



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 841 572
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMEDVIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øvre Strandgate 124
4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Odd Torland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 19.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	14	32 742 714	32 884 259
Annen driftsinntekt		1 058 155	941 466
Gevinst ved salg av driftsmidler		26 715 157	8 814 720
Sum inntekter		60 516 026	42 640 445
Kostnader			
Varekostnad		209 254	483 168
Lønnskostnad	11, 12	37 534 926	30 242 581
Avskrivning på varige driftsmidler	2	162 370	696 550
Driftskostnad	13, 14	44 999 356	33 824 599
Sum kostnader		82 905 906	65 246 898
Driftsresultat		-22 389 880	-22 606 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	3, 14	52 167 912	54 450 947
Annen renteinntekt	10	26 003 673	23 183 960
Annen finansinntekt	10	4 578 038 420	17 733 004
Sum finansinntekter		4 656 210 005	95 367 911
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		9 207 687
Annen rentekostnad	10	53 845 968	56 100 969
Annen finanskostnad	10	24 709 408	14 175 318
Sum finanskostnader		78 555 376	79 483 974
Netto finans		4 577 654 629	15 883 937
Ordinært resultat før skattekostnad		4 555 264 749	-6 722 516
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-792 232	6 937 604
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 556 056 981	-13 660 120
Årsresultat		4 556 056 981	-13 660 120
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ekstraordinært utbytte	7	4 100 000 000	0
Overføring til annen egenkapital	7	456 056 981	-13 660 120
Sum overføringer og disponeringer		4 556 056 981	-13 660 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	7 339 443	7 422 484
Sum immaterielle eiendeler		7 339 443	7 422 484
Varige driftsmidler			
Tomter	2	4 779 996	5 138 465
Bygninger	2	5 469 108	9 839 509
Annen fast eiendom	2	2 772 309	5 130 439
Anlegg under utførelse	2	22 734 250	21 450 050
Driftsløsøre, inventar mm.	2	4 583 653	3 674 625
Sum varige driftsmidler		40 339 316	45 233 088
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	821 074 344	1 482 204 380
Lån til foretak i samme konsern	14	77 145 778	72 560 256
Investering i aksjer og andeler	4	48 289 663	42 889 432
Sum finansielle anleggsmidler		946 509 785	1 597 654 068
Sum anleggsmidler		994 188 544	1 650 309 640
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	14	16 029 583	4 919 006
Andre fordringer		2 665 215	58 284 040
Konsernfordringer	14	1 079 532 932	1 039 814 315
Sum fordringer		1 098 227 730	1 103 017 361
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	356 285 560	358 224 567
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5	38 483 707	38 163 538
Sum investeringer		394 769 267	396 388 105



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	6 338 073	6 784 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 338 073	6 784 335
Sum omløpsmidler		1 499 335 070	1 506 189 801
SUM EIENDELER		2 493 523 614	3 156 499 441
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	191 822 660	191 822 060
Overkurs	7	197 738 077	197 738 077
Annen innskutt egenkapital	7	68 246 881	68 246 881
Sum innskutt egenkapital		457 807 618	457 807 018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 028 952 008	572 901 197
Sum opptjent egenkapital		1 028 952 008	572 901 197
Sum egenkapital		1 486 759 626	1 030 708 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	974 185 993	2 098 630 912
Sum annen langsiktig gjeld		974 185 993	2 098 630 912
Sum langsiktig gjeld		974 185 993	2 098 630 912
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	4 547 132	975 557
Betalbar skatt	6	0	3 584 946
Kortsiktig konserngjeld	14	10 646 766	5 644 376
Annen kortsiktig gjeld	14	17 384 096	16 955 435
Sum kortsiktig gjeld		32 577 994	27 160 314



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		1 006 763 987	2 125 791 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 493 523 613	3 156 499 441



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 594703

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 841 572
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMEDVIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øvre Strandgate 124
4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Odd Torland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	14	32 742 714	32 884 259
Annen driftsinntekt		1 058 155	941 466
Gevinst ved salg av driftsmidler		26 715 157	8 814 720
Sum inntekter		60 516 026	42 640 445
Kostnader			
Varekostnad		209 254	483 168
Lønnskostnad	11, 12	37 534 926	30 242 581
Avskrivning på varige driftsmidler	2	162 370	696 550
Driftskostnad	13, 14	44 999 356	33 824 599
Sum kostnader		82 905 906	65 246 898
Driftsresultat		-22 389 880	-22 606 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	3, 14	52 167 912	54 450 947
Annen renteinntekt	10	26 003 673	23 183 960
Annen finansinntekt	10	4 578 038 420	17 733 004
Sum finansinntekter		4 656 210 005	95 367 911
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		9 207 687
Annen rentekostnad	10	53 845 968	56 100 969
Annen finanskostnad	10	24 709 408	14 175 318
Sum finanskostnader		78 555 376	79 483 974
Netto finans		4 577 654 629	15 883 937
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-792 232	6 937 604
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 556 056 981	-13 660 120
Årsresultat		4 556 056 981	-13 660 120
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte	7	4 100 000 000	0
Overføring til annen egenkapital	7	456 056 981	-13 660 120
Sum overføringer og disponeringer		4 556 056 981	-13 660 120





Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	7 339 443	7 422 484
Sum immaterielle eiendeler		7 339 443	7 422 484
Varige driftsmidler			
Tomter	2	4 779 996	5 138 465
Bygninger	2	5 469 108	9 839 509
Annen fast eiendom	2	2 772 309	5 130 439
Anlegg under utførelse	2	22 734 250	21 450 050
Driftsløsøre, inventar mm.	2	4 583 653	3 674 625
Sum varige driftsmidler		40 339 316	45 233 088
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	821 074 344	1 482 204 380
Lån til foretak i samme konsern	14	77 145 778	72 560 256
Investering i aksjer og andeler	4	48 289 663	42 889 432
Sum finansielle anleggsmidler		946 509 785	1 597 654 068
Sum anleggsmidler		994 188 544	1 650 309 640
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	14	16 029 583	4 919 006
Andre fordringer		2 665 215	58 284 040
Konsernfordringer	14	1 079 532 932	1 039 814 315
Sum fordringer		1 098 227 730	1 103 017 361
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	356 285 560	358 224 567
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5	38 483 707	38 163 538
Sum investeringer		394 769 267	396 388 105
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	6 338 073	6 784 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 338 073	6 784 335
Sum omløpsmidler		1 499 335 070	1 506 189 801
SUM EIENDELER		2 493 523 614	3 156 499 441



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	191 822 660	191 822 060
Overkurs	7	197 738 077	197 738 077
Annen innskutt egenkapital	7	68 246 881	68 246 881
Sum innskutt egenkapital		457 807 618	457 807 018

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	1 028 952 008	572 901 197
Sum opptjent egenkapital		1 028 952 008	572 901 197

Sum egenkapital 1 486 759 626 1 030 708 215

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	974 185 993	2 098 630 912
Sum annen langsiktig gjeld		974 185 993	2 098 630 912

Sum langsiktig gjeld 974 185 993 2 098 630 912

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	14	4 547 132	975 557
Betalbar skatt	6	0	3 584 946
Kortsiktig konserngjeld	14	10 646 766	5 644 376
Annen kortsiktig gjeld	14	17 384 096	16 955 435
Sum kortsiktig gjeld		32 577 994	27 160 314

Sum gjeld 1 006 763 987 2 125 791 226

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 2 493 523 613 3 156 499 441



Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Se vedlagt dokument

Note
11

Antall årsverk i regnskapsåret
25.00

Note
11

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-30234453.00	-24155007.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-4005560.00	-3732142.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-1599874.00	-1627880.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-1695336.00	-727552.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-37534926.00	-30242581.00

Mer om årsverk og lønn

Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret var 25. Selskapets ansatte har innskuddsbasert pensjonsordning og årets pensjonskostnad tilsvarende årets betalte premie. Utbetalt godtgjørelse til styret i regnskapsåret var NOK 1 000 000. Samme nivå som i fjor. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til adm. dir. som er innleid fra Smedvig AS. Hverken adm. dir. eller styreleder har etterlønsavtaler, bonusavtaler eller opsjonsavtaler i Smedvig Eiendom AS.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader



<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
Note		
2		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		
<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	52569365.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2355597.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-7086999.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	47937963.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-7498647.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	40339316.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-162370.00	

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

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

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1156678710.0	1112374571.0
	0	0

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

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

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-10646766.00	-5644376.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

8

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Virk. verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
Renteswapper, markedsverdi	-40278411.00	0.00

<u>Sum</u>	<u>Virk. Verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
	-40278411.00	0.00

Mer om finansielle instrumenter

Selskapet har inngått renteswap-avtaler for å sikre deler av selskapets lånefinansiering mot renteendringer. Det benyttes kontantstrømsikring, og hverken verdiendring, sikringsinstrument eller sikringsobjekt regnskapsføres. Etter selskapets mening er behandlingen i samsvar med NRS 18-Finansielle eiendeler og forpliktelser. Gjelden sikringen gjelder er relatert til er en løpende trekkfasilitet som fornyes årlig. Selv om denne klassifiseres som kortsiktig rentebærende gjeld kvalifiserer renteswappene etter selskapets mening til sikring

Beskrivelse av finansielle derivater

Note



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
-974185993.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført
-65000000.00

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har en selvskyldnergaranti på MNOK 65 overfor tredjepart på vegne av datterselskapet Mesna Senter AS. Selskapet inngikk i mars 2020 en ny avtale med eksisterende långiver om en omstrukturert låneavtale og utvidede kredittrammer. Lån og trekkfasiliteter i denne utgjør tilsammen henholdsvis MNOK 1 930 og MGBP 25. Finansielle covenants er de samme som i forrige låneavtale med tillegg av betingelser relatert minimum likviditet og låneutnyttelse i forhold til markedsverdi på eiendeler. Disse betingelsene var oppfylt pr. 31.12.21. Eiendommene til selskapets 100% eide datterselskaper er stillet om sikkerhet for låneengasjementet. I tillegg har selskapene som inngår i konsernkontoordningen, som spesifisert under, etablert en selvskyldnerkausjon med et solidaransvar på maksimum NOK 4 milliarder. Videre er selskapets aksjer i datterselskapet Ryger Maidenhead Ltd samt eiendommen Ryger House i London stillet som sikkerhet for lånefasiliteten. Som en del av ovennevnte lånefasilitet har selskapet, sammen med 100% eide datterselskaper, etablert en konsernkontoordning med en trekkramme på MNOK 1 300. Rammen var pr 31.12.2021 utnyttet med MNOK 136,0

