



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 573 598
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMOD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådyrveien 2B
4070 RANDABERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Tunge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 10.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		192 028	38 044
Annen driftsinntekt		2 952 175	839 405
Sum inntekter		3 144 203	877 449
Kostnader			
Fremleie og boligkostnader		887 121	54 300
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		616 971	269 781
Sum kostnader		1 504 092	324 082
Driftsresultat		1 640 111	553 367
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83	3 271
Annen finansinntekt			1 239
Sum finansinntekter		83	4 510
Annen rentekostnad	3	941 872	121 580
Annen finanskostnad		65 300	
Sum finanskostnader		1 007 172	121 580
Netto finans		-1 007 089	-117 070
Ordinært resultat før skattekostnad		633 022	436 297
Skattekostnad på resultat	4	139 310	95 985
Ordinært resultat etter skattekostnad		493 712	340 312
Årsresultat	5	493 712	340 312
Årsresultat etter minoritetsinteresser		493 712	340 312
Totalresultat		493 712	340 312



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		493 712	340 312
Sum overføringer og disponeringer		493 712	340 312



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter og boliger	2, 6	26 420 747	7 566 541
Sum varige driftsmidler		26 420 747	7 566 541
Sum anleggsmidler		26 420 747	7 566 541
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		17 911	
Andre kortsiktige fordringer		77 033	2 826
Sum fordringer		94 944	2 826
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		742 098	417 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		742 098	417 415
Sum omløpsmidler		837 043	420 241
SUM EIENDELER		27 257 790	7 986 782
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	840 000	840 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		106 569	106 569
Sum innskutt egenkapital		946 569	946 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		834 024	340 312
Sum opptjent egenkapital		834 024	340 312
Sum egenkapital	5	1 780 593	1 286 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	24 104 261	6 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 104 261	6 550 000
Sum langsiktig gjeld		24 104 261	6 550 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 582	48 224
Betalbar skatt	4	139 310	95 985
Annen kortsiktig gjeld	3	1 185 043	5 692
Sum kortsiktig gjeld		1 372 935	149 901
Sum gjeld		25 477 196	6 699 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 257 790	7 986 782



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 303788

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 573 598
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMOD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådyrveien 2B
4070 RANDABERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Tunge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.01.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 04.02.2023

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: 911 573 598
SMOD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		192 028	38 044
Annen driftsinntekt		2 952 175	839 405
Sum inntekter		3 144 203	877 449
Kostnader			
Fremleie og boligkostnader		887 121	54 300
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		616 971	269 781
Sum kostnader		1 504 092	324 082
Driftsresultat		1 640 111	553 367
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83	3 271
Annen finansinntekt			1 239
Sum finansinntekter		83	4 510
Annen rentekostnad	3	941 872	121 580
Annen finanskostnad		65 300	
Sum finanskostnader		1 007 172	121 580
Netto finans		-1 007 089	-117 070
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	633 022	436 297
Ordinært resultat etter skattekostnad		139 310	95 985
Årsresultat	5	493 712	340 312
Årsresultat etter minoritetsinteresser		493 712	340 312
Totalresultat		493 712	340 312
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		493 712	340 312
Sum overføringer og disponeringer		493 712	340 312



Organisasjonsnr: 911 573 598
SMOD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter og boliger	2, 6	26 420 747	7 566 541
-------------------	------	------------	-----------

Sum varige driftsmidler		26 420 747	7 566 541
-------------------------	--	------------	-----------

Sum anleggsmidler		26 420 747	7 566 541
-------------------	--	------------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		17 911	
-----------------	--	--------	--

Andre kortsiktige fordringer		77 033	2 826
------------------------------	--	--------	-------

Sum fordringer		94 944	2 826
----------------	--	--------	-------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		742 098	417 415
-------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		742 098	417 415
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		837 043	420 241
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		27 257 790	7 986 782
---------------	--	------------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	840 000	840 000
--------------	---	---------	---------

Beholdning av egne aksjer	7		
---------------------------	---	--	--

Overkurs		106 569	106 569
----------	--	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		946 569	946 569
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		834 024	340 312
-------------------	--	---------	---------

Sum opptjent egenkapital		834 024	340 312
--------------------------	--	---------	---------

Sum egenkapital	5	1 780 593	1 286 881
-----------------	---	-----------	-----------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	24 104 261	6 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 104 261	6 550 000
Sum langsiktig gjeld		24 104 261	6 550 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 582	48 224
Betalbar skatt	4	139 310	95 985
Annen kortsiktig gjeld	3	1 185 043	5 692
Sum kortsiktig gjeld		1 372 935	149 901
Sum gjeld		25 477 196	6 699 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 257 790	7 986 782



Organisasjonsnr: 911 573 598
SMOD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



ERGA REVISJON as



Erga Revisjon as

Org.nr. 980 024 679 – mva

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Smod Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smod Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 493 712. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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.

