



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	921 485 840
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse:	c/o Platou Property Management Munkedamsveien 62C 0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	162 913	105 572
<b>Sum kostnader</b>		<b>162 913</b>	<b>105 572</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-162 913</b>	<b>-105 572</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	488 885	695 740
Annen renteinntekt		243 458	58 025
Mottatt utbytte	4	1 980 000	3 565 149
Gevinst ved salg av aksjer IFF			27 163 599
Mottatt konsernbidrag			646 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 712 343</b>	<b>32 128 828</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	18 565 195	2 159 170
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	265 786	248 552
Annen rentekostnad		2 918 946	3 785 998
Annen finanskostnad		2 740	14 760
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 752 667</b>	<b>6 208 480</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 040 324</b>	<b>25 920 348</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 203 237</b>	<b>25 814 776</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-19 203 237</b>	<b>25 814 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-19 203 237</b>	<b>25 814 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 203 237	25 814 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 203 237</b>	<b>25 814 776</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	89 277 555	89 664 415
Lån til foretak i samme konsern	3	3 396 990	13 863 954
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>92 674 545</b>	<b>103 528 369</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 674 545</b>	<b>103 528 369</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 740	12 397
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 740</b>	<b>12 397</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 510	15 515 438
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>71 510</b>	<b>15 515 438</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 250</b>	<b>15 527 835</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 764 795</b>	<b>119 056 204</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	4 500 000	2 250 000
Overkurs	6	72 449 663	44 699 663
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 949 663</b>	<b>46 949 663</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	6	-20 718 251	-1 515 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 718 251</b>	<b>-1 515 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>56 231 412</b>	<b>45 434 649</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	5 848 524	6 170 738
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 848 524</b>	<b>6 170 738</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 848 524</b>	<b>6 170 738</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	30 646 436	36 701 098
Leverandørgjeld			56 559
Utbytte			30 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	38 423	693 160
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 684 859</b>	<b>67 450 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 533 383</b>	<b>73 621 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 764 795</b>	<b>119 056 204</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 576803

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 485 840  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Platou Property Management  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap 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: Thomas Ødegård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024

---

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



Organisasjonsnr: 921 485 840  
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	162 913	105 572
<b>Sum kostnader</b>		<b>162 913</b>	<b>105 572</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-162 913</b>	<b>-105 572</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	488 885	695 740
Annen renteinntekt		243 458	58 025
Mottatt utbytte	4	1 980 000	3 565 149
Gevinst ved salg av aksjer IFF			27 163 599
Mottatt konsernbidrag			646 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 712 343</b>	<b>32 128 828</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	18 565 195	2 159 170
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	265 786	248 552
Annen rentekostnad		2 918 946	3 785 998
Annen finanskostnad		2 740	14 760
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 752 667</b>	<b>6 208 480</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 040 324</b>	<b>25 920 348</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 203 237</b>	<b>25 814 776</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-19 203 237</b>	<b>25 814 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-19 203 237</b>	<b>25 814 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 203 237	25 814 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 203 237</b>	<b>25 814 776</b>



Organisasjonsnr: 921 485 840  
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	89 277 555	89 664 415
Lån til foretak i samme konsern	3	3 396 990	13 863 954
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>92 674 545</b>	<b>103 528 369</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 674 545</b>	<b>103 528 369</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer		18 740	12 397
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 740</b>	<b>12 397</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 510	15 515 438
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>71 510</b>	<b>15 515 438</b>

**Sum omløpsmidler** 90 250 15 527 835

**SUM EIENDELER** 92 764 795 119 056 204

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,7	4 500 000	2 250 000
Overkurs	6	72 449 663	44 699 663
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 949 663</b>	<b>46 949 663</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	-20 718 251	-1 515 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 718 251</b>	<b>-1 515 014</b>

**Sum egenkapital** 56 231 412 45 434 649

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	5 848 524	6 170 738
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 848 524</b>	<b>6 170 738</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>			
		<b>5 848 524</b>	<b>6 170 738</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	30 646 436	36 701 098
Leverandørgjeld			56 559
Utbytte			30 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	38 423	693 160
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 684 859</b>	<b>67 450 817</b>
<b>Sum gjeld</b>			
		<b>36 533 383</b>	<b>73 621 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>92 764 795</b>	<b>119 056 204</b>



Organisasjonsnr: 921 485 840  
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note

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



<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Deloitte.

