



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 08.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		830 338	
Sum inntekter		830 338	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	41 183	4 726
Sum kostnader		41 183	4 726
Driftsresultat		789 155	-4 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte		900 000	
Gevist ved salg av aksjer		724 790	
Mottatt konsernbidrag		2 751 988	
Annen renteinntekt		65	628
Sum finansinntekter		4 376 843	628
Annen rentekostnad		1 056 223	707 084
Annen finanskostnad		1 158 580	6
Sum finanskostnader		2 214 803	707 090
Netto finans		2 162 040	-706 462
Ordinært resultat før skattekostnad		2 951 195	-711 188
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 951 195	-711 188
Årsresultat		2 951 195	-711 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 951 195	-711 188
Sum overføringer og disponeringer		2 951 195	-711 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	10 890 000	
Investeringer i aksjer og andeler	2	7 326 296	19 666 983
Sum finansielle anleggsmidler		18 216 296	19 666 983
Sum anleggsmidler		18 216 296	19 666 983
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	2 751 988	
Sum fordringer		2 751 988	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 376 002	280 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 376 002	280 596
Sum omløpsmidler		5 127 990	280 596
SUM EIENDELER		23 344 286	19 947 579
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	50 000	50 000
Overkurs	8	3 950 000	3 950 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	8	2 231 669	
Udekket tap	8		719 525
Sum opptjent egenkapital		2 231 669	-719 525
Sum egenkapital		6 231 669	3 280 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	5 832 321	5 497 004
Ansvarlig lånekapital		11 130 984	12 710 100
Sum annen langsiktig gjeld		16 963 305	18 207 104
Sum langsiktig gjeld		16 963 305	18 207 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 312	
Sum kortsiktig gjeld		149 312	
Sum gjeld		17 112 617	18 207 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 344 286	21 487 579



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 414932

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap 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: 08.03.2021

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.06.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		830 338	
Sum inntekter		830 338	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	41 183	4 726
Sum kostnader		41 183	4 726
Driftsresultat		789 155	-4 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte		900 000	
Gevist ved salg av aksjer		724 790	
Mottatt konsernbidrag		2 751 988	
Annen renteinntekt		65	628
Sum finansinntekter		4 376 843	628
Annen rentekostnad		1 056 223	707 084
Annen finanskostnad		1 158 580	6
Sum finanskostnader		2 214 803	707 090
Netto finans		2 162 040	-706 462
Ordinært resultat før skattekostnad		2 951 195	-711 188
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 951 195	-711 188
Årsresultat		2 951 195	-711 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 951 195	-711 188
Sum overføringer og disponeringer		2 951 195	-711 188



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	5 832 321	5 497 004
Ansvarlig lånekapital		11 130 984	12 710 100
Sum annen langsiktig gjeld		16 963 305	18 207 104
Sum langsiktig gjeld		16 963 305	18 207 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 312	
Sum kortsiktig gjeld		149 312	
Sum gjeld		17 112 617	18 207 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 344 286	21 487 579



Organisasjonsnr: 921 485 840
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	50000.00	1.00	50000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Haug Invest AS	23750.00	47.50%	Ordinære aksjer
Hortulan AS	23750.00	47.50%	Ordinære aksjer
Factum AS	2500.00	5.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	50000.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

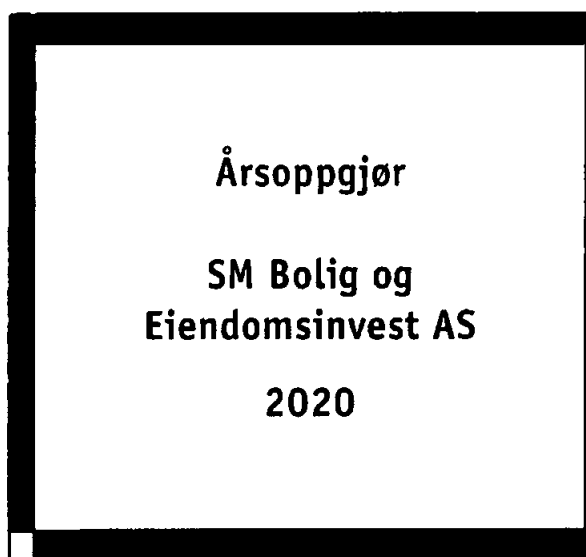
Note

2

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Moaveien 10 Holding AS	90.00%	90.00%	1206840.00	594872.00





