



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 841 572
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMEDVIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Løkkeveien 109
4007 STAVANGER

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: Cecilie W. Melbye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	37 432 022	32 497 197
Annen driftsinntekt			43 285
Gevinst ved salg av driftsmidler		6 402 617	18 536 914
Sum inntekter		43 834 639	51 077 396
Kostnader			
Varekostnad			472 921
Lønnskostnad	3, 4	42 044 001	38 866 606
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	311 226	343 380
Annen driftskostnad	2, 6	72 693 372	68 019 425
Sum kostnader		115 048 599	107 702 332
Driftsresultat		-71 213 960	-56 624 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	2, 8	11 235 814	20 345 309
Annen renteinntekt	2, 7	85 931 267	45 259 480
Annen finansinntekt	7	14 983 056	68 378 762
Sum finansinntekter		112 150 137	133 983 551
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8	68 738 472	51 288 621
Annen rentekostnad	2, 7	68 259 244	43 732 206
Annen finanskostnad	7	13 450 212	8 656 737
Sum finanskostnader		150 447 928	103 677 564
Netto finans		-38 297 791	30 305 987
Ordinært resultat før skattekostnad		-109 511 751	-26 318 949
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-11 595 632	-9 441 422
Ordinært resultat etter skattekostnad		-97 916 119	-16 877 527
Årsresultat		-97 916 119	-16 877 527
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Konsernbidrag	10		23 400 000
Avgitt konsernbidrag		32 106 732	-23 400 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-130 022 851	-16 877 527
Sum overføringer og disponeringer		-97 916 119	-16 877 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	11 109 012	9 342 879
Sum immaterielle eiendeler		11 109 012	9 342 879
Varige driftsmidler			
Tomter	5	4 425 426	4 519 290
Bygninger	5	2 673 177	3 503 597
Anlegg under utførelse	5	37 566 084	14 818 420
Annen fast eiendom	5	2 772 309	2 772 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	4 008 877	4 320 103
Sum varige driftsmidler		51 445 873	29 933 719
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	959 774 715	783 679 403
Lån til foretak i samme konsern	2	89 590 832	93 187 834
Investeringer i aksjer og andeler	11	56 481 664	73 973 825
Sum finansielle anleggsmidler		1 105 847 211	950 841 062
Sum anleggsmidler		1 168 402 096	990 117 660
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	14 329 564	10 139 245
Andre fordringer	2	43 254 165	39 782 808
Konsernfordringer	2	1 552 121 455	1 336 282 990
Sum fordringer		1 609 705 184	1 386 205 043
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	12	355 000 000	356 285 560
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	41 010 744	39 048 053
Sum investeringer		396 010 744	395 333 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	45 702 645	1 840 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 702 645	1 840 287
Sum omløpsmidler		2 051 418 573	1 783 378 943
SUM EIENDELER		3 219 820 669	2 773 496 603
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	191 822 660	191 822 660
Overkurs	10	197 738 077	197 738 077
Annen innskutt egenkapital	10	127 659 323	68 246 881
Sum innskutt egenkapital		517 220 060	457 807 618
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	854 686 148	1 012 074 481
Sum opptjent egenkapital		854 686 148	1 012 074 481
Sum egenkapital		1 371 906 208	1 469 882 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 480 418 004	1 164 044 402
Sum annen langsiktig gjeld		1 480 418 004	1 164 044 402
Sum langsiktig gjeld		1 480 418 004	1 164 044 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	19 384 642	14 767 432
Kortsiktig konserngjeld	2	307 221 507	119 577 048
Annen kortsiktig gjeld	2	40 890 308	5 225 622
Sum kortsiktig gjeld		367 496 457	139 570 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		1 847 914 461	1 303 614 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 219 820 669	2 773 496 603



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 616215

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 841 572
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMEDVIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øvre Strandgate 124
4005 STAVANGER

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: Cecilie W. Melbye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

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, 11.07.2024

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: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	37 432 022	32 497 197
Annen driftsinntekt			43 285
Gevinst ved salg av driftsmidler		6 402 617	18 536 914
Sum inntekter		43 834 639	51 077 396
Kostnader			
Varekostnad			472 921
Lønnskostnad	3, 4	42 044 001	38 866 606
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	311 226	343 380
Annen driftskostnad	2, 6	72 693 372	68 019 425
Sum kostnader		115 048 599	107 702 332
Driftsresultat		-71 213 960	-56 624 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	2, 8	11 235 814	20 345 309
Annen renteinntekt	2, 7	85 931 267	45 259 480
Annen finansinntekt	7	14 983 056	68 378 762
Sum finansinntekter		112 150 137	133 983 551
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8	68 738 472	51 288 621
Annen rentekostnad	2, 7	68 259 244	43 732 206
Annen finanskostnad	7	13 450 212	8 656 737
Sum finanskostnader		150 447 928	103 677 564
Netto finans		-38 297 791	30 305 987
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-11 595 632	-9 441 422
Ordinært resultat etter skattekostnad		-97 916 119	-16 877 527
Årsresultat		-97 916 119	-16 877 527
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10		23 400 000
Avgitt konsernbidrag		32 106 732	-23 400 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-130 022 851	-16 877 527