Deloitte AS  
Grev Wedels gate 12  
Postboks 24  
NO-3119 Tønsberg  
Norway

+47 33 00 39 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Sm Bolig og Eiendomsinvest AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sm Bolig og Eiendomsinvest AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Sm Bolig og Eiendomsinvest AS

Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tønsberg, 28. juni 2024  
Deloitte AS

**Øystein Melle Ekenes**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

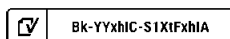
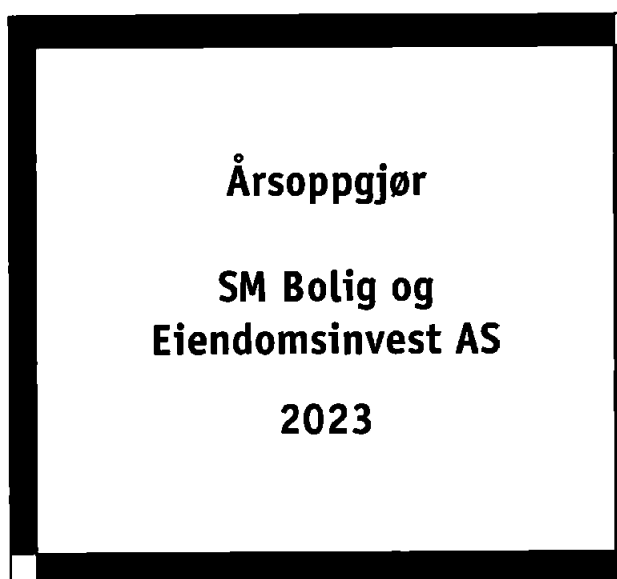
Name	Date
Ekenes, Øystein Melle	2024-06-28

Identification

 bankID™ Ekenes, Øystein Melle



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





## Resultatregnskap

### SM Bolig og Eiendomsinvest AS

	Note	31.12.2023	31.12.2022
Annen driftskostnad	2	<u>162 913</u>	<u>105 572</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>162 913</u></b>	<b><u>105 572</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-162 913</u></b>	<b><u>-105 572</u></b>
Renteinntekter		243 458	58 025
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	3	488 885	695 740
Mottatt utbytte	4	1 980 000	3 565 149
Gevinst ved salg av aksjer IFF	4	0	27 163 599
Mottatt konsernbidrag		0	646 315
Rentekostnader		2 918 946	3 785 998
Rentekostnader til selskap i samme konsern	3	265 786	248 552
Nedskrivning verdi aksjer	4	18 565 195	2 159 170
Annen finanskostnad		<u>2 740</u>	<u>14 760</u>
<b>Netto finansresultat</b>		<b><u>-19 040 324</u></b>	<b><u>25 920 349</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-19 203 237</u></b>	<b><u>25 814 776</u></b>
Skattekostnad	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-19 203 237</u></b>	<b><u>25 814 776</u></b>
<b>Overføring</b>			
Overført til annen egenkapital		<u>19 203 237</u>	<u>-25 814 776</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>19 203 237</u></b>	<b><u>-25 814 776</u></b>



**Balanse**

**SM Bolig og Eiendomsinvest AS**

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Avsetninger</b>			
Aksjer	4	89 277 555	89 664 415
Lån til selskap i samme konsern	3	3 396 990	13 863 954
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 674 545</b>	<b>103 528 369</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre fordringer		18 740	12 397
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 740</b>	<b>12 397</b>
<b>Bankinnskudd</b>		<b>71 510</b>	<b>15 515 438</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 250</b>	<b>15 527 835</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 764 795</b>	<b>119 056 204</b>