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

15, 16

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Note 15 Covid-19 pandemien og Ukraina-krigen: Selskapet har vurdert Koronasituasjonen og hvilke følger dette har hatt og kan få. Smedvig Eiendom har gjennom sine datterselskaper leietakere med virksomheter i flere bransjer som er berørt av situasjonen i ulik grad. For noen bransjer er effektene begrensede, mens påvirkningen er større i andre. Så langt har selskapets virksomheter totalt sett ikke blitt berørt i veldig stor grad, men det er for tidlig å ha noen entydig formening om det endelige omfanget. Selskapet er en del av Smedvig konsernet, og er eid 100% av Smedvig AS. Videre har selskapet en finansiering som gjør en godt rustet for å takle eventuelle ringvirkninger. Det vurderes således at forutsetninger for fortsatt drift fremdeles er tilstede. Krigen i Ukraina har ført til mindre tilgang på råvarer og betydelige prisøkninger for blant annet energi og byggevarer. Økte byggevarepriser og råvaremangel påvirker først og fremst byggeprosjekter, og mindre grad løpende drift, men kan bli en begrensende faktor for realisering av fremtidige prosjekter. Note 16 Hendelser etter balansedagen Selskapet har etter balansedagen inngått en avtale med Utstillingsplassen AS om salg av 50% av aksjene i datterselskapet Espern Eiendom AS. Transaksjonen er gjennomført med virkning fra 01.01.2022.



Deloitte.

Deloitte AS
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

Tel: +47 51 81 56 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Smedvig Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Smedvig Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: HML5J-OJH1N-Q08Y5-UUL5Q-EB25C-OWEPM



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Smedvig Eiendom AS

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 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.

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 den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Stavanger, 13. juni 2022
Deloitte AS

Ommund Skailand
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HML5J-OJH1N-Q08Y5-UUL5Q-EB25C-OWEPM



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."

Ommund Skailand

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1493317

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-06-14 06:50:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HMLSJ-OJHTN-Q08Y5-UUL5Q-EB25C-OWEPM

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/validate>



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, og består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk etter norsk lov.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pengeposter i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til balansedagens kurs.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap er bokført til kostpris.

Mottatt konsernbidrag/utbytte fra datterselskap opptjent i eierperioden inntektsføres som finansinntekt, mens avgitt konsernbidrag/utbytte bokføres mot kostprisen på aksjene.

Aksjer i andre selskaper (omløpsaksjer)

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi på balansedagen. Andre omløpsaksjer vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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 som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Sammenligningstall

I forhold til avlagt regnskap for 2021 er det gjort noen mindre endringer i klassifisering av 2020 tallene i årets regnskap.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2021 Årsregnskap Smedvig Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Hagland, Julia Smedvig	BANKID	2022-06-08 12:12 GMT+02
Lepsøe, Birthe Cecilie	BANKID_MOBILE	2022-05-31 13:20 GMT+02
Jervell, Stephan Lange	BANKID	2022-05-31 13:28 GMT+02
Torland, Odd	BANKID	2022-05-31 12:58 GMT+02
Løseth, Øystein	BANKID_MOBILE	2022-05-31 08:53 GMT+02
Smedvig, Anna Margaret	BANKID	2022-06-10 18:46 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

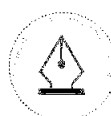
External reference: 83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



SMEDVIG★

**Årsregnskap
2021**

Smedvig Eiendom AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Smedvig Eiendom AS Årsberetning for 2021

Virksomhetens art

Selskapet har som formål å drive med eiendoms- og formuesforvaltning. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stavanger.

Årsregnskapet

Tall presentert i parentes er sammenlignbare tall for år 2020.

Selskapet hadde i 2021 samlede driftsinntekter på MNOK 60,5 (MNOK 42,6). Økningen fra 2020 er relatert til gevinst ved salg av driftsmidler. Øvrige driftsinntekter er samlet sett på nivå med fjoråret.

Driftsresultat endte på MNOK -22,4 (MNOK -22,6). Resultat før skatt endte på MNOK 4 555,3 (MNOK -6,7), mens årsresultatet ble MNOK 4 555,1 (MNOK -13,7). Hovedårsaken til resultatforbedringen sammenlignet med fjoråret er gevinst i forbindelse med salg av datterselskapet Green Mountain AS.

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt etter denne forutsetning. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et tilfredsstillende bilde av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

Selskapet har vurdert koronasituasjonen og krigen i Ukraina og hvilke følger dette kan få. Dette er nærmere omtalt i note 15 til årsregnskapet.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være tilfredsstillende. En av hovedmålsettingene i selskapets internkontroll er å skape et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte. Sykefraværet i 2021 var på 28 dager (0,5% av total arbeidstid). Det var ikke registrert langtidssykefravær eller noen skadetilfeller, verken på ansatte eller eiendeler, i løpet av året.

I 2021 har det i gjennomsnitt vært 24 ansatte i Smedvig Eiendom, som driver med drift og forvaltning av eiendommene i Smedvig-konsernet.

Likestilling

Selskapets styre består av to mannlige og tre kvinnelige styremedlemmer. Både styre og ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret.

1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Samfunnsansvar

I forbindelse med Smedvigs 100-års jubileum ble det i 2015 gitt en gave til Universitetet i Stavanger i form av et hotell beliggende på Universitetsområdet. Hotellet Ydalir ble åpnet i mars 2020, og er nå i full drift. Overskudd fra driften tilfaller Universitetet i Stavanger for ytterligere satsning på forskning og utdanning. North Star AS, et søsterselskap av Smedvig Eiendom AS, er etablert for å støtte og investere i prosjekter rettet mot barn og ungdom, primært i Stavangerregionen. Selskapet bidrar også med økonomisk støtte til idrettslag og ulike kulturarrangement.

Ytre miljø

Selv om selskapets virksomhet vurderes å ha liten negativ innvirkning på det ytre miljø, er en av målsetningene i selskapets interne kontroll å begrense eventuelle skader på ytre miljø. Smedvig Eiendom har høye miljøambisjoner og miljø-sertifiserer alle nye prosjekter i henhold til BREEAM og WELL sine internasjonale miljøsertifiseringer.

