



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 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:	Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2023

### 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, 07.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	105 572	77 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>105 572</b>	<b>77 251</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-105 572</b>	<b>-77 251</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 211 464	3 747 523
Inntekt på andre investeringer		27 163 599	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	695 740	530 262
Annen renteinntekt		58 025	9 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 128 828</b>	<b>4 287 376</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	2 159 170	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	248 552	
Annen rentekostnad		3 785 998	2 881 114
Annen finanskostnad		14 760	890 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 208 480</b>	<b>3 771 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 920 348</b>	<b>515 792</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 814 776</b>	<b>438 541</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 814 776</b>	<b>438 541</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 814 776</b>	<b>438 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 814 776	438 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 814 776</b>	<b>438 541</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	55 000	0
Lån til foretak i samme konsern	3	13 863 954	31 458 447
Investeringer i aksjer og andeler	4	89 609 415	172 520 592
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>103 528 369</b>	<b>203 979 039</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 528 369</b>	<b>203 979 039</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 397	
Konsernfordringer			3 207 523
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 397</b>	<b>3 207 523</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 515 438	1 303 480
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 515 438</b>	<b>1 303 480</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 527 835</b>	<b>4 511 003</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 056 204</b>	<b>208 490 042</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	2 250 000	2 250 000
Overkurs	6	44 699 663	74 699 663
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 949 663</b>	<b>76 949 663</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-1 515 014	2 670 210
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 515 014</b>	<b>2 670 210</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 434 649</b>	<b>79 619 873</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		106 324 998
Langsiktig konserngjeld	3	6 170 738	12 739 564
Øvrig langsiktig gjeld			9 411 350
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 170 738</b>	<b>128 475 912</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 170 738</b>	<b>128 475 912</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	36 701 098	
Leverandørgjeld		56 559	
Annen kortsiktig gjeld		30 693 160	394 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 450 817</b>	<b>394 257</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 621 555</b>	<b>128 870 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 056 204</b>	<b>208 490 042</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 545377

#### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 28.06.2023

#### 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, 05.07.2023

---

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: 921 485 840  
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	105 572	77 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>105 572</b>	<b>77 251</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-105 572</b>	<b>-77 251</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 211 464	3 747 523
Inntekt på andre investeringer		27 163 599	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	695 740	530 262
Annen renteinntekt		58 025	9 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 128 828</b>	<b>4 287 376</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	2 159 170	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	248 552	
Annen rentekostnad		3 785 998	2 881 114
Annen finanskostnad		14 760	890 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 208 480</b>	<b>3 771 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 920 348</b>	<b>515 792</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 814 776</b>	<b>438 541</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 814 776</b>	<b>438 541</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 814 776</b>	<b>438 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 814 776	438 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 814 776</b>	<b>438 541</b>



Organisasjonsnr: 921 485 840  
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	55 000	0
Lån til foretak i samme konsern	3	13 863 954	31 458 447
Investeringer i aksjer og andeler	4	89 609 415	172 520 592
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>103 528 369</b>	<b>203 979 039</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 528 369</b>	<b>203 979 039</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Andre fordringer		12 397	
Konsernfordringer			3 207 523
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 397</b>	<b>3 207 523</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 515 438	1 303 480
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 515 438</b>	<b>1 303 480</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 527 835</b>	<b>4 511 003</b>

**SUM EIENDELER** 119 056 204 208 490 042

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,7	2 250 000	2 250 000
Overkurs	6	44 699 663	74 699 663
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 949 663</b>	<b>76 949 663</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	-1 515 014	2 670 210
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 515 014</b>	<b>2 670 210</b>

**Sum egenkapital** 45 434 649 79 619 873



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		106 324 998
Langsiktig konserngjeld	3	6 170 738	12 739 564
Øvrig langsiktig gjeld			9 411 350
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 170 738</b>	<b>128 475 912</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 170 738</b>	<b>128 475 912</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	36 701 098	
Leverandørgjeld		56 559	
Annen kortsiktig gjeld		30 693 160	394 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 450 817</b>	<b>394 257</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 621 555</b>	<b>128 870 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 056 204</b>	<b>208 490 042</b>



