



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 076 920  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SMEDSTUEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Industrivegen  
2072 DAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Ingri Marie Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

### 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, 31.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 708 998	4 725 331
Andre driftsinntekter		178 659	190 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 887 657</b>	<b>4 916 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			1 639 307
Varekostnad		42 354	158 996
Ordinære avskrivninger	1	2 097 900	2 048 900
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		448 225
Annen driftskostnad	2	1 336 122	897 322
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 476 376</b>	<b>5 192 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 411 281</b>	<b>-276 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 888	656
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 888</b>	<b>656</b>
Annen rentekostnad		3 228 265	1 443 273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 228 265</b>	<b>1 443 273</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 222 377</b>	<b>-1 442 617</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 188 905</b>	<b>-1 719 195</b>
Skattekostnad		261 454	-378 234
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		927 451	-1 340 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og faste installasjoner	1, 3	60 870 967	37 904 995
Maskiner, inventar og utstyr	1, 3	190 352	1 221 012
Skip og flytende installasjoner	1		
Inventar og utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>61 061 320</b>	<b>39 126 008</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 061 320</b>	<b>39 126 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 384 589	3 611 250
Andre kortsiktige fordringer		58 197	62 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 442 786</b>	<b>3 673 797</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		638 461	12 167 457
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>638 461</b>	<b>12 167 457</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 081 247</b>	<b>15 841 254</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 142 567</b>	<b>54 967 262</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		4 430 400	4 430 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 430 400</b>	<b>4 430 400</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 677 733	750 282
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 677 733</b>	<b>750 282</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 108 133</b>	<b>5 180 682</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		1 528 566	1 267 112
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 528 566</b>	<b>1 267 112</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	3		
Obligasjonslån	3		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	55 500 000	47 900 000
Annen langsiktig gjeld	3		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3</b>	<b>55 500 000</b>	<b>47 900 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 028 566</b>	<b>49 167 112</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		335 241	244 725
Skyldig offentlige avgifter		98 768	98 089
Annen kortsiktig gjeld		571 858	276 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 005 868</b>	<b>619 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 034 434</b>	<b>49 786 579</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 142 567</b>	<b>54 967 262</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364793

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 076 920  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SMEDSTUEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Industrivegen  
2072 DAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Ingri Marie Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

#### 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, 11.05.2024



Organisasjonsnr: 957 076 920  
SMEDSTUEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 708 998	4 725 331
Andre driftsinntekter		178 659	190 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 887 657</b>	<b>4 916 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			1 639 307
Varekostnad		42 354	158 996
Ordinære avskrivninger	1	2 097 900	2 048 900
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		448 225
Annen driftskostnad	2	1 336 122	897 322
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 476 376</b>	<b>5 192 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 411 281</b>	<b>-276 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 888	656
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 888</b>	<b>656</b>
Annen rentekostnad		3 228 265	1 443 273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 228 265</b>	<b>1 443 273</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 222 377</b>	<b>-1 442 617</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad		1 188 905	-1 719 195
Skattekostnad		261 454	-378 234
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		927 451	-1 340 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>927 451</b>	<b>-1 340 961</b>



Organisasjonsnr: 957 076 920  
SMEDSTUEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og faste installasjoner	1, 3	60 870 967	37 904 995
Maskiner, inventar og utstyr	1, 3	190 352	1 221 012
Skip og flytende installasjoner	1		
Inventar og utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>61 061 320</b>	<b>39 126 008</b>

**Sum anleggsmidler**

**61 061 320**      **39 126 008**

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		2 384 589	3 611 250
Andre kortsiktige fordringer		58 197	62 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 442 786</b>	<b>3 673 797</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		638 461	12 167 457
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>638 461</b>	<b>12 167 457</b>

**Sum omløpsmidler**

**3 081 247**      **15 841 254**

**SUM EIENDELER**

**64 142 567**      **54 967 262**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		4 430 400	4 430 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 430 400</b>	<b>4 430 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 677 733	750 282
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 677 733</b>	<b>750 282</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 108 133</b>	<b>5 180 682</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	1 528 566	1 267 112
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>	<b>1 528 566</b>	<b>1 267 112</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Konvertible lån	3	
Obligasjonslån	3	
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	
Annen langsiktig gjeld	3	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>55 500 000</b>	<b>47 900 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>57 028 566</b>	<b>49 167 112</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	335 241	244 725
Skyldig offentlige avgifter	98 768	98 089
Annen kortsiktig gjeld	571 858	276 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 005 868</b>	<b>619 467</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>58 034 434</b>	<b>49 786 579</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 142 567</b>	<b>54 967 262</b>



Organisasjonsnr: 957 076 920  
SMEDSTUEN 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.



