



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	896 600 362
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SMAUET EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Sandviksbodene 1E 5035 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Aider Accounting AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.07.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		450 216	558 661
Sum inntekter		450 216	558 661
Kostnader			
Lønnskostnad	2	313 775	188 037
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	1 500	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	2	788 643	595 394
Sum kostnader		1 103 918	783 431
Driftsresultat		-653 702	-224 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 404 865	1 287 328
Annen renteinntekt		4 009	4 005
Sum finansinntekter		1 408 874	1 291 333
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	18 835 990	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 123 455	975 326
Annen rentekostnad		1 186 050	840 718
Sum finanskostnader		21 145 495	1 816 044
Netto finans		-19 736 621	-524 711
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-20 390 323	-749 481
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 390 323	-749 481
Årsresultat	6	-20 390 323	-749 481
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-20 390 323	-749 481
Totalresultat		-20 390 323	-749 481



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-20 390 323	-749 481
Sum overføringer og disponeringer		-20 390 323	-749 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	5 666 159	5 666 159
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	59 250	
Sum varige driftsmidler	8	5 725 409	5 666 159
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	485 189	19 321 179
Lån til foretak i samme konsern	3	29 518 161	27 202 413
Sum finansielle anleggsmidler		30 003 350	46 523 592
Sum anleggsmidler		35 728 759	52 189 751
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		46 518	2 162
Andre kortsiktige fordringer		232 462	232 462
Konsernfordringer	3	634 521	848 293
Sum fordringer		913 501	1 082 917
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	114 129	671 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		114 129	671 400
Sum omløpsmidler		1 027 630	1 754 318
SUM EIENDELER		36 756 389	53 944 069

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 10	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	6	-18 703 167	1 687 156
Sum innskutt egenkapital		-18 203 167	2 187 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6		
Sum egenkapital	11	-18 203 167	2 187 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	2 526 413	2 749 317
Øvrig langsiktig gjeld	3, 12	24 858 678	22 065 820
Sum annen langsiktig gjeld		27 385 091	24 815 137
Sum langsiktig gjeld		27 385 091	24 815 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			30 063
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	3, 11, 12	27 574 465	26 911 714
Sum kortsiktig gjeld		27 574 465	26 941 777
Sum gjeld		54 959 556	51 756 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 756 389	53 944 069



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 662384

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 600 362
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMAUET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sandviksbodene 1E
5035 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aider Accounting AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 896 600 362
SMAUET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		450 216	558 661
Sum inntekter		450 216	558 661
Kostnader			
Lønnskostnad	2	313 775	188 037
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	1 500	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	2	788 643	595 394
Sum kostnader		1 103 918	783 431
Driftsresultat		-653 702	-224 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 404 865	1 287 328
Annen renteinntekt		4 009	4 005
Sum finansinntekter		1 408 874	1 291 333
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	18 835 990	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 123 455	975 326
Annen rentekostnad		1 186 050	840 718
Sum finanskostnader		21 145 495	1 816 044
Netto finans		-19 736 621	-524 711
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-20 390 323	-749 481
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 390 323	-749 481
Årsresultat	6	-20 390 323	-749 481
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-20 390 323	-749 481
Totalresultat		-20 390 323	-749 481
Overføringer og disponeringer			



Udekket tap	-20 390 323	-749 481
Sum overføringer og disponeringer	-20 390 323	-749 481



Organisasjonsnr: 896 600 362
SMAUET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 7 5 666 159 5 666 159

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 7 59 250

Sum varige driftsmidler 8 5 725 409 5 666 159

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 485 189 19 321 179

Lån til foretak i samme

konsern 3 29 518 161 27 202 413

Sum finansielle anleggsmidler 30 003 350 46 523 592

Sum anleggsmidler 35 728 759 52 189 751

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 46 518 2 162

Andre kortsiktige fordringer 232 462 232 462

Konsernfordringer 3 634 521 848 293

Sum fordringer 913 501 1 082 917

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 9 114 129 671 400

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 114 129 671 400

Sum omløpsmidler 1 027 630 1 754 318

SUM EIENDELER 36 756 389 53 944 069

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 10 500 000 500 000



Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	6	-18 703 167	1 687 156
Sum innskutt egenkapital		-18 203 167	2 187 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6		
Sum egenkapital	11	-18 203 167	2 187 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	2 526 413	2 749 317
Øvrig langsiktig gjeld	3, 12	24 858 678	22 065 820
Sum annen langsiktig gjeld		27 385 091	24 815 137
Sum langsiktig gjeld		27 385 091	24 815 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			30 063
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	3, 11, 12	27 574 465	26 911 714
Sum kortsiktig gjeld		27 574 465	26 941 777
Sum gjeld		54 959 556	51 756 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 756 389	53 944 069



