



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 654 784
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMARTHOTEL TROMSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Luramyrveien 12
4313 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Rommetvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 544 933	10 338 169
Sum inntekter		10 544 933	10 338 169
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	3	3 554 211	4 309 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		292 659	308 301
Sum kostnader		3 846 869	4 617 901
Driftsresultat		6 698 064	5 720 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		71 596	107 422
Annen renteinntekt		759 804	346 859
Sum finansinntekter		831 400	454 281
Annen rentekostnad		3 260 246	3 407 637
Sum finanskostnader		3 260 246	3 407 637
Netto finans		-2 428 846	-2 953 356
Ordinært resultat før skattekostnad		4 269 218	2 766 912
Skattekostnad på resultat		939 217	608 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 330 001	2 158 191
Årsresultat	4	3 330 001	2 158 191
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 330 001	2 158 191
Totalresultat		3 330 001	2 158 191



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		85 121 427	88 582 627
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	17 300	110 311
Sum varige driftsmidler	3	85 138 727	88 692 938
Sum anleggsmidler		85 138 727	88 692 938
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		579 717	266 371
Konsernfordringer		5 664 601	3 571 467
Sum fordringer		6 244 318	3 837 838
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 493 795	18 539 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 493 795	18 539 560
Sum omløpsmidler		21 738 113	22 377 398
SUM EIENDELER		106 876 840	111 070 335
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		22 410 041	22 410 041
Sum innskutt egenkapital		23 410 041	23 410 041



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 022 032	6 661 921
Sum opptjent egenkapital		3 022 032	6 661 921
Sum egenkapital	4	26 432 073	30 071 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 612 646	1 229 039
Sum avsetninger for forpliktelser		1 612 646	1 229 039
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	74 547 916	78 275 316
Sum annen langsiktig gjeld		74 547 916	78 275 316
Sum langsiktig gjeld		76 160 562	79 504 355
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Kortsiktig konserngjeld		2 964 872	428 257
Annen kortsiktig gjeld		1 319 333	1 065 761
Sum kortsiktig gjeld		4 284 205	1 494 018
Sum gjeld		80 444 767	80 998 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 876 840	111 070 335



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 536165

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 654 784
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMARTHOTEL TROMSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Luramyrvеien 12
4313 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Rommetvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 995 654 784
SMARTHOTEL TROMSØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 544 933	10 338 169
Sum inntekter		10 544 933	10 338 169
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	3	3 554 211	4 309 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		292 659	308 301
Sum kostnader		3 846 869	4 617 901
Driftsresultat		6 698 064	5 720 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		71 596	107 422
Annen renteinntekt		759 804	346 859
Sum finansinntekter		831 400	454 281
Annen rentekostnad		3 260 246	3 407 637
Sum finanskostnader		3 260 246	3 407 637
Netto finans		-2 428 846	-2 953 356
Ordinært resultat før skattekostnad		4 269 218	2 766 912
Skattekostnad på resultat		939 217	608 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 330 001	2 158 191
Årsresultat	4	3 330 001	2 158 191
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 330 001	2 158 191
Totalresultat		3 330 001	2 158 191



Organisasjonsnr: 995 654 784
SMARTHOTEL TROMSØ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

85 121 427

88 582 627

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

3

17 300

110 311

Sum varige driftsmidler

3

85 138 727

88 692 938

Sum anleggsmidler

85 138 727

88 692 938

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

579 717

266 371

Konsernfordringer

5 664 601

3 571 467

Sum fordringer

6 244 318

3 837 838

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

15 493 795

18 539 560

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

15 493 795

18 539 560

Sum omløpsmidler

21 738 113

22 377 398

SUM EIENDELER

106 876 840

111 070 335

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

1 000 000

1 000 000

Overkurs

22 410 041

22 410 041

Sum innskutt egenkapital

23 410 041

23 410 041

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

3 022 032

6 661 921

Sum opptjent egenkapital

3 022 032

6 661 921

Sum egenkapital

4

26 432 073

30 071 962



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	1 612 646	1 229 039
Sum avsetninger for forpliktelses	1 612 646	1 229 039
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 74 547 916	78 275 316
Sum annen langsiktig gjeld	74 547 916	78 275 316
Sum langsiktig gjeld	76 160 562	79 504 355
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 2 964 872	428 257
Kortsiktig konserngjeld	1 319 333	1 065 761
Annen kortsiktig gjeld	4 284 205	1 494 018
Sum kortsiktig gjeld	80 444 767	80 998 373
Sum gjeld	106 876 840	111 070 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 876 840	111 070 335



Organisasjonsnr: 995 654 784
SMARTHOTEL TROMSØ EIENDOM 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.