Organisasjonsnr: 921 485 840  
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## 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

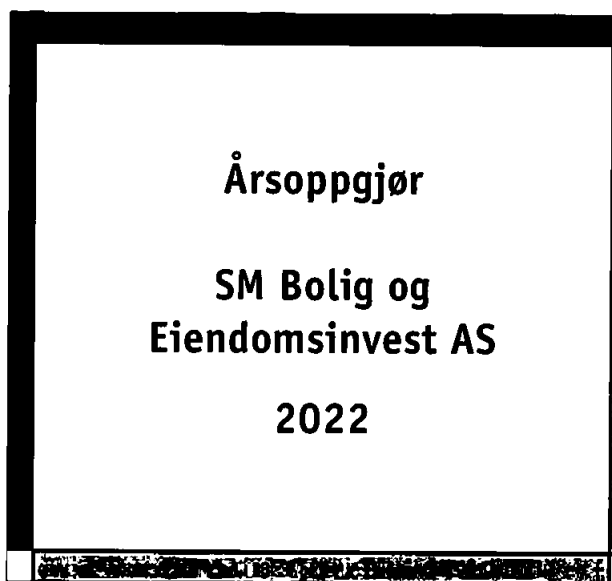
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets


Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BJnq0JFDn-SkZjRjIP3

**Resultatregnskap****SM Bolig og Eiendomsinvest AS**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Annen driftskostnad	2	<u>105 572</u>	<u>77 251</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>105 572</u></b>	<b><u>77 251</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-105 572</u></b>	<b><u>-77 251</u></b>
Renteinntekter		58 025	9 591
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	3	695 740	530 262
Mottatt utbytte		3 565 149	540 000
Gevinst ved salg av aksjer IFF	4	27 163 599	0
Mottatt konsernbidrag		646 315	3 207 523
Rentekostnader		3 785 998	2 881 115
Rentekostnader til selskap i samme konsern	3	248 552	0
Nedskrivning verdi aksjer	4	2 159 170	0
Annen finanskostnad		<u>14 760</u>	<u>890 470</u>
<b>Netto finansresultat</b>		<b><u>25 920 349</u></b>	<b><u>515 792</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>25 814 776</u></b>	<b><u>438 541</u></b>
Skattekostnad	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>25 814 776</u></b>	<b><u>438 541</u></b>
<b>Overføring</b>			
Overført til annen egenkapital		<u>-25 814 776</u>	<u>-438 541</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>-25 814 776</u></b>	<b><u>-438 541</u></b>

SM Bolig og Eiendomsinvest AS



BJnq0jFDn-SkZjRjP3



**Balanse**

**SM Bolig og Eiendomsinvest AS**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Avsetninger</b>			
Aksjer	4	89 664 415	172 520 593
Lån til selskap i samme konsern	3	13 863 954	31 458 447
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 528 369</b>	<b>203 979 039</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Konsernbidrag		0	3 207 523
Andre fordringer		12 397	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 397</b>	<b>3 207 523</b>
<b>Bankinnskudd</b>		<b>15 515 438</b>	<b>1 303 479</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 527 835</b>	<b>4 511 002</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 056 204</b>	<b>208 490 042</b>

SM



BJnq0jFDn-SkZjRjtP3

est AS

**Balanse****SM Bolig og Eiendomsinvest AS**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	2 250 000	2 250 000
Overkurs	6	44 699 663	74 699 663
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 949 663</b>	<b>76 949 663</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-1 515 014	2 670 210
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 515 014</b>	<b>2 670 210</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 434 649</b>	<b>79 619 873</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	106 324 998
Gjeld til selskap i samme konsern	3	6 170 738	12 739 564
Gjeld til aksjonærer	9	0	9 411 350
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 170 738</b>	<b>128 475 912</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 559	0
Påløpne rentekostnader	8	693 160	394 258
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	36 701 098	0
Skyldig utbytte	9	30 000 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 450 817</b>	<b>394 258</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 621 555</b>	<b>128 870 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 056 204</b>	<b>208 490 042</b>

Oslo, 31.12.2022 /  
Styret for SM Bolig og Eiendomsinvest ASSimen Thorsen  
Styrets lederHans Martin Haug  
StyremedlemPer Knut Asphaug Bernhardt  
Styremedlem

SM



B.Jnq0JFDn-SkZjRjP3

est 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 01.01.2022 – 31.12.2022.