Organisasjonsnr: 896 600 362
SMAUET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Smauet Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 896 600 362



RESULTATREGNSKAP

SMAUET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		450 216	558 661
Sum driftsinntekter		450 216	558 661
Lønnskostnad	2	313 775	188 037
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	1 500	0
Annen driftskostnad	2	788 643	595 394
Sum driftskostnader		1 103 918	783 431
Driftsresultat		-653 702	-224 770
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 404 865	1 287 328
Annen renteinntekt		4 009	4 005
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	18 835 990	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 123 455	975 326
Annen rentekostnad		1 186 050	840 718
Resultat av finansposter		-19 736 621	-524 711
Resultat før skattekostnad	5	-20 390 323	-749 481
Skattekostnad på resultat	5	0	0
Resultat		-20 390 323	-749 481
Årsresultat	6	-20 390 323	-749 481
OVERFØRINGER			
Overført til overkurs		20 390 323	749 481
Sum overføringer		-20 390 323	-749 481



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	5 666 159	5 666 159
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	59 250	0
Sum varige driftsmidler	8	5 725 409	5 666 159
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	485 189	19 321 179
Lån til foretak i samme konsern	3	29 518 161	27 202 413
Sum finansielle anleggsmidler		30 003 350	46 523 592
Sum anleggsmidler		35 728 759	52 189 751
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		46 518	2 162
Andre kortsiktige fordringer		232 462	232 462
Konsernfordringer	3	634 521	848 293
Sum fordringer		913 501	1 082 917
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	114 129	671 400
Sum omløpsmidler		1 027 630	1 754 318
Sum eiendeler		36 756 389	53 944 069



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 10	500 000	500 000
Overkurs	6	-18 703 167	1 687 156
Sum innskutt egenkapital		-18 203 167	2 187 156
Sum egenkapital	11	-18 203 167	2 187 156
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	2 526 413	2 749 317
Øvrig langsiktig gjeld	3, 12	24 858 678	22 065 820
Sum annen langsiktig gjeld		27 385 091	24 815 137
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	30 063
Annen kortsiktig gjeld	3, 11, 12	27 574 465	26 911 714
Sum kortsiktig gjeld		27 574 465	26 941 777
Sum gjeld		54 959 556	51 756 914
Sum egenkapital og gjeld		36 756 389	53 944 069

Bergen, 07.07.2023
Styret i Smauet Eiendom AS

Eirik Hansen
styreleder

Karianne Westfal-Larsen
styremedlem/daglig leder

Helene Westfal-Larsen
styremedlem

Morten Westfal-Larsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er ikke utarbeidet årsberetning, jamfør regnskapsloven § 3-1. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap, jamfør regnskapsloven § 3-2.

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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

LØNSSKOSTNADER	2022	2021
Lønninger	275 000	164 800
Arbeidsgiveravgift	38 775	23 237
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	313 775	188 037
Sysselsatte årsverk	0	0

Selskapet har ikke utbetalt lønn i 2022. Avsatt lønn i 2022, utbetalt i 2023, inklusiv arbeidsgiveravgift er 313 775.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2022	2021
Revisjon	37 238	46 681
Andre tjenester	7 125	6 875
Sum	44 363	53 556

Merverdiavgift er inkludert i honorar til revisor.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	FORDRINGER	
	2022	2021
Lån til Bispengsgården AS *	29 518 161	27 202 413
Fordring på Bergen Boligbygging AS**	634 521	848 293
Sum	30 152 682	28 050 706
		GJELD
	2022	2021
Ansvarlig lån fra Storanger AS ***	24 257 579	21 472 594
Sum	24 257 579	21 472 594

* Lånet renteberegnes med 5 % rente, renteinntekt i 2022 er kr. 1 404 865. Tilsvarende var renteinntekt i 2021 kr. 1 287 328.

**Fordringen på Bergen Boligbygging AS er i 2022 nedskrevet med kr. 213 772.

*** Lånet renteberegnes med 5 % rente, rentekostnad i 2022 er kr. 1 123 455. Tilsvarende var rentekostnad i 2021 kr. 975 326.

Lån og fordring på konsernselskap har forfall innen fem år fra balansedagen.