Smedvig Eiendom AS med datterselskaper jobber med kontinuerlig energioptimalisering i eksisterende bygg, og utvikler sammen Smedvig-selskapet Veni AS bærekraftige løsninger for utviklingsområder og nybygg. Det legges stor vekt på sirkulær økonomi samt innovative løsninger for gjenbruk og rehabilitering av eksisterende bygg, som for eksempel resirkulering av bygningsmaterialer. Smedvig Eiendom er sammen med blant annet Veni, Pedersgata Utvikling og Nordic Edge valgt ut til å demonstrere nye og bærekraftige metoder for stedsutvikling og identitetsbygging som en del av EU-programmet New European Bauhaus.

Forskning og utvikling

I samarbeid med Smedvig-selskapet Veni utvikles en tjenesteplattform for digitalisering av ulike eiendomsrelaterte tjenester; Life@Work og Life@Site. Løsningen åpner for nye og utvidede inntektsstrømmer samt tjenester som skaper merverdi for leietakerne, herunder mer effektiv organisering og utnyttelse av fellestjenester.

Utvikling av innovative løsninger er en sentral del av selskapets strategi, og det er i den forbindelse etablert et eget innovasjonsteam som fokuserer på utviklingen av ny teknologi og tjenester innen områdene PropTech og ConTech.

Finansiell risiko

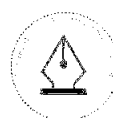
Etter styrets oppfatning er selskapet i stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. En stor andel av virksomhetens inntekter er eksterne leieinntekter (i selskapets datterselskaper) og interne administrasjonshonorarer som betales kvartalsvis. Pr 31.12.2021 hadde selskapet utnyttet ca. 19% av tilgjengelige trekkfasiliteter på MNOK 1 460.

Selskapet har ikke kjøp og salg i utenlandsk valuta, men er eksponert mot GBP gjennom investeringer i Smedvig St. James' Ltd. og Ryger Maidenhead Ltd. Denne eksponeringen er imidlertid delvis sikret gjennom låneopptak i funksjonell valuta.

Selskapet har betydelig rentebærende gjeld, og er dermed eksponert for endringer i rentenivået primært gjennom endringer i NIBOR. For å redusere denne eksponeringen er det inngått renteswap-avtaler for en del av gjelden (MNOK 821).

Selskapet har ikke investert i finansielle instrumenter utover nevnte renteswaper, og har dermed ikke noen større finansiell markedsrisiko.

2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Forretningsmessig risiko

Etter styrets oppfatning er selskapets risikobilde oversiktlig og i tråd med virksomhetens art og omfang. Forretningsmessig risiko er først og fremst relatert til forvaltning av selskapets investeringer i en rekke eiendomsselskaper. Etter styrets oppfatning har selskapet en god kontraktsmasse, som sammen med implementerte arbeidsprosesser gir selskapet mulighet til å styre virksomheten på en god, forsvarlig og hensiktsmessig måte.

Selskapets framtidige utvikling

Etter styrets oppfatning er selskapets finansielle stilling god.

Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årets overskudd på NOK 4 556 056 981 disponeres som følger:

- Ekstraordinært utbytte 4 100 000 000
- Overføring annen egenkapital 456 056 981

Stavanger, 30. mai 2022
I styret for Smedvig Eiendom AS

Anna Margaret Smedvig
Styreleder

Julia Smedvig Hagland
Styremedlem

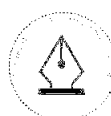
Stephan Lange Jervell
Styremedlem

Øystein Løseth
Styremedlem

Birthe Cecilie Lepsøe
Styremedlem

Odd Torland
Adm. dir.

3

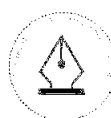


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Resultatregnskap			
Smedvig Eiendom AS			
	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	14	32 742 714	32 884 259
Annen driftsinntekt		1 058 155	941 466
Gevinst ved salg av driftsmidler		26 715 157	8 814 720
Sum driftsinntekter		60 516 026	42 640 445
Varekostnad			
Lønnskostnad	11, 12	-37 534 926	-30 242 581
Avskrivning på varige driftsmidler	2	-162 370	-696 550
Driftskostnad	13, 14	-44 999 355	-33 824 598
Sum driftskostnader		-82 905 906	-65 246 898
Driftsresultat		-22 389 880	-22 606 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	26 003 673	23 183 960
Annen finansinntekt	10	4 578 038 420	17 733 004
Mottatt konsernbidrag	3, 14	52 167 912	54 450 947
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	3	0	-9 207 687
Annen rentekostnad	10	-53 845 968	-56 100 969
Annen finanskostnad	10	-24 709 408	-14 175 318
Resultat av finansposter		4 577 654 629	15 883 937
Resultat før skattekostnad		4 555 264 749	-6 722 516
Skattekostnad på ordinært resultat	6	792 232	-6 937 604
Ordinært resultat		4 556 056 981	-13 660 120
Overføringer:			
Ekstraordinært utbytte	7	4 100 000 000	0
Overføring annen egenkapital	7	456 056 981	-13 660 120
Sum overføringer		4 556 056 981	-13 660 120



