2 526 413
Øvrig langsiktig gjeld	4, 12	30 810 847	24 858 678
Sum annen langsiktig gjeld		33 172 716	27 385 091
Sum langsiktig gjeld		33 172 716	27 385 091
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 791	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	4, 11, 12	27 478 465	27 574 465
Sum kortsiktig gjeld		27 485 256	27 574 465
Sum gjeld		60 657 971	54 959 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 127 540	36 756 389



Organisasjonsnr: 896 600 362
SMAUET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Smauet Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smauet Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapestimatene 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 betydelig tvil 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 modifiserer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 21. august 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Penneo document key: OZBJI-JAP4K-UQJ1B-A3O1I-UMM15-N5XG6



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."

Moe, Eirik

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-673444

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-08-21 21:11:09 UTC



Penneo Dokumentnr: OZBJ-JAP4K-UQ1B-A301F-UMV15-NSXG6

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



	BankID Signing Helene Westfal-Larsen 2024-08-19
	BankID Signing Morten Westfal-Larsen 2024-08-19
	BankID Signing Karianne Westfal-Larsen 2024-08-19
	BankID Signing Eink Hansen 2024-08-20



Årsregnskap 2023

Smauet Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 896 600 362



RESULTATREGNSKAP

SMAUET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		546 047	450 216
Sum driftsinntekter		546 047	450 216
Lønnskostnad	2	0	313 775
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 075	1 500
Annen driftskostnad	2	819 097	788 643
Sum driftskostnader		825 172	1 103 918
Driftsresultat		-279 125	-653 702
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 585 686	1 404 865
Annen renteinntekt		18 449	4 009
Annen finansinntekt		1 736	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-9 504 321	18 835 990
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 433 940	1 123 455
Annen rentekostnad		1 724 390	1 186 050
Resultat av finansposter		7 951 861	-19 736 621
Resultat før skattekostnad	6	7 672 736	-20 390 323
Skattekostnad på resultat	6	0	0
Resultat		7 672 736	-20 390 323
Årsresultat	7	7 672 736	-20 390 323
OVERFØRINGER			
Overført fra overkurs		0	-1 687 156
Overført til udekket tap		-7 672 736	18 703 167
Sum overføringer		7 672 736	-20 390 323



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 666 159	5 666 159
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	53 175	59 250
Sum varige driftsmidler	8	5 719 334	5 725 409
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	10 000 000	485 189
Lån til foretak i samme konsern	4	33 386 527	29 518 161
Sum finansielle anleggsmidler		43 386 527	30 003 350
Sum anleggsmidler		49 105 861	35 728 759
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		32 500	46 518
Andre kortsiktige fordringer		6 563	232 462
Konsernfordringer	4	0	634 521
Sum fordringer		39 063	913 501
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	982 617	114 129
Sum omløpsmidler		1 021 679	1 027 630
Sum eiendeler		50 127 540	36 756 389



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 10	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Udekket tap	7	-11 030 431	-18 703 167
Sum opptjent egenkapital		-11 030 431	-18 703 167
Sum egenkapital	11	-10 530 431	-18 203 167
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	2 361 869	2 526 413
Øvrig langsiktig gjeld	4, 12	30 810 847	24 858 678
Sum annen langsiktig gjeld		33 172 716	27 385 091
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 791	0
Annen kortsiktig gjeld	4, 11, 12	27 478 465	27 574 465
Sum kortsiktig gjeld		27 485 256	27 574 465
Sum gjeld		60 657 971	54 959 556
Sum egenkapital og gjeld		50 127 540	36 756 389

Bergen
Styret i Smauet Eiendom AS

Eirik Hansen
styreleder

Karianne Westfal-Larsen
styremedlem/daglig leder

Helene Westfal-Larsen
styremedlem

Morten Westfal-Larsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er ikke utarbeidet årsberetning, jmfør regnskapsloven § 3-1. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap, jmfør regnskapsloven § 3-2.

Datterselskapene Bergen Boligbygging AS og Rinddalstoppen AS er fusjonert inn i Smauet Eiendom AS med skattemessig og regnskapsmessig virkning fra 01.01.2023. Formålet med fusjonen er å forenkle selskapsstrukturen.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

LØNSKOSTNADER	2023	2022
Lønninger	0	275 000
Arbeidsgiveravgift	0	38 775
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	0	313 775
Sysselsatte årsverk	0	0

Selskapet har ikke utbetalt lønn i 2023. Avsatt lønn i 2022, er ikke utbetalt i 2023. Avsetningen fra 2022 er avsatt som kortsiktig gjeld per 31.12.2023.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2023	2022
Revisjon	75 270	37 238
Andre tjenester	0	7 125
Sum	75 270	44 363

Merverdiavgift er inkludert i honorar til revisor.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	5 666 159	60 750	5 726 909
Anskaffelseskost 31.12.23	5 666 159	60 750	5 726 909
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		7 575	7 575
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	7 575	7 575
Bokført verdi 31.12.23	5 666 159	53 175	5 719 334
Årets ordinære avskrivninger		6 075	6 075
Økonomisk levetid		10 år	

Selskapet foretar ikke avskrivninger på fast eiendom.

Eiendommen i Strandgaten 207 er bokført til kostpris per 31.12.2023.



Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	FORDRINGER	
	2023	2022
Lån til Bispengsgården AS *	33 386 527	29 518 161
Fordring på Bergen Boligbygging AS**	0	634 521
Sum	33 386 527	30 152 682

	GJELD	
	2023	2022
Ansvarlig lån fra Storanger AS ***	30 191 519	24 257 579
Sum	30 191 519	24 257 579

* Lånet renteberegnes med 5 % rente, renteinntekt i 2023 er kr. 1 585 686. Tilsvarende var renteinntekt i 2022 kr. 1 404 865.

** Fordringen på Bergen Boligbygging AS er eliminert ifm. Fusjon i 2023.

*** Lånet renteberegnes med 5 % rente, rentekostnad i 2023 er kr. 1 433 940. Tilsvarende var rentekostnad i 2022 kr. 1 123 455.

Lån og fordring på konsernselskap har forfall innen fem år fra balansedagen.

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Bispengsgården AS	Bergen	100%	10 000 000	-2 363 842	-9 878 654
Totalt			10 000 000		

Aksjene i Bispengsgården AS er nedskrevet med NOK 25 321 179 pr. 31.12.2023 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Tidligere nedskrivning ble delvis reversert i år, og resultatført verdiendring i 2023 er NOK 9 514 811

Datterselskapene Bergen Boligbygging AS og Rinddalstoppen AS er innfusjonert med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet fra 01.01.2023. Formålet med fusjonene er å forenkle selskapsstrukturen i konsernet.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 672 736	-20 390 323
Permanente forskjeller	-9 481 447	18 835 990
Endring i midlertidige forskjeller	-925 492	138 172
Skattepliktig inntekt	-2 734 203	-1 416 161
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	14 295	10 650	-3 645
Fordringer	-16 635	-938 482	-921 847
Sum	-2 340	-927 832	-925 492
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 418 240	-12 684 036	2 734 203
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	15 420 579	13 611 867	-1 808 712
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	UDEKKET TAP	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2023	500 000	-18 703 167	-18 203 167
Årets resultat	0	7 672 736	7 672 736
Egenkapital 31.12.2023	500 000	-11 030 431	-10 530 431

Selskapets aksjekapital er tapt per 31.12.2023. Selskapet er finansiert av morselskapet og fortsatt drift er omtalt i note 11.



Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 361 869	2 526 413
Sum	2 361 869	2 526 413

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD		
Tomter, bygninger	5 666 159	5 666 159
Sum	5 666 159	5 666 159

Morselskapet Storanger AS har et samlet kausjonsansvar pålydende kr. 33 000 000 for Smauet Eiendom AS sine forpliktelser ovenfor Nordea Bank Norge ASA og Sparebanken Vest.

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har ikke skyldig forskuddstrekk pr 31.12.2023.

Note 10 Aksjonærer – rapportnote

AKSJEKAPITALEN I SMAUET EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	5 000,0	500 000
Sum	100		500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Storanger AS	100	100,0	100,0

Note 11 Fortsatt drift

Egenkapitalen er negativ. Selskapets drift er som i tidligere år, finansiert av morselskapet. Storanger AS vil i den utstrekning det er nødvendig, tilføre nødvendig likviditet også i 2024.

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.



Note 12 Kortsiktig og langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 361 869	2 526 413
Sum	2 361 869	2 526 413

Selskapet har et langsiktig lån til finansinstitusjon med løpetid frem til 27.06.2033. Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr. 1 900 838.

Gjeld som forfaller innen ett år

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 762 500	26 762 500
Sum	26 762 500	26 762 500

Selskapets lån i Nordea har forfall i slutten av september 2024, og er klassifisert som kortsiktig gjeld. Lånet forventes å bli slått sammen med nytt, langsiktig byggelån i 2024