Note 4 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balansført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Bispengsgården AS	Bergen	100%	485 189	-6 625 479	-7 781 003
Bergen Boligbygging AS	Bergen	100%	0	-7 563	-529 855
Totalt			485 189		

Aksjene i Bispengsgården AS er nedskrevet med NOK 34 835 990 pr. 31.12.2022 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Resultatført verdiendring i 2022 er kr. 18 835 990.

Aksjene i Bergen Boligbygging AS er nedskrevet med NOK 4 824 660 pr. 31.12.2022 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Resultatført verdiendring i 2022 er kr. 213 772.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-20 390 323	-749 481
Permanente forskjeller	18 835 990	115
Endring i midlertidige forskjeller	138 172	27 460
Skattepliktig inntekt	-1 416 161	-721 907
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	10 650	0	-10 650
Fordringer	-938 482	-789 660	148 822
Sum	-927 832	-789 660	138 172
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 985 690	-10 569 529	1 416 161
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	12 913 521	11 359 189	-1 554 333
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 6 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	500 000	1 687 156	2 187 156
Årets resultat	0	-20 390 323	-20 390 323
Egenkapital 31.12.2022	500 000	-18 703 167	-18 203 167

Selskapets aksjekapital er tapt per 31.12.2022. Selskapet er finansiert av morselskapet og fortsatt drift er omtalt i note 11.

Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	5 666 159		5 666 159
Tilgang kjøpte driftsmidler		60 750	60 750
Anskaffelseskost 31.12.22	5 666 159	60 750	5 726 909
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		1 500	1 500
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	1 500	1 500
Bokført verdi 31.12.22	5 666 159	59 250	5 725 409
Årets ordinære avskrivninger		1 500	1 500

Økonomisk levetid 10 år

Selskapet foretar ikke avskrivninger på fast eiendom.

Eiendommen i Strandgaten 207 verdi vurderes per årsslutt. Selskapets eiendom bokført til kostpris per 31.12.2022

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 526 413	2 749 317
Sum	2 526 413	2 749 317
BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD		
Tomter, bygninger	5 666 159	5 666 159
Sum	5 666 159	5 666 159

Morselskapet Storanger AS har et samlet kausjonsansvar pålydende kr. 33 000 000 for Smauet Eiendom AS sine forpliktelser ovenfor Nordea Bank Norge ASA og Sparebanken Vest.



Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har ikke skyldig forskuddstrekk pr 21.12.2022.

Note 10 Aksjonærer – rapportnote

AKSJEKAPITALEN I SMAUET EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	5 000,0	500 000
Sum	100		500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Storanger AS	100	100,0	100,0

Note 11 Fortsatt drift

Selskapets løpende drift finansieres av leieinntekter samt tilført kapital fra morselskapet. Styret mener at selskapets aktiva har merverdi i forhold til bokført verdi. Selskapets eiendom er fullt ut utleiet og styret har fokus på å holde kostnadene knyttet til utleie på et minimum.

Selskapet har lån knyttet til finansiering av kjøp av datterselskap. Lånet med opprinnelig forfall 15.05.2023 er forlenget til 30.09.2023. Lånet er avdragsfritt og vil refinansieres innen forfall. Styret i selskapets datterselskap har i 2022 primært arbeidet med prosjektering og omregulering av eiendom. Styret har stor tro på dette skal generere positiv kontantstrøm og at fordring tilbakebetales i helhet samt at investeringen vil gi selskapet en gevinst.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Selskapet og styret er ikke kjent med hendelser etter balansedagen som kan få konsekvenser for neste års regnskap.



Note 12 Kortsiktig og langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 526 413	2 749 317
Sum	2 526 413	2 749 317

Selskapet har et langsiktig lån til finansinstitusjon med løpetid frem til 27.06.2033. Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr. 2 065 382.