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Balanse pr 31.12.			
Smedvig Eiendom AS			
	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	7 339 443	7 422 484
Sum immaterielle eiendeler		7 339 443	7 422 484
Varige driftsmidler			
Tomter	2	4 779 996	5 138 465
Bygninger	2	5 469 108	9 839 509
Annen fast eiendom	2	2 772 309	5 130 439
Anlegg under utførelse	2	22 734 250	21 450 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	4 583 653	3 674 625
Sum varige driftsmidler		40 339 316	45 233 088
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	821 074 344	1 482 204 380
Lån til foretak i samme konsern	14	77 145 778	72 560 256
Investeringer i aksjer og andeler	4	48 289 663	42 889 432
Sum finansielle anleggsmidler		946 509 785	1 597 654 068
Sum anleggsmidler		994 188 544	1 650 309 640
Omløpsmidler			
Kundefordringer	14	16 029 583	4 919 006
Fordringer på selskaper i samme konsern	14	1 079 532 932	1 039 814 315
Andre fordringer		2 665 215	58 284 040
Sum fordringer		1 098 227 730	1 103 017 361
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	5	356 285 560	358 224 567
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5	38 483 707	38 163 538
Sum investeringer		394 769 268	396 388 106
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	6 338 072	6 784 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 338 072	6 784 335
Sum omløpsmidler		1 499 335 070	1 506 189 802
Sum eiendeler		2 493 523 613	3 156 499 441



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Balanse pr 31.12.			
Smedvig Eiendom AS			
	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (756 aksjer a kr 253 733,70)	7	191 822 660	191 822 660
Overkurs	7	197 738 077	197 738 077
Innskutt annen egenkapital	7	68 246 881	68 246 881
Sum innskutt egenkapital		457 807 618	457 807 618
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 028 952 008	572 900 597
Sum opptjent egenkapital		1 028 952 008	572 900 597
Sum egenkapital		1 486 759 626	1 030 708 215
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	974 185 993	2 098 630 912
Sum annen langsiktig gjeld		974 185 993	2 098 630 912
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	4 547 132	975 557
Gjeld til selskaper i samme konsern	14	10 646 766	5 644 376
Betalbar skatt	6	0	3 584 946
Annen kortsiktig gjeld	14	17 384 095	16 955 435
Sum kortsiktig gjeld		32 577 993	27 160 314
Sum gjeld		1 006 763 986	2 125 791 226
Sum egenkapital og gjeld		2 493 523 613	3 156 499 441
Stavanger 30. mai 2022 I styret for Smedvig Eiendom AS			
Anna Margaret Smedvig Styreleder	Julia Smedvig Hagland Styremedlem	Stephan Lange Jervell Styremedlem	
Øystein Løseth Styremedlem	Birthe Cecilie Lepsøe Styremedlem	Odd Torland Adm. dir.	



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Kontantstrømanalyse		
Smedvig Eiendom AS		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Likvider tilført/brukt på virksomheten:		
Tilført fra årets virksomhet ¹⁾	-78 317 008	-56 214 941
Endring kortsiktige fordringer/gjeld	64 863 764	-260 471 943
Netto likviditetsendring fra virksomheten	-13 453 244	-316 686 884
Likvider tilført/brukt på investeringer:		
Investeringer i verdipapirer	5 221 140 798	218 332
Salg av varige driftsmidler	33 802 156	10 045 573
Investeringer i varige driftsmidler	-2 355 597	-9 367 247
Netto likviditetsendring fra investeringer	5 252 587 357	896 658
Likvider tilført/brukt på finansiering:		
Endring gjeld til kredittinstitusjoner	-1 134 994 854	312 012 357
Utbetalt utbytte	-4 100 000 000	0
Endring langsiktige fordringer	-4 585 522	8 870 875
Netto likviditetsendring fra finansiering	-5 239 580 376	320 883 232
Netto likviditetsendring	-446 263	5 093 006
Likviditetsbeholdning 01.01	6 784 335	1 691 329
Likviditetsbeholdning 31.12	6 338 072	6 784 335
Årets resultat før skattekostnad		
Årets resultat før skattekostnad	4 555 264 749	-6 722 516
Ordinære avskrivninger	162 370	696 550
(Gevinst)/tap ved salg av driftsmidler	-26 715 157	-8 814 720
(Gevinst)/tap ved salg av finansielle anleggsmidler	-4 567 029 832	0
Realisert/urealisert valutatap	10 549 935	2 766 532
Mottatt konsernbidrag	-52 167 912	-54 450 947
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	9 207 687
Verdiendring av aksjer og andeler	1 618 839	1 102 473
Tilført fra årets virksomhet	-78 317 008	-56 214 941



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, og består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk etter norsk lov.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pengeposter i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til balansedagens kurs.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap er bokført til kostpris.

Mottatt konsernbidrag/utbytte fra datterselskap opptjent i eierperioden inntektsføres som finansinntekt, mens avgitt konsernbidrag/utbytte bokføres mot kostprisen på aksjene.

Aksjer i andre selskaper (omløpsaksjer)

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi på balansedagen. Andre omløpsaksjer vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 1. Regnskapsprinsipper

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 som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Sammenligningstall

I forhold til avlagt regnskap for 2021 er det gjort noen mindre endringer i klassifisering av 2020 tallene i årets regnskap.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Annen fast eiendom	Biler, inventar mm	Anlegg u/utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 138 464	9 940 815	5 130 439	10 909 596	21 450 052	52 569 365
Tilgang	0	0	0	1 071 399	1 284 199	2 355 597
Avgang	358 468	4 370 401	2 358 130	0	0	7 086 999
Anskaffelseskost 31.12	4 779 996	5 570 414	2 772 309	11 980 994	22 734 250	47 837 963
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	101 306	0	7 234 971	0	7 336 277
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	101 306	0	7 397 341	0	7 498 647
Bokført verdi pr. 31.12	4 779 996	5 469 108	2 772 309	4 583 653	22 734 250	40 339 316
Herav gjenværende oppskrivning	635 000	1 590 000	0	0	0	2 225 000
Årets avskrivninger	0	0	0	162 370	0	162 370
Økonomisk levetid		Avskrives ikke (hytter, boliger)	Avskrives ikke (hytter, boliger)	Inntil 5 år		
Avskrivningsplan				Lineær		