Årsregnskap 2023  
Smedstuen Eiendom AS



## Smedstuen Eiendom AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		7 708 998	4 725 331
Andre driftsinntekter		178 659	190 841
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 887 657</b>	<b>4 916 172</b>
Varekostnad		42 354	158 996
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	1 639 307
Ordinære avskrivninger	1	2 097 900	2 048 900
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	448 225
Annen driftskostnad	2	1 336 122	897 322
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 476 376</b>	<b>5 192 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 411 281</b>	<b>(276 578)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 888	656
Annen rentekostnad		(3 228 265)	(1 443 273)
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>(3 222 377)</b>	<b>(1 442 617)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 188 905</b>	<b>(1 719 195)</b>
Skattekostnad		(261 454)	378 234
<b>Resultat</b>		<b>927 451</b>	<b>(1 340 961)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>927 451</b>	<b>(1 340 961)</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		927 451	(1 340 961)
<b>Sum overføringer</b>		<b>927 451</b>	<b>(1 340 961)</b>



## Smedstuen Eiendom AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og faste installasjoner	1, 3	60 870 967	37 904 995
Maskiner, inventar og utstyr	1, 3	190 352	1 221 012
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>61 061 320</b>	<b>39 126 008</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 061 320</b>	<b>39 126 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 384 589	3 611 250
Fordring konsernselskap		0	0
Andre kortsiktige fordringer		58 197	62 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 442 786</b>	<b>3 673 797</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		638 461	12 167 457
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 081 247</b>	<b>15 841 254</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>64 142 567</b>	<b>54 967 262</b>



## Smedstuen Eiendom AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		4 430 400	4 430 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 430 400</b>	<b>4 430 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 677 733	750 282
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 677 733</b>	<b>750 282</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 108 133</b>	<b>5 180 682</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		1 528 566	1 267 112
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 528 566</b>	<b>1 267 112</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	55 500 000	47 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3</b>	<b>55 500 000</b>	<b>47 900 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		335 241	244 725
Skyldig offentlige avgifter		98 768	98 089
Gjeld til konsernselskap		0	0
Annen kortsiktig gjeld		571 858	276 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 005 868</b>	<b>619 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 034 434</b>	<b>49 786 579</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 142 567</b>	<b>54 967 262</b>

Bodø, 08.04.2024

Ingri Marie Sivertsen  
Styreleder

Ole Kristian Kjellbakk  
Styremedlem

Alf Gøran Knutsen  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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.

### 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 1 Anleggsmidler

	Bygninger	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	35 556 325	1 293 368	278 641
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	5 655 965		49 040
- Avgang i året			
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>41 212 290</b>	<b>1 293 368</b>	<b>327 681</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 303 000	941 368	137 328
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	96 225	352 000	
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	3 399 225	1 293 368	137 328
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>37 813 065</b>	<b>0</b>	<b>190 353</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 112 800		41 600
Økonomisk levetid	5-38 år	3-15 år	5-10 år
Avskrivningsplan			

  

	Tomt	Tekniske Installasjoner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	2 995 529	4 515 384	44 639 247
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		18 368 207	24 073 212
- Avgang i året		40 000	40 000
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>2 995 529</b>	<b>22 843 591</b>	<b>68 672 459</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		2 781 218	7 162 914
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23			448 225
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		2 781 218	7 611 139
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>2 995 529</b>	<b>20 062 373</b>	<b>61 061 320</b>
Årets ordinære avskrivninger		943 500	2 097 900
Økonomisk levetid		3-20 år	
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning		

Alle anleggsmidler (bortsett fra tomt) avskrives lineært over levetid.



## Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

## Note 3 Langsiktig gjeld

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 500 000	47 900 000
<b>Sum</b>	<b>55 500 000</b>	<b>47 900 000</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	61 016 180
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	48 700 000

Det største lånet har er satt opp som ballong, avdragsprofilen kan forventes reforhandlet før innfrielse.



# Årsregnskap 2023 Smedstuen Eiendom AS

Penneo Dokumentnrøkket: QMM8C-AC00F-M0V6X-GD88C-X1PHJ-YBS0M



## Smedstuen Eiendom AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		7 708 998	4 725 331
Andre driftsinntekter		178 659	190 841
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 887 657</b>	<b>4 916 172</b>
Varekostnad		42 354	158 996
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	1 639 307
Ordinære avskrivninger	1	2 097 900	2 048 900
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	448 225
Annen driftskostnad	2	1 336 122	897 322
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 476 376</b>	<b>5 192 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 411 281</b>	<b>(276 578)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 888	656
Annen rentekostnad		(3 228 265)	(1 443 273)
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>(3 222 377)</b>	<b>(1 442 617)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 188 905</b>	<b>(1 719 195)</b>
Skattekostnad		(261 454)	378 234
<b>Resultat</b>		<b>927 451</b>	<b>(1 340 961)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>927 451</b>	<b>(1 340 961)</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		927 451	(1 340 961)
<b>Sum overføringer</b>		<b>927 451</b>	<b>(1 340 961)</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QMM8C-AC00F-MOV6X-GD88C-XIPFH-YBS0M



## Smedstuen Eiendom AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og faste installasjoner	1, 3	60 870 967	37 904 995
Maskiner, inventar og utstyr	1, 3	190 352	1 221 012
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>61 061 320</b>	<b>39 126 008</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 061 320</b>	<b>39 126 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 384 589	3 611 250
Fordring konsernselskap		0	0
Andre kortsiktige fordringer		58 197	62 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 442 786</b>	<b>3 673 797</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		638 461	12 167 457
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 081 247</b>	<b>15 841 254</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>64 142 567</b>	<b>54 967 262</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QMM8C-AC00F-MOV6X-GD88C-XIPFH-YBS0M



## Smedstuen Eiendom AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		4 430 400	4 430 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 430 400</b>	<b>4 430 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 677 733	750 282
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 677 733</b>	<b>750 282</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 108 133</b>	<b>5 180 682</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		1 528 566	1 267 112
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 528 566</b>	<b>1 267 112</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	55 500 000	47 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3</b>	<b>55 500 000</b>	<b>47 900 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		335 241	244 725
Skyldig offentlige avgifter		98 768	98 089
Gjeld til konsernselskap		0	0
Annen kortsiktig gjeld		571 858	276 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 005 868</b>	<b>619 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 034 434</b>	<b>49 786 579</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 142 567</b>	<b>54 967 262</b>

Bodø, 08.04.2024

Ingri Marie Sivertsen  
Styreleder

Ole Kristian Kjellbakk  
Styremedlem

Alf Gøran Knutsen  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: QMM8C-AC00F-MOV6X-GD88C-XIPHH-YBS0M



## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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.

### 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 1 Anleggsmidler

	Bygninger	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	35 556 325	1 293 368	278 641
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	5 655 965		49 040
- Avgang i året			
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>41 212 290</b>	<b>1 293 368</b>	<b>327 681</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 303 000	941 368	137 328
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	96 225	352 000	
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	3 399 225	1 293 368	137 328
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>37 813 065</b>	<b>0</b>	<b>190 353</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 112 800		41 600
Økonomisk levetid	5-38 år	3-15 år	5-10 år
Avskrivningsplan			

  

	Tomt	Tekniske Installasjoner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	2 995 529	4 515 384	44 639 247
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		18 368 207	24 073 212
- Avgang i året		40 000	40 000
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>2 995 529</b>	<b>22 843 591</b>	<b>68 672 459</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		2 781 218	7 162 914
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23			448 225
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		2 781 218	7 611 139
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>2 995 529</b>	<b>20 062 373</b>	<b>61 061 320</b>
Årets ordinære avskrivninger		943 500	2 097 900
Økonomisk levetid		3-20 år	
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning		

Alle anleggsmidler (bortsett fra tomt) avskrives lineært over levetid.



## Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

## Note 3 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 500 000	47 900 000
<b>Sum</b>	<b>55 500 000</b>	<b>47 900 000</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	61 016 180
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	48 700 000

Det største lånet har er satt opp som ballong, avdragsprofilen kan forventes reforhandlet før innfrielse.



# 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."

## Ingri Marie Sivertsen

Styreleder

På vegne av: Smedstuen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-555459

IP: 89.162.xxx.xxx

2024-04-08 07:57:31 UTC



## Ole Kristian Kjellbakk

Styremedlem

På vegne av: Smedstuen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-508124

IP: 89.162.xxx.xxx

2024-04-08 09:02:42 UTC



## Alf Gøran Knutsen

Styremedlem

På vegne av: Smedstuen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-317054

IP: 77.110.xxx.xxx

2024-04-09 04:31:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QMM8C-AC00F-M0V6X-GD88C-X1PHJ-YB50M

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>



**KPMG AS**  
Jernbaneveien 100  
P.O. Box 1434  
N-8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Smedstuen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedstuen 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: OX643-UELOG-MONOF-UVFMB-1TW7V-EQ7QT



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 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 intern 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 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 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 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø

KPMG AS

Vegard Johansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: OX643-UELOG-MONOF-UVFMB-1TW7V-EQ7QT



# 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."

## Johansen, Vegard

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-44813

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-15 19:21:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OX643-UELOG-MON0F-UVFM8-1TW7V-EQ7QF

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>