Gjeld som forfaller innen ett år

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 762 500	26 762 500
Sum	26 762 500	26 762 500



Årsregnskap 2022

Smauet Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 896 600 362

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: fe06c3d43c3f872b8f5b4ee2746d17e654573d3259126f5e67f78a4e08e37899db45b20e9b0db60e9d88188eea77fa6627cf25af717d902787ac4f5e4b14bec6



RESULTATREGNSKAP

SMAUET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		450 216	558 661
Sum driftsinntekter		450 216	558 661
Lønnskostnad	2	313 775	188 037
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	1 500	0
Annen driftskostnad	2	788 643	595 394
Sum driftskostnader		1 103 918	783 431
Driftsresultat		-653 702	-224 770
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 404 865	1 287 328
Annen renteinntekt		4 009	4 005
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	18 835 990	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 123 455	975 326
Annen rentekostnad		1 186 050	840 718
Resultat av finansposter		-19 736 621	-524 711
Resultat før skattekostnad	5	-20 390 323	-749 481
Skattekostnad på resultat	5	0	0
Resultat		-20 390 323	-749 481
Årsresultat	6	-20 390 323	-749 481
OVERFØRINGER			
Overført til overkurs		20 390 323	749 481
Sum overføringer		-20 390 323	-749 481



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	5 666 159	5 666 159
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	59 250	0
Sum varige driftsmidler	8	5 725 409	5 666 159
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	485 189	19 321 179
Lån til foretak i samme konsern	3	29 518 161	27 202 413
Sum finansielle anleggsmidler		30 003 350	46 523 592
Sum anleggsmidler		35 728 759	52 189 751
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		46 518	2 162
Andre kortsiktige fordringer		232 462	232 462
Konsernfordringer	3	634 521	848 293
Sum fordringer		913 501	1 082 917
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	114 129	671 400
Sum omløpsmidler		1 027 630	1 754 318
Sum eiendeler		36 756 389	53 944 069



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 10	500 000	500 000
Overkurs	6	-18 703 167	1 687 156
Sum innskutt egenkapital		-18 203 167	2 187 156
Sum egenkapital	11	-18 203 167	2 187 156
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	2 526 413	2 749 317
Øvrig langsiktig gjeld	3, 12	24 858 678	22 065 820
Sum annen langsiktig gjeld		27 385 091	24 815 137
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	30 063
Annen kortsiktig gjeld	3, 11, 12	27 574 465	26 911 714
Sum kortsiktig gjeld		27 574 465	26 941 777
Sum gjeld		54 959 556	51 756 914
Sum egenkapital og gjeld		36 756 389	53 944 069

Bergen, 07.07.2023
Styret i Smauet Eiendom AS

Eirik Hansen
styreleder

Karianne Westfal-Larsen
styremedlem/daglig leder

Helene Westfal-Larsen
styremedlem

Morten Westfal-Larsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er ikke utarbeidet årsberetning, jamfør regnskapsloven § 3-1. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap, jamfør regnskapsloven § 3-2.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Skattkostnaden 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

LØNSSKOSTNADER	2022	2021
Lønninger	275 000	164 800
Arbeidsgiveravgift	38 775	23 237
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	313 775	188 037
Sysselsatte årsverk	0	0

Selskapet har ikke utbetalt lønn i 2022. Avsatt lønn i 2022, utbetalt i 2023, inklusiv arbeidsgiveravgift er 313 775.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2022	2021
Revisjon	37 238	46 681
Andre tjenester	7 125	6 875
Sum	44 363	53 556

Merverdiavgift er inkludert i honorar til revisor.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	FORDRINGER	
	2022	2021
Lån til Bispengsgården AS *	29 518 161	27 202 413
Fordring på Bergen Boligbygging AS**	634 521	848 293
Sum	30 152 682	28 050 706
		GJELD
	2022	2021
Ansvarlig lån fra Storanger AS ***	24 257 579	21 472 594
Sum	24 257 579	21 472 594

* Lånet renteberegnes med 5 % rente, renteinntekt i 2022 er kr. 1 404 865. Tilsvarende var renteinntekt i 2021 kr. 1 287 328.

**Fordringen på Bergen Boligbygging AS er i 2022 nedskrevet med kr. 213 772.

*** Lånet renteberegnes med 5 % rente, rentekostnad i 2022 er kr. 1 123 455. Tilsvarende var rentekostnad i 2021 kr. 975 326.

Lån og fordring på konsernselskap har forfall innen fem år fra balansedagen.



Note 4 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balansført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Bispengsgården AS	Bergen	100%	485 189	-6 625 479	-7 781 003
Bergen Boligbygging AS	Bergen	100%	0	-7 563	-529 855
Totalt			485 189		

Aksjene i Bispengsgården AS er nedskrevet med NOK 34 835 990 pr. 31.12.2022 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Resultatført verdiendring i 2022 er kr. 18 835 990.

Aksjene i Bergen Boligbygging AS er nedskrevet med NOK 4 824 660 pr. 31.12.2022 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Resultatført verdiendring i 2022 er kr. 213 772.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-20 390 323	-749 481
Permanente forskjeller	18 835 990	115
Endring i midlertidige forskjeller	138 172	27 460
Skattepliktig inntekt	-1 416 161	-721 907
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	10 650	0	-10 650
Fordringer	-938 482	-789 660	148 822
Sum	-927 832	-789 660	138 172
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 985 690	-10 569 529	1 416 161
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	12 913 521	11 359 189	-1 554 333
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 6 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	500 000	1 687 156	2 187 156
Årets resultat	0	-20 390 323	-20 390 323
Egenkapital 31.12.2022	500 000	-18 703 167	-18 203 167

Selskapets aksjekapital er tapt per 31.12.2022. Selskapet er finansiert av morselskapet og fortsatt drift er omtalt i note 11.

Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	5 666 159		5 666 159
Tilgang kjøpte driftsmidler		60 750	60 750
Anskaffelseskost 31.12.22	5 666 159	60 750	5 726 909
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		1 500	1 500
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	1 500	1 500
Bokført verdi 31.12.22	5 666 159	59 250	5 725 409
Årets ordinære avskrivninger		1 500	1 500
Økonomisk levetid		10 år	

Selskapet foretar ikke avskrivninger på fast eiendom.

Eiendommen i Strandgaten 207 verdi vurderes per årsslutt. Selskapets eiendom bokført til kostpris per 31.12.2022

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 526 413	2 749 317
Sum	2 526 413	2 749 317
BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD		
Tomter, bygninger	5 666 159	5 666 159
Sum	5 666 159	5 666 159

Morselskapet Storanger AS har et samlet kausjonsansvar pålydende kr. 33 000 000 for Smauet Eiendom AS sine forpliktelser ovenfor Nordea Bank Norge ASA og Sparebanken Vest.



Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har ikke skyldig forskuddstrekk pr 21.12.2022.

Note 10 Aksjonærer – rapportnote

AKSJEKAPITALEN I SMAUET EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	5 000,0	500 000
Sum	100		500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Storanger AS	100	100,0	100,0

Note 11 Fortsatt drift

Selskapets løpende drift finansieres av leieinntekter samt tilført kapital fra morselskapet. Styret mener at selskapets aktiva har merverdi i forhold til bokført verdi. Selskapets eiendom er fullt ut utleiet og styret har fokus på å holde kostnadene knyttet til utleie på et minimum.

Selskapet har lån knyttet til finansiering av kjøp av datterselskap. Lånet med opprinnelig forfall 15.05.2023 er forlenget til 30.09.2023. Lånet er avdragsfritt og vil refinansieres innen forfall. Styret i selskapets datterselskap har i 2022 primært arbeidet med prosjektering og omregulering av eiendom. Styret har stor tro på dette skal generere positiv kontantstrøm og at fordring tilbakebetales i helhet samt at investeringen vil gi selskapet en gevinst.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Selskapet og styret er ikke kjent med hendelser etter balansedagen som kan få konsekvenser for neste års regnskap.



Note 12 Kortsiktig og langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 526 413	2 749 317
Sum	2 526 413	2 749 317

Selskapet har et langsiktig lån til finansinstitusjon med løpetid frem til 27.06.2033. Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr. 2 065 382.

Gjeld som forfaller innen ett år

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 762 500	26 762 500
Sum	26 762 500	26 762 500



Signatur sertifikat

Dokumentnavn:
Smauet Eiendom AS - Offentlig regnskap 07.07.23

Unikt dokument Id:
0015292d-34c1-4aa0-a0bd-6c66f798fe19

Dokument fingeravtrykk:
fe06c3d43c3f872b8f5b4ee2746d17e654573d3259126f5e67178a4e08e37899db45b20e9b0db60e9d88
188eea77fa6627cf25af717d902787ac4f5e4b14bec6

Undertegnede



Karianne Westfal-Larsen

E-post: kariannewl@hotmail.com
Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3 (smartphone)
IP adresse: 77.16.222.250

Bekreftet med BankID: Karianne
Westfal-Larsen (1969-05-16)

Tillitsfullt tidsstempel:
2023-07-07 16:39:45 UTC

Karianne Westfal-Larsen



Eirik Hansen

E-post: eirihan2@online.no
Enhet: Safari 16.5.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP adresse: 77.16.65.74

Bekreftet med BankID: EIRIK HANSEN
(1946-10-02)

Tillitsfullt tidsstempel:
2023-07-07 17:58:44 UTC

Eirik Hansen



Helene Westfal-Larsen

E-post: helenewl@hotmail.com
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartphone)
IP adresse: 77.16.223.171

Bekreftet med BankID: Helene Westfal-
Larsen (1975-03-06)

Tillitsfullt tidsstempel:
2023-07-07 20:10:33 UTC

Helene Westfal-Larsen



Morten Westfal-Larsen

E-post: mortenwl@online.no
Enhet: Safari 16.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP adresse: 77.16.220.185

Bekreftet med BankID: Morten Westfal-
Larsen (1971-08-11)

Tillitsfullt tidsstempel:
2023-07-07 20:32:53 UTC

Morten Westfal-Larsen

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

2023-07-07 20:32:53 UTC



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede revisjonsdato
2023-07-07 20:32:53 UTC	Dokument ble signert av Morten Westfal-Larsen (mortenwl@online.no) Enhet: Safari 16.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 77.16.220.185 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 20:32:46 UTC	Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Morten Westfal-Larsen (mortenwl@online.no) Enhet: Safari 16.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 77.16.220.185 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 20:30:52 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Morten Westfal-Larsen (mortenwl@online.no) Enhet: Safari 16.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 77.16.220.185 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 20:30:38 UTC	Dokument ble åpnet av Morten Westfal-Larsen (mortenwl@online.no) Enhet: Safari 16.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 77.16.220.185 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 20:10:33 UTC	Dokument ble signert av Helene Westfal-Larsen (helenewl@hotmail.com) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.223.171 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 20:10:31 UTC	Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Helene Westfal-Larsen (helenewl@hotmail.com) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.223.171 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 20:09:57 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Helene Westfal-Larsen (helenewl@hotmail.com) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.223.171 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 20:09:49 UTC	Dokument ble åpnet av Helene Westfal-Larsen (helenewl@hotmail.com) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.223.171 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 17:58:44 UTC	Dokument ble signert av Eirik Hansen (eirihan2@online.no) Enhet: Safari 16.5.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 77.16.65.74 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 17:58:40 UTC	Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Eirik Hansen (eirihan2@online.no) Enhet: Safari 16.5.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 77.16.65.74 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 17:57:34 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Eirik Hansen (eirihan2@online.no) Enhet: Safari 16.5.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 77.16.65.74 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 17:57:23 UTC	Dokument ble åpnet av Eirik Hansen (eirihan2@online.no) Enhet: Safari 16.5.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 77.16.65.74 - IP Lokasjon: Oslo, Norway



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



2023-07-07 16:39:45 UTC	Dokument ble signert av Karianne Westfal-Larsen (kariannewl@hotmail.com) Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.222.250 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 16:39:42 UTC	Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Karianne Westfal-Larsen (kariannewl@hotmail.com) Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.222.250 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 16:38:47 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Karianne Westfal-Larsen (kariannewl@hotmail.com) Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.222.250 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 16:38:40 UTC	Dokument ble kommentert av Aider Accounting (aideraccounting@aider.no) Enhet: {} Kommentar: Hei {{recipient.first_name}}. Ta gjerne kontakt med meg her dersom du skulle ha noen spørsmål.
2023-07-07 16:38:28 UTC	Dokument ble åpnet av Karianne Westfal-Larsen (kariannewl@hotmail.com) Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.222.250 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2023-07-07 16:01:25 UTC	Dokument ble sendt til Eirik Hansen (eirihan2@online.no) Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.215.97.100
2023-07-07 16:01:23 UTC	Dokument ble sendt til Morten Westfal-Larsen (mortenwl@online.no) Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.215.97.100
2023-07-07 16:01:21 UTC	Dokument ble sendt til Karianne Westfal-Larsen (kariannewl@hotmail.com) Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.215.97.100
2023-07-07 16:01:19 UTC	Dokument ble sendt til Helene Westfal-Larsen (helenewl@hotmail.com) Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.215.97.100
2023-07-07 16:01:17 UTC	Dokument ble forseglet av Aider Accounting (aideraccounting@aider.no) Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.215.97.100
2023-07-07 15:57:01 UTC	Dokument ble opprettet av Aider Accounting (aideraccounting@aider.no) Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.215.97.100



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Smauet Eiendoms AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smauet Eiendoms AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 13. juli 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnøgle: GEFOW-0BYGX-ZZY4T-G4KVZ-NNK76-BE56Z



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."

Eirik Moe

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 193.212.xxx.xxx

2023-07-13 10:08:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GEFOW-0BYGX-ZZY4T-G4KVZ-NNK76-BE56Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>