Note 3 Aksjer og andeler i datterselskap

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Peder Smedvig AS	100 %	38 672 122	33 630 226
Løkkeveien 103 AS	100 %	9 496 488	9 496 488
Smedvig Kvartalet AS	100 %	38 766 026	38 766 026
Øvre Strandgate 124 AS	100 %	6 205 257	6 205 257
Sverdrupgate 27 Eiendom AS	100 %	18 597 690	18 597 690
Verkgata 28-32 AS	100 %	2 555 489	2 555 489
Forsteck AS	100 %	108 000	108 000
Holmegenes AS	100 %	39 506 493	24 371 790
Forusholmen AS	100 %	1 784 580	1 784 580
Parkportalen AS	100 %	2 611 263	2 611 263
Lagårdsveien 27 AS	100 %	18 908 308	18 908 308
Site Holding AS	100 %	264 033 378	264 033 378
Green Mountain AS	0 %	0	0
Espærn AS	82 %	8 976 041	8 976 041
Espærn Eiendom AS	100 %	46 733 347	46 733 347
Mesna Senter AS	100 %	68 595 813	68 595 813
Smedvig St. James' Ltd	100 %	9 531 852	9 531 852
Ryger Maidenhead Ltd	100 %	130 393 449	130 393 449
Auglendsmyrå 9 AS	67 %	12 658 748	12 298 748
Innovasjonsparken AS	55 %	68 687 822	68 687 822
Pedersgata Utvikling AS	67 %	54 788 777	54 788 777
Sum		841 610 943	821 074 344

Mottatt konsernbidrag i 2021 utover opptjent resultat i eierperioden	Brutto	Skatt	Netto
Auglendsmyrå 2 AS	-1 120 494	246 509	-873 985
Auglendsmyrå 6 AS	-2 309 449	508 079	-1 801 370
Auglendsmyrå 17 AS	-548 570	120 685	-427 885
Sum	-3 978 513	875 273	-3 103 240



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A

Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 4 Aksjer og andeler i tilknyttet selskap
Aksjer og andeler i andre selskap

	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Resultat 2021	Bokført egenkapital 31.12.21
Gågada AS	4 000	4 000		
Smart City AS	25 000	25 000		
Lillehammer sentrum	5 000	5 000		
Create Solutions AS	1 144 440	1 144 440		
Arthouse Property Limited	26 505 233	26 505 233		
Bryggerikvartalet AS	20 605 990	20 605 990	8 174 321	161 774 404
Sum	48 289 663	48 289 663	8 174 321	161 774 404

Eierandel i Bryggerikvartalet er 18%, Arthouse Property 50% og Create Solutions 17%. Øvrige er mindre poster.

Note 5 Markedsbaserte obligasjoner og markedsbaserte fond

	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi 31.12.21	Markeds- verdi
Aksjer og andeler utland			
Colyzeo	1 285 559	1 285 559	1 285 559
Smedvig Funds Plc	355 000 000	355 000 000	770 728 422
Sum aksjer og andeler utland	356 285 560	356 285 560	772 013 981
Andeler i fond			
Pluss Likviditet	33 209 464	38 483 706	38 483 706
Sum fond	33 209 464	38 483 707	38 483 706
Sum investeringer	389 495 024	394 769 267	810 497 687

Innskuddsforpliktelser pr 31.12.2021:

Ikke innkalt selskapskapital for Colyzeo utgjør EUR 284 200



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A

**Noter til regnskapet**

Smedvig Eiendom AS

Note 6 Skatt

	2021	2020
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	4 555 264 749	-6 722 516
Tilbakeføring av 3% av nettogevinsten innenfor fritaksmetoden	56 034	182 782
Verdøkning av finansielle instrumenter	-320 168	-861 210
Verdireduksjon av finansielle instrumenter	1 939 007	1 963 683
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-4 567 029 832	-11 302 399
Nedskrivning aksjer	0	9 207 687
Inntektsført utbytte	-1 867 800	-6 108 853
Øvrige permanente forskjeller	26 914	5 127 974
Endring midlertidige forskjeller	-17 501 832	272 468
Mottatt konsernbidrag (utover resultatført)	3 978 513	27 651 451
Avskåret rentefradrag	8 330 047	16 295 209
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-19 411 067
Grunnlag betalbar skatt	-17 124 369	16 295 209
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 584 946
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 584 946
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Tilbakeført skatteeffekt av mottatt konsernbidrag som ikke er resultatført	-875 273	-2 498 373
Endring utsatt skattefordel	83 041	9 435 977
Årets totale skattekostnad	-792 232	6 937 604
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-12 352 214	-2 498 373
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	12 352 214	6 083 319
Sum betalbar skatt	0	3 584 946
Grunnlag utsatt skatt fremkommer slik:		
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	7 412 898	7 067 302
Gevinst- og tapskonto	38 232 315	21 150 244
Avsetninger og andre forskjeller	-4 564 037	-4 638 203
Fremførbart skattemessig underskudd	-74 442 278	-57 317 910
Avskåret rentefradrag	-48 377 458	-40 047 412
Grunnlag utsatt skattefordel 22%	-81 738 560	-73 785 979
Ikke anvendt avskåret rentefradrag	48 377 458	40 047 412
Utsatt skattefordel	-7 339 443	-7 422 484
Endring utsatt skatt 22%	83 041	9 435 977