Adresse:

Jens Zetlitzgt. 47
4008 Stavanger

Web: erga.no
Tlf: 51 51 03 70





ERGA REVISJON as



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet til Smod Eiendom AS 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Stavanger, 16. januar 2023
Erga Revisjon as

Øyvind Tjønn
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)





Elektronisk signatur

Signert av

Tjønn, Øyvind

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.01.2023 10.49.37

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RESULTATREGNSKAP

SMOD EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		192 028	38 044
Annen driftsinntekt		2 952 175	839 405
Sum driftsinntekter		3 144 203	877 449
Fremleie og boligkostnader		887 121	54 300
Annen driftskostnad		616 971	269 781
Sum driftskostnader		1 504 092	324 082
Driftsresultat		1 640 111	553 367
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		83	3 271
Annen finansinntekt		0	1 239
Annen rentekostnad	3	941 872	121 580
Annen finanskostnad		65 300	0
Resultat av finansposter		-1 007 089	-117 070
Resultat før skattekostnad		633 022	436 297
Skattekostnad på resultat	4	139 310	95 985
Årsresultat	5	493 712	340 312
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		493 712	340 312
Sum overføringer		493 712	340 312



BALANSE

SMOD EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter og boliger	2, 6	26 420 747	7 566 541
Sum varige driftsmidler		26 420 747	7 566 541
Sum anleggsmidler		26 420 747	7 566 541
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		17 911	0
Andre kortsiktige fordringer		77 033	2 826
Sum fordringer		94 944	2 826
Bankinnskudd, kontanter o.l.		742 098	417 415
Sum omløpsmidler		837 043	420 241
Sum eiendeler		27 257 790	7 986 782



BALANSE

SMOD EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	840 000	840 000
Overkurs		106 569	106 569
Sum innskutt egenkapital		946 569	946 569
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		834 024	340 312
Sum opptjent egenkapital		834 024	340 312
Sum egenkapital	5	1 780 593	1 286 881
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	24 104 261	6 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 104 261	6 550 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		48 582	48 224
Betalbar skatt	4	139 310	95 985
Annen kortsiktig gjeld	3	1 185 043	5 692
Sum kortsiktig gjeld		1 372 935	149 901
Sum gjeld		25 477 196	6 699 901
Sum egenkapital og gjeld		27 257 790	7 986 782

Randaberg, 16.01.2023
Styret i Smod Eiendom AS

Stian Tunge
styreleder

Morten Svela
styremedlem

David Berg
styremedlem



SMOD EIENDOM AS

911 573 598

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de tjenes opp.

Salgsinntekter inntektsføres når varen er solgt eller tjenesten levert.

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. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi 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.

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.

SMOD EIENDOM AS

SIDE 4



SMOD EIENDOM AS

911 573 598

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Det er ikke utbetalt lønn/godtgjørelse i selskapet.

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Tomter og boliger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	7 566 541	7 566 541
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	18 854 206	18 854 206
= Anskaffelseskost 31.12.22	26 420 747	26 420 747
= Bokført verdi 31.12.22	26 420 747	26 420 747

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
DB Invest AS	Aksjeeier	25%
M. Svela Holding AS	Aksjeeier	25%
ST Invest AS	Aksjeeier	25%

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

	Beløp
Renter innlån fra aksjonærer	27 775

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2022
Annen kortsiktig gjeld	670 616
Sum	670 616

SMOD EIENDOM AS

SIDE 5



SMOD EIENDOM AS

911 573 598

Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	139 310	95 985
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	139 310	95 985
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	633 022	436 297
Permanente forskjeller	205	0
Skattepliktig inntekt	633 227	436 297
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	139 310	95 985
Sum betalbar skatt i balansen	139 310	95 985

Selskapet har ingen midlertidige forskjeller.

Note 5 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 31.12.2021	840 000	106 569	340 312	1 286 881
Årets resultat			493 712	493 712
Pr 31.12.2022	840 000	106 569	834 024	1 780 593

Note 6 Pantstillelser og garantier

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	24 104 261	6 550 000
Sum	24 104 261	6 550 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Tomter og boliger	26 420 747	7 566 541
Sum	26 420 747	7 566 541

Av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner forfaller kr 24 104 261 innen 5 år etter balansedagens slutt.

SMOD EIENDOM AS

SIDE 6



SMOD EIENDOM AS

911 573 598

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SMOD EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	120 000	7,0	840 000
Sum	120 000		840 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
DB Invest AS	30 000	25,0	25,0
M. Svela Holding AS	30 000	25,0	25,0
Manti AS	30 000	25,0	25,0
ST Invest AS	30 000	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	120 000	100,0	100,0

SMOD EIENDOM AS

SIDE 7