Årsregnskap 2023
for
Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Org.nr 995 654 784



Resultatregnskap Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		10 544 933	10 338 169
Sum driftsinntekter		10 544 933	10 338 169
Ordinære avskrivninger	3	3 554 211	4 309 600
Annen driftskostnad		292 659	308 301
Sum driftskostnader		3 846 869	4 617 901
Driftsresultat		6 698 064	5 720 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		71 596	107 422
Annen renteinntekt		759 804	346 859
Annen rentekostnad		3 260 246	3 407 637
Resultat av finansposter		-2 428 846	-2 953 356
Resultat før skattekostnad		4 269 218	2 766 912
Skattekostnad på resultat		708 454	608 721
Årsresultat	4	3 560 764	2 158 191



Balanse

Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		85 121 427	88 582 627
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	17 300	110 311
Sum varige driftsmidler	3	85 138 727	88 692 938
Sum anleggsmidler		85 138 727	88 692 938
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktig konsernfordring		5 664 601	3 571 467
Andre kortsiktige fordringer		579 717	266 371
Sum fordringer		6 244 318	3 837 838
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 493 795	18 539 560
Sum omløpsmidler		21 738 113	22 377 398
Sum eiendeler		106 876 840	111 070 335



Balanse

Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		<u>22 410 041</u>	<u>22 410 041</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>23 410 041</u>	<u>23 410 041</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>3 252 795</u>	<u>6 661 921</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>3 252 795</u>	<u>6 661 921</u>
Sum egenkapital	4	<u>26 662 836</u>	<u>30 071 962</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		<u>1 381 883</u>	<u>1 229 039</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 381 883</u>	<u>1 229 039</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>74 547 916</u>	<u>78 275 316</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>74 547 916</u>	<u>78 275 316</u>
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld		<u>2 964 872</u>	<u>428 257</u>
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 319 333</u>	<u>1 065 761</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 284 205</u>	<u>1 494 018</u>
Sum gjeld		<u>80 214 004</u>	<u>80 998 373</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>106 876 840</u>	<u>111 070 335</u>

Tananger, 29.05.2024
Styret i Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Kjell Rommetvedt
styreleder

Rolf Smedvig Hodne
styremedlem

Arne Inoronato
styremedlem



Noter 2023

Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Note 2 Antall årsverk

	2023	2022
Antall årsverk	0	0

Note 3 Anleggsmidler

	Bygg	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	103 537 710	5 961 576	25 767 077	135 266 363
Anskaffelseskost 31.12.23	103 537 710	5 961 576	25 767 077	135 266 363
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	44 183 360	5 944 276		50 127 636
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	44 183 360	5 944 276	0	50 127 636
Bokført verdi 31.12.23	59 354 350	17 300	25 767 077	85 138 727
Årets ordinære avskrivninger	3 461 200	93 011		3 554 211
Økonomisk levetid	10-50 år	5-10 år		



Noter 2023 Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1	1 000 000	22 410 041	6 661 921	30 071 962
Avgitt konsernbidrag			-1 969 890	-1 969 890
Årets resultat			3 560 764	3 560 764
Tilleggsutbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12	1 000 000	22 410 041	3 252 795	26 662 836

Note 5 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	74 547 916	78 275 316
Sum	74 547 916	78 275 316

Regnskapsført verdi av pantsatte eiendeler

Faste eiendommer	85 121 427	88 582 627
Sum	85 121 427	88 582 627

	2023	2022
Fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.	0	0
Gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.	55 910 600	59 638 000



Til generalforsamlingen i
Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Forus Revisjon AS

Maskinveien 28, 4033 Stavanger
www.forusrevisjon.no Tlf. 51 96 10 80
Foretaksregisteret 986 352 945 MVA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smarthotel Tromsø Eiendom AS som viser et overskudd på kr 3 560 764. Årsregnskapet 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 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 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 72M7X-7Y7LY-KMH86-0NCFE-Z7HKJ-HEWTQ



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Forus, 29. mai 2024

Forus Revisjon AS

Eivind Stavenes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Stavenes, Eivind

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: Forus Revisjon AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2391331

IP: 79.160.xxx.xxx

2024-05-30 11:58:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 72M7X-7Y7LY-KIMHB6-ONCFE-Z7HKJ-HEWTQ

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>