Utsatt skattefordel er balanseført med utgangspunkt i forventning om fremtidig skattemessig overskudd og konsernbidrag.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A

**Noter til regnskapet****Smedvig Eiendom AS****Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon**

	Aksje- kapital	Overkurs	Innskutt annen EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	191 822 660	197 738 077	68 246 881	572 900 597	1 030 708 215
Ekstraordinært utbytte				-4 100 000 000	-4 100 000 000
Annen endring				-5 569	-5 569
Årsresultat				4 556 056 981	4 556 056 981
Egenkapital 31.12.	191 822 660	197 738 077	68 246 881	1 028 952 008	1 486 759 626

Ekstraordinært utbytte ble utbetalt basert på revidert mellombalanse.

Eierstruktur:

	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Smedvig AS	756	100 %	100 %

Smedvig AS utarbeider fullt konsernregnskap. Smedvig Eiendom AS utarbeider derfor ikke konsernregnskap for underkonsernet Smedvig Eiendom. Opplysninger om konsernregnskap kan fås på hovedkontoret.

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Pantelån	701 325 000
Utnyttet andel av trekkfasilitet	136 819 238
Utnyttet konsernkontokreditt	136 041 755
Sum pantesikret gjeld til kredittinstitusjoner	974 185 993

Selskapet inngikk i mars 2020 en ny avtale med eksisterende långiver om en omstrukturert låneavtale og utvidede kredittrammer. Lån og trekkfasiliteter i denne utgjør tilsammen henholdsvis MNOK 1 930 og MGBP 25. Finansielle covenants er de samme som i forrige låneavtale med tillegg av betingelser relatert minimum likviditet og låneutnyttelse i forhold til markedsverdi på eiendeler. Disse betingelsene var oppfylt pr. 31.12.21.

Eiendommene til selskapets 100% eide datterselskaper er stillet om sikkerhet for låneengasjementet. I tillegg har selskapene som inngår i konsernkontoordningen, som spesifisert under, etablert en selvskyldnerkausjon med et solidaransvar på maksimum NOK 4 milliarder. Videre er selskapets aksjer i datterselskapet Ryger Maidenhead Ltd samt eiendommen Rvøer House i London stillet som sikkerhet for lånefasiliteten.

Som en del av ovennevnte lånefasilitet har selskapet, sammen med 100% eide datterselskaper, etablert en konsernkontoordning med en trekkramme på MNOK 1 300. Rammen var pr. 31.12.2021 utnyttet med MNOK 136,0

Selskapene som inngår i ordningen i tillegg til Smedvig Eiendom AS er:

Peder Smedvig Aksjeselskap	Auglendsmyrå 2 AS	Haugåsstubben 10 AS
Løkkeveien 103 AS	Auglendsmyrå 3 AS	Haugåsstubben 14 AS
Øvre Strandgate 124 AS	Auglendsmyrå 6 AS	Site Holding AS
Forsteck AS	Auglendsmyrå 11-15 AS	Site Services AS
Holmegenes AS	Auglendsmyrå 17 AS	Sverdrupgate 27 Eiendom AS
Forusholmen AS	Haugåsstubben 3 AS	Verksgata 28-32 AS
Parkportalen AS	Haugåsstubben 7 AS	Espern Eiendom AS
Lagårdsveien 27 AS	Haugåsstubben 8 AS	Espern Eiendom 2 AS
Smedvig Kvartalet AS	Mesna Senter AS	

Videre har selskapet gitt en selvskyldnergaranti på MNOK 65 overfor tredje part på vegne av datterselskapet Mesna Senter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A

Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser, fortsetter

Selskapet har inngått renteswap-avtaler for å sikre deler av selskapets lånefinansiering mot renteendringer. Det benyttes kontantstrømsikring, og hverken verdiendring, sikringsinstrument eller sikringsobjekt regnskapsføres. Etter selskapets mening er behandlingen i samsvar med NRS 18-Finansielle eiendeler og forpliktelser. Gjelden sikringen gjelden er relatert til er en løpende trekkfacilitet som fornyes årlig gjelder. Selv om denne klassifiseres som kortsiktig rentebærende gjeld kvalifiserer renteswappene etter selskapets mening til sikring.

Renteswapper:

Långiver	Beløp	Løpetid fra	Løpetid til	Markedsverdi
Danske Bank	100 000 000	22.12.2014	22.12.2024	-683 708
Danske Bank	100 000 000	07.02.2021	07.02.2025	-197 481
Danske Bank	100 000 000	07.02.2021	07.02.2030	39 164
Danske Bank	100 000 000	03.03.2021	03.03.2030	1 821 902
Danske Bank	50 000 000	27.06.2014	27.06.2034	-7 597 481
Danske Bank	50 000 000	08.07.2014	08.07.2034	-7 611 463
Danske Bank	50 000 000	03.10.2014	03.10.2034	-6 520 552
Nordea	50 000 000	25.06.2014	27.06.2034	-7 802 686
Nordea	50 000 000	10.07.2014	14.07.2034	-7 672 723
DNB	100 000 000	22.08.2020	22.08.2029	-3 561 215
DNB (GBP 6 000 000)	71 325 000	05.07.2018	05.07.2023	-492 166
Sum	821 325 000			-40 278 411

Note 9 Bundne midler

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr 1 375 768. Beløpet dekker skyldig skattetrekk pr 31.12.21.