SN

BK-YYxHIC-S1X1FXHIA

invest AS



**Balanse**

**SM Bolig og Eiendomsinvest AS**

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	4 500 000	2 250 000
Overkurs	6	72 449 663	44 699 663
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 949 663</b>	<b>46 949 663</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-20 718 251	-1 515 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 718 251</b>	<b>-1 515 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>56 231 412</b>	<b>45 434 649</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	5 848 524	6 170 738
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 848 524</b>	<b>6 170 738</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	56 559
Påløpne rentekostnader	8	38 424	693 160
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	30 646 436	36 701 098
Skyldig utbytte		0	30 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 684 860</b>	<b>67 450 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 533 383</b>	<b>73 621 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 764 795</b>	<b>119 056 204</b>

Oslo, 31.12.2023 / 28.06.2024  
Styret for SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Simen Thorsen  
Styrets leder

Hans Martin Haug  
Styremedlem

Per Knut Asphaug Bernhardt  
Styremedlem

SM

BK-YYxhIC-S1X1FXhIA

invest AS



## Noter til regnskapet

### SM Bolig og Eiendomsinvest AS

#### Note 1:

#### Regnskapsprinsipper:

##### Generelt

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

##### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler oppføres i balansen til anskaffelseskost.

##### Investering:

Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte inntektsføres som driftsinntekt

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning

##### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Utsatt skatt er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel er i samsvar med reglene for små foreta ikke aktivert i balansen.

Selskapet ble stiftet den 22.08.2018. Regnskapsperioden er fra 01.01.2023 – 31.12.2023.

#### Note 2:

#### Spesifikasjon av driftskostnader etter art:

	2023	2022
Andre driftskostnader	162.913	105.572
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>162.913</b>	<b>105.572</b>

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023 og er følgelig ikke pliktig til å opprette tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre.

##### Revisor:

Det er kostnadsført er kostnadsført honorar kr. 80.675 i honorar til revisor i 2023 hvorav kr. 39.000 er ordinær revisjon, mens kr. 41.675 er øvrig bistand.

#### Note 3:

#### Lån fra foretak i sammen konsern:

Pr. 31.12.2023 har selskapet gitt lån til Nesbygg AS og Innlandet Studentboliger AS. Under følger en oversikt over lånebeløp samt påløpte renter pr. 31.12.2023:

Lånetaker:	Lånebeløp:	Betalte renter:
Nesbygg AS	3.194.793	187.080
Nesbygg Holding AS	0	299.608
Innlandet Studentboliger AS	202.197	2.197
<b>Sum</b>	<b>3.396.990</b>	<b>488.885</b>

Pr. 31.12.2023 har selskapet mottatt et lån fra HAL Eiendom AS og Nesbygg Holding AS. Under følger en oversikt over lånebeløp samt påløpte renter:

Lånegiver:	Lånebeløp:	Betalte renter:
HAL Eiendom AS	5.246.579	263.841
Nebygg Holding AS	601.945	1.945
<b>Sum</b>	<b>5.848.524</b>	<b>265.786</b>

**Noter til regnskapet****SM Bolig og Eiendomsinvest AS****Note 4: Investeringer****Anleggsmidler**

<b>Selskap</b>	<b>Antall</b>	<b>Balansført verdi</b>
<b>Langsiktige aksjer:</b>		
HAL Eiendom AS	264	10 450 815
Innlandet Studenboliger AS	1 000 000	-
Jessheim Sentrumseiendom AS	207 500	17 430 000
Midtranda Eiendom Invest AS	450	1 125 000
Nesbygg Holding AS	30 000	11 220 835
Oslo Fringe Invest AS	125 000	1 150
Oslo Sentrum Holding AS	50	10 111 055
Stabburveien 18 Holding AS	32 000	15 680 000
Tønsberg Handelsbygg AS	15 625	14 687 500
Varnaveien Eiendomsinvest AS	1 217 500	8 571 200
<b>Totalt</b>		<b>89 277 555</b>

Pr. 31.12.2023 er det foretatt nedskrivninger av aksjer med totalt kr. 20.724.365 hvorav kr. 18.565.195 er nedskrivninger som er gjort i 2023. I 2023 ble det mottatt kr. 1.980.000 i utbytte som er innenfor fritaksmetoden.