Sum overføringer og
disponeringer

-97 916 119

-16 877 527



Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	11 109 012	9 342 879
Sum immaterielle eiendeler		11 109 012	9 342 879
Varige driftsmidler			
Tomter	5	4 425 426	4 519 290
Bygninger	5	2 673 177	3 503 597
Anlegg under utførelse	5	37 566 084	14 818 420
Annen fast eiendom	5	2 772 309	2 772 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	4 008 877	4 320 103
Sum varige driftsmidler		51 445 873	29 933 719
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	959 774 715	783 679 403
Lån til foretak i samme konsern	2	89 590 832	93 187 834
Investeringer i aksjer og andeler	11	56 481 664	73 973 825
Sum finansielle anleggsmidler		1 105 847 211	950 841 062
Sum anleggsmidler		1 168 402 096	990 117 660
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	14 329 564	10 139 245
Andre fordringer	2	43 254 165	39 782 808
Konsernfordringer	2	1 552 121 455	1 336 282 990
Sum fordringer		1 609 705 184	1 386 205 043
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	12	355 000 000	356 285 560
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	41 010 744	39 048 053
Sum investeringer		396 010 744	395 333 613
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	45 702 645	1 840 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 702 645	1 840 287



Sum omløpsmidler		2 051 418 573	1 783 378 943
SUM EIENDELER		3 219 820 669	2 773 496 603
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	191 822 660	191 822 660
Overkurs	10	197 738 077	197 738 077
Annen innskutt egenkapital	10	127 659 323	68 246 881
Sum innskutt egenkapital		517 220 060	457 807 618
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	854 686 148	1 012 074 481
Sum opptjent egenkapital		854 686 148	1 012 074 481
Sum egenkapital		1 371 906 208	1 469 882 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 480 418 004	1 164 044 402
Sum annen langsiktig gjeld		1 480 418 004	1 164 044 402
Sum langsiktig gjeld		1 480 418 004	1 164 044 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	19 384 642	14 767 432
Kortsiktig konserngjeld	2	307 221 507	119 577 048
Annen kortsiktig gjeld	2	40 890 308	5 225 622
Sum kortsiktig gjeld		367 496 457	139 570 102
Sum gjeld		1 847 914 461	1 303 614 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 219 820 669	2 773 496 603



Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
27.00

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32147253.00	28374085.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5850081.00	5600484.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1960253.00	1788443.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2086414.00	3103594.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	42044001.00	38866606.00

Mer om årsverk og lønn

Selskapets ansatte har innskuddsbasert pensjonsordning og årets pensjonskostnad tilsvarer årets betalte premie.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note
5

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
--------------------------------	----------------------------	----------------------------



37775752.00

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	22747658.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-924284.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	59599126.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8153253.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	51445873.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	311226.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>

Note



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Deloitte.

Deloitte AS
Knud Holms gate 8
NO-4005 Stavanger
Norway

+47 51 81 56 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Smedvig Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedvig Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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 to learn more about our global network of member firms.

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.

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Smedvig Eiendom AS

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 revisjons handlinger 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 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.

Stavanger, 20. juni 2024
Deloitte AS

Ommund Skailand
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Skailand, Ommund

2024-06-27

Identification

 bankID Skailand, Ommund



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



SMEDVIG 

**Årsregnskap
2023**

Smedvig Eiendom AS



Smedvig Eiendom AS Årsberetning for 2023

Virksomhetens art

Selskapet har som formål å drive med eiendoms- og formuesforvaltning. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stavanger.

Årsregnskapet

Tall presentert i parentes er sammenlignbare tall for fjoråret.

Selskapet hadde i 2023 samlede driftsinntekter på MNOK 43,8 (MNOK 51,1). Nedgangen fra 2022 er relatert til gevinst ved salg av driftsmidler. Øvrige driftsinntekter er samlet sett noe opp fra fjoråret.