Note 10 Finansposter

Finansinntekter	2021	2020
<u>Annen renteinntekt:</u>		
Renter på lån til andre selskap i samme konsern	3 045 343	3 668 532
Renteinntekter konsernkontosystem	20 918 745	19 259 559
Andre renteinntekter inkl. renter på bankinnskudd	2 039 585	255 869
<u>Annen finansinntekt:</u>		
Valutagevinst	9 135 899	321 752
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	4 567 034 721	0
Utdeling fra investeringer	1 867 800	17 411 252
Sum finansinntekter	4 604 042 093	40 916 964

Finanskostnader	2021	2020
<u>Annen rentekostnad:</u>		
Rentekostnader konsernkontosystem	9 977 217	47 480 857
Renter til andre selskap i samme konsern	174 423	555 748
Andre rentekostnader	39 000 668	6 370 884
Beredskapsprovisjon	4 693 660	1 693 480
<u>Annen finanskostnad:</u>		
Valutatap	19 685 834	3 088 284
Verdifall markedsbaserte finansielle verdipapirer	1 618 839	1 102 473
Andre finanskostnader	3 404 735	9 984 561
Sum	78 555 376	70 276 287



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 11 Ansatte

	2021	2020
Lønninger	30 234 156	24 155 007
Folketrygdavgift	4 005 560	3 732 142
Pensjonskostnader	1 599 874	1 627 880
Andre ytelser	1 695 336	727 552
Lønnskostnader	37 534 926	30 242 581

Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret var 25. Selskapets ansatte har innskuddsbasert pensjonsordning og årets pensjonskostnad tilsvarer årets betalte premie.

Note 12 Godtgjørelse til styret og daglig leder

Utbetalt godtgjørelse til styret i regnskapsåret var NOK 1 000 000. Samme nivå som i fjor. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til adm. dir. som er innleid fra Smedvig AS. Hverken adm. dir. eller styreleder har etterlønnsavtaler, bonusavtaler eller opsjonsavtaler i Smedvig Eiendom AS.

Note 13 Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Revisjonshonorar	363 803	358 198
Konsulentonorar (inkl. advokat tjenester)	377 260	112 210

Note 14 Mellomværende med nærstående parter

Mellomværende med nærstående parter	2021	2020
Fakturert administrasjonshonorar og internfakturerte timer	29 339 058	23 167 311
Leie lokaler (Løkkeveien 13, Espern Eiendom AS og Bryggeriet AS)	2 767 757	3 297 298
Administrasjonshonorar til Smedvig AS	14 881 178	14 323 351
Balansposter:		
Langsiktige fordringer (lån)	77 145 778	72 560 256
Mottatt konsernbidrag	56 146 425	82 102 397
Fordring på deltakere i konsernkontosystem	1 012 190 084	954 555 614
Nedskrivning p.g.a. negativ egenkapital i datterselskap	0	0
Fordring på selskaper som inngår i MVA fellesregistrering	0	0
Andre kortsiktige fordringer på selskaper i samme konsern	11 196 423	3 156 304
Sum fordringer på selskaper i samme konsern	1 156 678 710	1 112 374 571
Kortsiktig fordring på andre nærstående parter	198 033	772 704
Sum fordring på nærstående parter	1 156 876 743	1 113 147 275
Avsatt utbytte	0	0
Avgitt konsernbidrag	10 008 105	3 950 000
Gjeld til selskaper som inngår i MVA fellesregistrering	638 661	0
Annen kortsiktig gjeld til selskaper i samme konsern	0	1 694 376
Sum gjeld til selskaper i samme konsern	10 646 766	5 644 376
Kortsiktig gjeld til andre nærstående parter	182 397	1 163 559
Sum gjeld til nærstående parter	10 829 163	6 807 935

Sum konsernkototrek (MNOK 136,0) er presentert som gjeld til kredittinstitusjoner, mens netto trekk som vedrører de andre selskapene i ordningen er presentert som kortsiktig fordring på selskap i samme konsern.

Selskaper som inngår i selskapets og konsernets fellesregistrering for MVA, er solidarisk ansvarlig for denne forpliktelsen. Til gode MVA pr 31.12.21 var MNOK 0,7.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A



Noter til regnskapet Smedvig Eiendom AS

Note 15 Andre forhold

Covid-19 pandemien og Ukraina-krigen:

Selskapet har vurdert Koronasituasjonen og hvilke følger dette har hatt og kan få. Smedvig Eiendom har gjennom sine datterselskaper leietakere med virksomheter i flere bransjer som er berørt av situasjonen i ulik grad. For noen bransjer er effektene begrensede, mens påvirkningen er større i andre. Så langt har selskapets virksomheter totalt sett ikke blitt berørt i veldig stor grad, men det er for tidlig å ha noen entydig formening om det endelige omfanget. Selskapet er en del av Smedvig konsernet, og er eid 100% av Smedvig AS. Videre har selskapet en finansiering som gjør en godt rustet for å takle eventuelle ringvirkninger. Det vurderes således at forutsetninger for fortsatt drift fremdeles er tilstede.

Krigen i Ukraina har ført til mindre tilgang på råvarer og betydelige prisøkninger for blant annet energi og byggevarer. Økte byggevarerpriser og råvaremangel påvirker først og fremst byggeprosjekter, og mindre grad løpende drift, men kan bli en begrensende faktor for realisering av fremtidige prosjekter.

Note 16 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har etter balansedagen inngått en avtale med Utstillingsplassen AS om salg av 50% av aksjene i datterselskapet Espern Eiendom AS. Transaksjonen er gjennomført med virkning fra 01.01.2022.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83ED8F580F924970BCA56B7D1B9DAD6A