#### Note 2: Spesifikasjon av driftskostnader etter art:

	2022	2021
Andre driftskostnader	105.572	77.251
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>105.572</b>	<b>77.251</b>

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022 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. 38.750 i honorar til revisor i 2022 hvorav kr. 31.250 er ordinær revisjon, mens kr. 7.500 er øvrig bistand.

#### Note 3: Lån fra foretak i sammen konsern:

Pr. 31.12.2022 har selskapet mottatt et lån fra HAL Eiendom AS på kr. 5 933 401. Lånet renteberegnes med en rente på 4,00%. Pr. 31.12.2022 utgjør påløpte renteinntekter kr. 237.336.

Lånegiver:	Lånebeløp:	Betalte renter:
HAL Eiendom AS	5.933.401	237.336
Industriveien 4 B AS (innfridd)	0	11.216
<b>Sum</b>	<b>5.933.401</b>	<b>248.552</b>

Pr. 31.12.2022 har selskapet gitt lån til Nesbygg AS og Nesbygg Holding AS. Begge lånene renteberegnes med 3,4% rente og pr. 31.12.2022 utgjør disse lånene som følger:

Lånetaker:	Lånebeløp:	Betalte renter:
Blåsvixvegen Invest AS (innfridd)	0	334.000
Nesbygg AS	3.007.713	7.713
Nesbygg Holding AS	10.856.241	354.027
<b>Sum</b>	<b>13.863.954</b>	<b>695.740</b>

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

B.Jnq0JFDn-SkZJRjP3

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

<b>Selskap</b>	<b>Antall</b>	<b>Balanseført verdi</b>
<b>Langsiktige aksjer:</b>		
HAL Eiendom AS	264	10 450 815
Innlandet Studenboliger AS	1 000 000	7 840 830
Jessheim Sentrumseiendom AS	207 500	20 750 000
Midtranda Eiendom Invest AS	450	6 750 000
Nesbygg Holding AS	30 000	55 000
Oslo Fringe Invest AS	125 000	637 770
Oslo Sentrum Holding AS	50	200 000
Stabburveien 18 Holding AS	32 000	15 680 000
Tønsberg Handelsbygg AS	15 625	15 625 000
Varnaveien Eiendomsinvest AS	1 217 500	11 675 000
<b>Totalt</b>		<b>89 664 415</b>

I 2022 ble tre av aksjene solgt med en totalgevinst på kr. 27.163.599 som er innenfor fritaksmetoden. I tillegg ble det mottatt kr. 3.565.149 i utbytte som også er innenfor fritaksmetoden.

Pr. 31.12.2022 er det foretatt nedskrivninger av aksjer med totalt kr. 2.159.170.

**Note 5:****Skattekostnad:**

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	25.814.776	438 541
Permanente forskjeller		0
Mottatt utbytte (innenfor fritaksmetoden)	-3 565 149	-540 000
Tillegg utbytte (3% av mottatt utbytte)	106 954	16 200
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer innenfor fritak	-27 163 599	0
Regnskapsmessig nedskrivning av aksjer	2 159 170	0
Resultatført konsernbidrag	0	-3 207 523
Resultatført konsernbidrag (korrigert i skattemeldingen for 2021)	646 315	0
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	0	0
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	0	3 207 523
Endringer midlertidige forskjeller	0	0
Fremførbart underskudd	-1 440 125	-1 354 866
<b>Skattepliktig inntekt (underskudd)</b>	<b>-4 087 973</b>	<b>-1 440 125</b>

	2022	2021
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:

	2022	2021
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>

	2022	2021
Grunnlag utsatt skatt		
Midlertidige forskjeller:		
Fremførbart underskudd	-4 087 973	-1 440 125
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-4 087 973</b>	<b>-1 440 125</b>

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

B.JnqOJFDn-SkZJRjP3

**Noter til regnskapet****SM Bolig og Eiendomsinvest AS**

Utsatt skatt / utsatt skattefordel		0	0
------------------------------------	--	---	---

**Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon:**

Aksjekapitalen i selskapet er ved utgangen av året:

	Antall	Pålydende	Bokført
<b>Ordinære aksjer</b>	<b>50 000</b>	<b>1,0</b>	<b>50 000</b>

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	74 699 663	2 670 210	79 619 873
Nedskrivelse av overkursen	0	-30 000 000		-30 000 000
Utbetaling av utbytte	0	0	-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat	0	0	25 814 776	28 814 776
Pr. 31.12.2022	2 250 000	44 699 663	-1 515 014	45 434 649

**Note 8: Annen langsiktig gjeld:**

Pr. 31.12.2022 har selskapet et utestående lå til Pareto Bank. Pr. 31.12.2022 utgjøre dette lånet kr. 36.701.098. Dette lånet løper avdragsfritt frem til det skal innfris i sin helhet den 27.12.2024. P.t. flyter dette lånet til en rente på 7,60%.

Pantstillelser og garantier m.v.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	36.701.098	106.324.998
<b>Sum</b>	<b>36.701.098</b>	<b>106.324.998</b>
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	49.508.318
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0	172.520.593

Inntil kreditten er fullt tilbakebetalt forutsettes det fra långiver blant annet at låntager skal ha en bokført egenkapital på minimum MNOK 50,0 så lenge kreditten løper. Pr. 31.12.2022 er bokført egenkapital MNOK 45,43. Pr. 31.12.2022 er det avsatt et utbytte på MNOK 30,0 til aksjonærene og i løpet av 2023 vil hele eller deler av denne bli konvertert til egenkapital for å styrke egenkapitalen og får da og oppfylle kravet om minimum bokført egenkapital.

**Note 9: Lån fra aksjonærer**

I 2022 ble lån som var gitt av aksjonærene innfridd. Disse lånene ble renteberegnet med 6,00% rente og påløpte renter utgjør kr. 201.224.

Den 23.12.2022 ble det besluttet å utbetale et utbytte på kr. 30.000.000 til aksjonærene.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.06.2023 17:45

SENT BY OWNER:  
Thomas Ødegård · 16.06.2023 11:42

DOCUMENT ID:  
SkZjRjtP3

ENVELOPE ID:  
BJnq0jFDn-SkZjRjtP3

DOCUMENT NAME:

Årsregnskap for 2022\_SM Bolig og Eiendomsinvest AS.pdf  
7 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Hans Martin Haug	Signed	16.06.2023 13:45	Email	IP: 85.165.237.209
HansMartin.Haug@clarksons.com	Authenticated	16.06.2023 13:44	Low	IP: 85.165.237.209
Simen Thorsen	Signed	16.06.2023 17:45	Email	IP: 81.175.53.126
st@hortulan.no	Authenticated	16.06.2023 17:43	Low	IP: 81.175.53.126

\* 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



## Deloitte.

Deloitte AS  
Grev Wedels gate 12  
NO-3111 Tønsberg  
Norway

Tel: +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 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 årsregnskapet 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: T04U1-QGMAT-Z6BXE-DTJ10-QMVEG-086TQ



**Deloitte.**

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
SM Bolig og Eiendomsinvest AS

- 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 intern 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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, 16. juni 2023  
Deloitte

Kenneth Karlsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: T04U1-QGM4T-Z6BXE-DJTJ0-QMVEG-Q86TQ



# 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."

## Svein Kenneth Karlsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1017637

IP: 80.203.xxx.xxx

2023-06-19 14:28:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TO4UI-QGM4T-Z6BXE-DJTJ0-QMVEG-QB6TQ

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>