Resultatregnskap

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
Annen driftsinntekt		<u>830 338</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad	3	<u>41 183</u>	<u>4 726</u>
Sum driftskostnader		<u>41 183</u>	<u>4 726</u>
Driftsresultat		<u>789 155</u>	<u>-4 726</u>
Renteinntekter		65	628
Mottatt utbytte		900 000	0
Gevinst ved salg av aksjer IFF		724 790	0
Mottatt konsernbidrag		2 751 988	0
Rentekostnader		1 056 223	707 084
Annen finanskostnad		<u>1 158 581</u>	<u>6</u>
Netto finansresultat		<u>2 162 040</u>	<u>-706 462</u>
Resultat før skattekostnad		<u>2 951 194</u>	<u>-711 188</u>
Skattekostnad	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>2 951 194</u>	<u>-711 188</u>
Overføring			
Overført til annen egenkapital		<u>-2 951 194</u>	<u>711 188</u>
Sum overføringer		<u>-2 951 194</u>	<u>711 188</u>



Balanse

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Avsetninger			
Aksjer	2	18 216 296	19 666 983
Sum anleggmidler		18 216 296	19 666 983
Omløpsmidler			
Konsernbidrag	5	2 751 988	0
Andre fordringer		0	1 540 000
Sum fordringer		2 751 988	1 540 000
Bankinnskudd		2 376 003	280 596
Sum omløpsmidler		5 127 991	1 820 596
SUM EIENDELER		23 344 286	21 487 579

SM Bolig og Eiendomsinvest AS



Balanse

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	50 000	50 000
Overkurs	8	3 950 000	3 950 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 231 669	-719 525
Sum opptjent egenkapital		2 231 669	-719 525
Sum egenkapital		6 231 669	3 280 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	5 832 321	5 497 004
Gjeld til aksjonærer	6	11 130 984	12 710 100
Sum langsiktig gjeld		16 963 305	18 207 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 313	0
Sum kortsiktig gjeld		149 313	0
Sum gjeld		17 112 618	18 207 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 344 286	21 487 579

Oslo, 31.12.2020 / 08.03.2021
Styret for SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Simen Thorsen
Styrets leder

Hans Martin Haug
Styremedlem

SM Bolig og Eiendomsinvest 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 redreggjøres 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 01.01.2020 – 31.12.2020.

Note 2: Investeringer

Anleggsmidler

Selskap	Antall	Balanseført verdi
Langsiktige aksjer:		
Industriveien 4 B AS		599 313
Moaveien 10 Holding AS	1 200	6 726 983
Midtveien Eiendom Invest AS	450	10 890 000
Totalt		18 216 296

Når det gjelder aksjene i Industriveien 4 B AS ble disse først overtatt i 2021. Det som er påløpt pr. 31.12.2020 er omkostninger ifm kjøpet og som da er påløpt i 2020 og som er aktivert som kostpris på aksjene.

Note 3: Spesifikasjon av driftskostnader etter art:

	2020	2019
Andre driftskostnader	41 183	4 726
Sum driftskostnader	41 183	4 726

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020 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 2020.



Noter til regnskapet

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Note 4:

Skattekostnad:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	2 951 194	711 188
Permanente forskjeller		0
Mottatt utbytte (innenfor fritaksmetoden)	-900 000	0
Tillegg utbytte (3% av mottatt utbytte)	27 000	
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer innenfor fritak	-724 790	
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	-1 988 745	
Endringer midlertidige forskjeller		0
Fremførbart underskudd	-719 525	-8 337
Skattepliktig inntekt (underskudd)	-1 354 866	-719 525

	2020	2019
Årets skattekostnad fordeler seg på		
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:

	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Effekt på betalbar skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

	2020	2019
Grunnlag utsatt skatt		
Midlertidige forskjeller:		
Fremførbart underskudd	-1 354 866	-719 525
Sum midlertidige forskjeller	-1 354 866	-719 525
Utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0

Note 5:

Lån fra foretak i sammen konsern:

Pr. 31.12.2020 har selskapet mottatt et lån fra Moavegen 10 AS (som er eid 100% av Moaveien 10 Holding AS) på kr. 5.832.321. Lånet renteberegnes med en rente på 6,00%. Pr. 31.12.2020 utgjør påløpte renteinntekter kr. 335.317. Selskapet har i tillegg mottatt et konsernbidrag på totalt kr. 2.376.925 (kr. 763.243 med skatteeffekt og kr. 1.988.745 uten skatteeffekt) fra Moavegen 10 AS pr. 31.12.2020.

Note 6:

Lån fra aksjonærer

Pr. 31.12.2020 har selskapet mottatt følgende lån fra aksjonærene:

Aksjonær:	Lånebeløp:	Påløpte renter:
Haug Invest AS	5.287.217	342.419
Hortulan AS	5.287.217	342.419
Factum AS	556.549	36.044
Sum	11.130.984	720.883

Lånene renteberegnes med 6,00%.

Note 7:

Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i selskapet er ved utgangen av året:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	50 000	1,0	50 000
Aksjene eies av:			
	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%

SM Bolig og Eiendomsinvest AS



Noter til regnskapet

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Note 8: Egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
IB	50 000	3 950 000	-719 525	3 280 475
Årets resultat	0	0	2 951 194	2 951 194
Pr. 31.12.2020	50 000	3 950 000	2 231 669	6 231 669

SM Bolig og Eiendomsinvest AS