**Note 5: Skattekostnad:**

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-19 203.237	25.814.776
<b>Permanente forskjeller</b>		0
Mottatt utbytte (innenfor fritaksmetoden)	-1.980.000	-3.565.149
Tillegg utbytte (3% av mottatt utbytte)	59.400	106.954
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer innenfor fritak	0	-27.163.599
Regnskapsmessig nedskrivning av aksjer	18.565.195	2.159.170
Resultatført konsernbidrag	0	0
Resultatført konsernbidrag (korrigert i skattemeldingen for 2021)	0	646.315
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	0	0
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	0	0
Endringer midlertidige forskjeller	0	0
Fremførbart underskudd	-4.087.973	-1.440.125
<b>Skattepliktig inntekt (underskudd)</b>	<b>-6.646.615</b>	<b>-4.087.973</b>

	2023	2022
Årets skattekostnad fordeler seg på		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Effekt på endring utsatt skatt av mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Sum årets skattekostnad / (inntekt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Effekt på betalbar skatt avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2023	2022
Grunnlag utsatt skatt		
Midlertidige forskjeller:		
Fremførbart underskudd	-6.646.615	-4.087.973
Sum midlertidige forskjeller	-6.646.615	-4.087.973
<b>Utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Noter til regnskapet**

**SM Bolig og Eiendomsinvest AS**

**Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon:**

Aksjekapitalen i selskapet er ved utgangen av året:

	Antall	Pålydende	Bokført
<b>Ordinære aksjer</b>	50 000	90,0	4.500.000

Aksjene eies av:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Haug Invest AS	23 750	47,50%	47,50%
Hortulan AS	23 750	47,50%	47,50%
Factum AS	2 500	5,00%	5,00%

**Note 7: Egenkapital:**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
IB	2 250 000	44 699 663	-1 515 014	45 434 649
Emisjon	2 250 000	27 750 000	0	30.000.000
Årets resultat	0	0	-19.203.237	-19.203.237
Pr. 31.12.2023	4.500.000	72.449.663	-20.718.251	56.231.412

**Note 8: Annen langsiktig gjeld:**

Pr. 31.12.2023 har selskapet et utestående lå til Pareto Bank. Pr. 31.12.2023 utgjøre dette lånet kr. 30.646.436. Dette lånet løper avdragsfritt frem til det skal innfris i sin helhet den 27.12.2024. I 2023 er det er rentekostnad på kr. 2.918.946 knyttet til dette lånet samt at det er avsatt påløpte renter på kr. 38.424 pr. 31.12.2023.

Pantstillelser og garantier m.v.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	30.646.436	36.701.098
<b>Sum</b>	<b>30.646.436</b>	<b>36.701.098</b>
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0	0



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.06.2024 12:09

SENT BY OWNER:  
Thomas Ødegård · 28.06.2024 10:51

DOCUMENT ID:  
S1XtFxA

ENVELOPE ID:  
Bk-YYxhIC-S1XtFxA

DOCUMENT NAME:  
Årsregnskap for 2023\_SM Bolig og Eiendomsinvest AS.pdf  
7 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Knut Asphaug Bernhardt pk@hortulan.no	Signed	28.06.2024 11:09	Email	IP: 81.175.53.126
	Authenticated	28.06.2024 11:08	Low	IP: 81.175.53.126
Simen Thorsen st@hortulan.no	Signed	28.06.2024 11:10	Email	IP: 81.175.53.126
	Authenticated	28.06.2024 11:10	Low	IP: 81.175.53.126
Hans Martin Haug HansMartin.Haug@clarksons.com	Signed	28.06.2024 12:09	Email	IP: 77.18.48.212
	Authenticated	28.06.2024 12:08	Low	IP: 77.18.48.212

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed