



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 961 861
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMAAEL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hølandsveien 96
1860 TRØGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Hans Martin Hvesser
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 22.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		444 111	371 958
Sum inntekter		444 111	371 958
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	119 200	119 200
Annen driftskostnad	3	221 351	321 162
Sum kostnader		340 551	440 362
Driftsresultat		103 560	-68 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44	105
Sum finansinntekter		44	105
Annen rentekostnad		373 104	362 868
Sum finanskostnader		373 104	362 868
Netto finans		-373 060	-362 764
Resultat før skattekostnad		-269 500	-431 167
Skattekostnad på resultat	4	-59 290	-96 551
Årsresultat	5	-210 210	-334 616
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-210 210	-334 616
Totalresultat		-210 210	-334 616
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-210 210	-334 616
Sum overføringer og disponeringer		-210 210	-334 616



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	7 503 260	7 622 460
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	7 503 260	7 622 460
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		7 503 260	7 622 460
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		43 766	
Andre kortsiktige fordringer			4 082
Konsernfordringer		247 125	461 264
Sum fordringer		290 891	465 346
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		68 577	50 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 577	50 683
Sum omløpsmidler		359 469	516 029
SUM EIENDELER		7 862 729	8 138 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		400 000	400 000
Annen innskutt egenkapital		963 790	981 243
Sum innskutt egenkapital		1 463 790	1 481 243
Sum egenkapital	5	1 463 790	1 481 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5	4 927
Sum avsetninger for forpliktelser		5	4 927
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 051 687	5 152 319
Sum annen langsiktig gjeld		5 051 687	5 152 319
Sum langsiktig gjeld		5 051 692	5 157 246
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 848	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		6 662	
Kortsiktig konserngjeld		1 338 736	1 500 000
Sum kortsiktig gjeld		1 347 246	1 500 000
Sum gjeld		6 398 938	6 657 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 862 729	8 138 489



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 387674

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 931 961 861
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMAAEL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hølandsveien 96
1860 TRØGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Hans Martin Hvesser
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026

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: 931 961 861
SMAAEL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		444 111	371 958
Sum inntekter		444 111	371 958
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	119 200	119 200
Annen driftskostnad	3	221 351	321 162
Sum kostnader		340 551	440 362
Driftsresultat		103 560	-68 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44	105
Sum finansinntekter		44	105
Annen rentekostnad		373 104	362 868
Sum finanskostnader		373 104	362 868
Netto finans		-373 060	-362 764
Resultat før skattekostnad		-269 500	-431 167
Skattekostnad på resultat	4	-59 290	-96 551
Årsresultat	5	-210 210	-334 616
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-210 210	-334 616
Totalresultat		-210 210	-334 616
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-210 210	-334 616
Sum overføringer og disponeringer		-210 210	-334 616



Organisasjonsnr: 931 961 861
SMAAEL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 6	7 503 260	7 622 460
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	7 503 260	7 622 460
Andre langsiktige			
fordringer	6		
Sum anleggsmidler		7 503 260	7 622 460
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		43 766	
Andre kortsiktige			4 082
fordringer			
Konsernfordringer		247 125	461 264
Sum fordringer		290 891	465 346
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		68 577	50 683
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		68 577	50 683
Sum omløpsmidler		359 469	516 029
SUM EIENDELER		7 862 729	8 138 489
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		400 000	400 000



Annen innskutt egenkapital		963 790	981 243
Sum innskutt egenkapital		1 463 790	1 481 243
Sum egenkapital	5	1 463 790	1 481 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5	4 927
Sum avsetninger for forpliktelser		5	4 927
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 051 687	5 152 319
Sum annen langsiktig gjeld		5 051 687	5 152 319
Sum langsiktig gjeld		5 051 692	5 157 246
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 848	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		6 662	
Kortsiktig konserngjeld		1 338 736	1 500 000
Sum kortsiktig gjeld		1 347 246	1 500 000
Sum gjeld		6 398 938	6 657 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 862 729	8 138 489



Organisasjonsnr: 931 961 861
SMAAEL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



BankID Qualified Signing
Hvesser, Hans Martin
2026-04-17



BankID Qualified Signing
Halstvedt, Are Vethe
2026-04-19

Årsregnskap 2025

Smaael Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 931 961 861



RESULTATREGNSKAP

SMAAEL EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekt		444 111	371 958
Sum driftsinntekter		444 111	371 958
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	119 200	119 200
Annen driftskostnad	3	221 351	321 162
Sum driftskostnader		340 551	440 362
Driftsresultat		103 560	-68 403
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		44	105
Annen rentekostnad		373 104	362 868
Resultat av finansposter		-373 060	-362 764
Resultat før skattekostnad		-269 500	-431 167
Skattekostnad på resultat	4	-59 290	-96 551
Årsresultat	5	-210 210	-334 616
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-210 210	-334 616
Sum overføringer		-210 210	-334 616



BALANSE

SMAAEL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	7 503 260	7 622 460
Sum varige driftsmidler	2	7 503 260	7 622 460
Sum anleggsmidler		7 503 260	7 622 460
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		43 766	0
Andre kortsiktige fordringer		0	4 082
Konsernfordringer		247 125	461 264
Sum fordringer		290 891	465 346
Bankinnskudd, kontanter o.l.		68 577	50 683
Sum omløpsmidler		359 469	516 029
Sum eiendeler		7 862 729	8 138 489



BALANSE

SMAAEL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		400 000	400 000
Annen innskutt egenkapital		963 790	981 243
Sum innskutt egenkapital		1 463 790	1 481 243
Sum egenkapital	5	1 463 790	1 481 243
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	5	4 927
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 051 687	5 152 319
Sum annen langsiktig gjeld		5 051 687	5 152 319
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 848	0
Skyldig offentlige avgifter		6 662	0
Konserngjeld		1 338 736	1 500 000
Sum kortsiktig gjeld		1 347 246	1 500 000
Sum gjeld		6 398 938	6 657 246
Sum egenkapital og gjeld		7 862 729	8 138 489

17.04.2026

Styret i Smaael Eiendom AS

Hans Martin Hvesser
styreleder/daglig leder

Are Vethe Halstvedt
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 Virksomhetens art og lokalisering

Smaael Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Indre Østfold kommune.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	7 749 360	7 749 360
= Anskaffelseskost 31.12.25	7 749 360	7 749 360
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	246 100	246 100
= Bokført verdi 31.12.25	7 503 260	7 503 260
Årets ordinære avskrivninger	119 200	119 200
Økonomisk levetid	0-50 år	



Note 3 Antall årsverk

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-59 290	-96 551
Skattekostnad ordinært resultat	-59 290	-96 551
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-269 500	-431 167
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	22 375	-30 097
Mottatt konsernbidrag	247 125	461 264
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-54 368	-101 478
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	54 368	101 478
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	45 022	22 397	-22 625
Fordringer	-45 000	0	45 000
Sum	22	22 397	22 375
Grunnlag for utsatt skatt	22	22 397	22 375
Utsatt skatt (22 %)	5	4 927	4 923

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	400 000	981 243	0	1 481 243
Årets resultat			-210 210	0	-210 210
Konsernbidrag mottatt			192 757		192 757
Pr 31.12.2025	100 000	400 000	963 790	0	1 463 790



Note 6 Fordringer og gjeld

	2025
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	4 426 110

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 5 051 687. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 7 443 740.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SMAAEL EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Smaalenene Elektro AS	100	100,0	100,0