



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 035 078  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SMESTAD EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o NRE Norway AS  
Karenslyst allé 2  
0278 OSLO

### 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: Allan Sønderbæk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

### 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, 05.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 802 716	7 560 155
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 802 716</b>	<b>7 560 155</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 541 134	2 772 398
Annen driftskostnad	2	2 537 294	2 414 076
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 078 428</b>	<b>5 186 474</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 724 288</b>	<b>2 373 682</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>618</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	0
Annen rentekostnad	3	2 037 405	3 375 258
Annen finanskostnad		0	225 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 037 405</b>	<b>3 600 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 037 405</b>	<b>-3 599 639</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-313 117</b>	<b>-1 225 958</b>
Skattekostnad	4, 5	116 346	-1 089 035
<b>Årsresultat</b>		<b>-429 463</b>	<b>-136 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-429 463	-136 923
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-429 463</b>	<b>-136 923</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4, 5	972 689	1 089 035
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>972 689</b>	<b>1 089 035</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 3	137 721 412	139 338 204
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>137 721 412</b>	<b>139 338 204</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>138 694 101</b>	<b>140 427 239</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		114 168	0
<b>Sum varer</b>		<b>114 168</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 531 459	510 547
Andre kortsiktige fordringer		92 552	16 887
Krav på innbetaling av selskapskapital		0	192 447
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 624 011</b>	<b>719 881</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 092 726	3 266 515
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 092 726</b>	<b>3 266 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 830 905</b>	<b>3 986 395</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 525 006</b>	<b>144 413 634</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		53 931 926	53 931 926
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 931 926</b>	<b>54 931 926</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	0
Udekket tap		429 463	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-429 463</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>54 502 463</b>	<b>54 931 926</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	90 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	88 770 163	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 770 163</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 770 163</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		996 987	391 815
Skyldige offentlige avgifter		255 393	-1 455 700
Annen kortsiktig gjeld		0	545 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 252 380</b>	<b>-518 292</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 022 543</b>	<b>89 481 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 525 006</b>	<b>144 413 634</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 593769

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 035 078  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SMESTAD EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o NRE Norway AS  
Karenslyst allé 2  
0278 OSLO

#### 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: Allan Sønderbæk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### 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, 08.07.2024

---

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: 920 035 078  
SMESTAD EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 802 716	7 560 155
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 802 716</b>	<b>7 560 155</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	3 541 134	2 772 398
Annen driftskostnad	2	2 537 294	2 414 076
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 078 428</b>	<b>5 186 474</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 724 288</b>	<b>2 373 682</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>618</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	3	0	0
Annen rentekostnad	3	2 037 405	3 375 258
Annen finanskostnad		0	225 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 037 405</b>	<b>3 600 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 037 405</b>	<b>-3 599 639</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-313 117</b>	<b>-1 225 958</b>
Skattekostnad	4, 5	116 346	-1 089 035
<b>Årsresultat</b>		<b>-429 463</b>	<b>-136 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-429 463	-136 923
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-429 463</b>	<b>-136 923</b>



Organisasjonsnr: 920 035 078  
SMESTAD EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4, 5	972 689	1 089 035
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>972 689</b>	<b>1 089 035</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 3	137 721 412	139 338 204
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>137 721 412</b>	<b>139 338 204</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>138 694 101</b>	<b>140 427 239</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		114 168	0
<b>Sum varer</b>		<b>114 168</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 531 459	510 547
Andre kortsiktige fordringer		92 552	16 887
Krav på innbetaling av selskapskapital		0	192 447
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 624 011</b>	<b>719 881</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 092 726	3 266 515
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 092 726</b>	<b>3 266 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 830 905</b>	<b>3 986 395</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 525 006</b>	<b>144 413 634</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		53 931 926	53 931 926
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 931 926</b>	<b>54 931 926</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	0
Udekket tap		429 463	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-429 463</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>54 502 463</b>	<b>54 931 926</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	90 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	88 770 163	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 770 163</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 770 163</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		996 987	391 815
Skyldige offentlige avgifter		255 393	-1 455 700
Annen kortsiktig gjeld		0	545 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 252 380</b>	<b>-518 292</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 022 543</b>	<b>89 481 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 525 006</b>	<b>144 413 634</b>



Organisasjonsnr: 920 035 078  
SMESTAD EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Leieinntekter inntektsføres i tilknytning til aktuell leieperiode. Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

## Note

1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	165292164.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1924343.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	167216507.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	29495094.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	137721413.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3541134.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

I årets tilgang på driftsmidler gjelder 1.500.000 frikjøpt heftelse på eiendommen etter inngått avtale.

**Note**

3

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

**Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88655955.00	0.00





## iRevisjon

iRevisjon AS  
Skippergata 2, 4611 Kristiansand S  
Tlf: + 47 38 12 95 55  
Org.nr.: NO 965 820 310

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Smestad Eiendomsinvest AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Smestad Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 429 463. Årsregnskapet 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 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.

#### 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 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 avviklet.

Medlemmer av Den norske Revisorforening



## iRevisjon

Smestad Eiendomsinvest AS – revisors beretning 2023

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Kristiansand, 25. juni 2024  
iRevisjon AS

Terje Jacobsen  
Statsautorisert revisor



DocuSign Envelope ID: 676D7C51-7F5A-4279-9605-061153582DC6

**Årsregnskap for**  
**SMESTAD EIENDOMSINVEST AS**  
920035078  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



DocuSign Envelope ID: 676D7C51-7F5A-4279-9605-061153582DC6

**SMESTAD EIENDOMSINVEST AS**  
**920 035 078**

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 802 716	7 560 155
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 802 716</b>	<b>7 560 155</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-3 541 134	-2 772 398
Annen driftskostnad	2	-2 537 294	-2 414 076
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-6 078 428</b>	<b>-5 186 474</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 724 288</b>	<b>2 373 682</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		0	618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>618</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	3	-2 037 405	-3 375 258
Annen finanskostnad		0	-225 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 037 405</b>	<b>-3 600 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 037 405</b>	<b>-3 599 639</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-313 117</b>	<b>-1 225 958</b>
Skattekostnad	4, 5	-116 346	1 089 035
<b>Årsresultat</b>		<b>-429 463</b>	<b>-136 923</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-429 463	-136 923
<b>Sum overføringer</b>		<b>-429 463</b>	<b>-136 923</b>



DocuSign Envelope ID: 676D7C51-7F5A-4279-9605-061153582DC6

**SMESTAD EIENDOMSINVEST AS**  
920 035 078

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4, 5	972 689	1 089 035
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>972 689</b>	<b>1 089 035</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 3	137 721 412	139 338 204
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>137 721 412</b>	<b>139 338 204</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>138 694 101</b>	<b>140 427 239</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		114 168	0
<b>Sum varer</b>		<b>114 168</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 531 459	510 547
Andre kortsiktige fordringer		92 552	16 887
Krav på innbetaling av selskapskapital		0	192 447
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 624 011</b>	<b>719 881</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 092 726	3 266 515
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 092 726</b>	<b>3 266 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 830 905</b>	<b>3 986 395</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 525 006</b>	<b>144 413 634</b>



DocuSign Envelope ID: 676D7C51-7F5A-4279-9605-061153582DC6

**SMESTAD EIENDOMSINVEST AS**  
920 035 078

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		53 931 926	53 931 926
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 931 926</b>	<b>54 931 926</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	0
Udekket tap		-429 463	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-429 463</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>54 502 463</b>	<b>54 931 926</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	90 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	88 770 163	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 770 163</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		996 987	391 815
Skyldige offentlige avgifter		255 393	-1 455 700
Annen kortsiktig gjeld		0	545 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 252 380</b>	<b>-518 292</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 022 543</b>	<b>89 481 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 525 006</b>	<b>144 413 634</b>

Oslo, 25.06.2024

DocuSigned by:

Allan Gotvassli Sønderbæk  
styrets leder

DocuSigned by:

Rolf Erik Bugge  
styremedlem

DocuSigned by:

Per Helmer Thorkildsen  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 676D7C51-7F5A-4279-9605-061153582DC6

**SMESTAD EIENDOMSINVEST AS**  
920 035 078

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i tilknytning til aktuell leieperiode.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.	165 292 164
Tilgang i året	1 924 343
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>167 216 507</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-29 495 094
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>137 721 413</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	3 541 134

#### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

I årets tilgang på driftsmidler gjelder 1.500.000 frikjøpt heftelse på eiendommen etter inngått avtale.



DocuSign Envelope ID: 676D7C51-7F5A-4279-9605-061153582DC6

**SMESTAD EIENDOMSINVEST AS**  
920 035 078

## Note 2 - Transaksjoner med nærstående

I i linjen for Annen driftskostnad inngår fakturerte beløp fra Fearnley med 374.525 og NRE Norway AS med 312.500 etter gjeldende avtaler, begge beløp angitt inklusive MVA.

## Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	88 655 955	0

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet er heleid datterselskap til Smestad Sentrum Utvikling AS.

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon i morselskap, er stillet selskapets tomt og eiendom.

Det er ikke avtalt nedbetalingstid for lån fra morselskap, finansieringen kom på plass i løpet av året med oppgjør av gjeld til kredittinstitusjon.

I 2023 er det ikke belastet renter mellom selskapene, men det planlegges rentebelastning basert på markedsmessige betingelser fra og med 01.01 2024.

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	113 316 552	110 664 609	2 651 943
Omløpsmidler	-500 000	-500 000	0
Fremførbart underskudd	-3 563 799	-1 224 973	-2 338 826
<b>Netto forskjeller</b>	<b>109 252 753</b>	<b>108 939 636</b>	<b>313 117</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	-114 533 589	-113 360 951	-1 172 638
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-5 280 836</b>	<b>-4 421 315</b>	<b>-859 521</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>-1 089 035</b>	<b>-972 689</b>	<b>-116 346</b>

## Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	116 346	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>116 346</b>	<b>0</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-313 117	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 651 943	0
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 338 826	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



DocuSign Envelope ID: 676D7C51-7F5A-4279-9605-061153582DC6

**SMESTAD EIENDOMSINVEST AS**  
920 035 078

## Note 6 - Aksjekapital

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Aksjenes pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	1 000	1 000	1 000 000

  

<u>Aksjonærer</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel %</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Smestad Sentrum Utvikling AS	1 000	100,00	Ordinære

## Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.