Driftsresultat endte på MNOK -71,2 (MNOK -56,6). Resultat før skatt endte på MNOK -109,5 (MNOK -26,3), mens årsresultatet ble MNOK -97,9 (MNOK -16,9). Hovedårsaken til resultatnedgangen er i stor grad fjorårets gevinst i forbindelse med salg av 50% av aksjene i Espern Eiendom AS, samt urealisert valutatap.

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt etter denne forutsetning. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et tilfredsstillende bilde av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være tilfredsstillende. En av hovedmålsettingene i selskapets internkontroll er å skape et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte. Sykefraværet i 2023 var på 130 dager (2,5% av total arbeidstid), hvorav langtidssykefravær utgjorde 23 dager (0,4%). Det var ikke registrert noen skadetilfeller i løpet av året, verken på ansatte eller eiendeler.

I 2023 har det i gjennomsnitt vært 27 ansatte i Smedvig Eiendom, som driver med drift og forvaltning av eiendommene i Smedvig-konsernet.

Likestilling

Selskapets styre består av fire mannlige og to kvinnelige styremedlemmer. Selskapets daglige leder er kvinne. Både styre og ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret.



Samfunnsansvar

Smedvig Eiendom samarbeider tett med innovasjonsselskap og utdanningsinstitusjoner for å bidra til en sterk og målrettet næringsutvikling i regionen. Gjennom etableringen av Site 4016, en klynge for Bygg, Eiendom og Anleggsnæringen, har selskapet særlig fokus på rekruttering og utvikling av fremtidens ansatte i næringen. I denne satsingen er samarbeidet med Ungt Entreprenørskap og Godalen Videregående Skole verdifullt.

Smedvig Eiendom er en områdeutvikler som skaper gode vekst – og samhandlingsmuligheter for bedrifter og organisasjoner. Områdene har fasiliteter og fellesområder som er åpne for nabolaget og andre som vil benytte seg av dem.

Smedvig Eiendom besluttet i 2023 å delta som Jubileumspartner til Stavanger by sitt 900 års jubileum i 2025, og vil gjennom de kommende år bidra til gode og varige opplevelser, samt etablering av fysiske kunstinstallasjoner i offentlige rom til glede for fellesskapet.

Som en del av Smedvig konsernet har selskapet etablert rutiner for oppfølging av Åpenhetsloven. En redegjørelse om aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på selskapets nettsider iht. lovens krav.

Ytre miljø

Selv om selskapets virksomhet vurderes å ha liten negativ innvirkning på det ytre miljø, er en av målsetningene i selskapets Interne kontroll å begrense eventuelle skader på dette. Smedvig Eiendom har høye miljøambisjoner og miljø-sertifiserer alle nye relevante prosjekter i henhold til de internasjonale miljøsertifiseringene BREEAM og WELL.

Smedvig Eiendom AS med datterselskaper jobber med kontinuerlig energioptimalisering i eksisterende bygg, og utvikler sammen med Smedvig-selskapet Veni AS bærekraftige løsninger for utviklingsområder og nybygg. Det legges stor vekt på sirkulær økonomi samt innovative løsninger for gjenbruk og rehabilitering av eksisterende bygg, som for eksempel resirkulering av bygningsmaterialer. Samtlige energisertifikater ble oppdaterte i 2023.

I 2023 vant Smedvig Eiendom Storebrands Bærekraftpris for rehabiliteringsprosjektet Innoasis.

Smedvig Eiendom er sammen med blant annet Veni, Pedersgata Utvikling og Nordic Edge valgt ut til å demonstrere nye og bærekraftige metoder for stedsutvikling og identitetsbygging som en del av EU-initiativet New European Bauhaus.

Forskning og utvikling

Utvikling av innovative løsninger er en sentral del av selskapets strategi, og det er i den forbindelse etablert et eget innovasjonsteam som setter søkelys på utviklingen av ny teknologi og tjenester innen områdene Proptech og Contech. Smedvig Eiendom ble kåret til Beste Eiendomsselskap av Proptech Norway i 2023.

Smedvig Eiendom Bærekraftige Metode er en egenutviklet metodikk for utvikling og drift av nye og eksisterende områder. Metoden inngår som del av selskapets strategi.

Finansiell risiko

Etter styrets oppfatning er selskapet i stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. En stor andel av virksomhetens inntekter er eksterne leieinntekter (i selskapets datterselskaper) og interne administrasjonshonorarer som betales kvartalsvis. Pr 31.12.2023 hadde selskapet utnyttet ca. 41% av tilgjengelige trekkfasiliteter på MNOK 1 623.



Selskapet har ikke kjøp og salg i utenlandsk valuta, men er eksponert mot GBP gjennom investeringer i Smedvig St. James' Ltd. og Ryger Maidenhead Ltd. Denne eksponeringen er imidlertid delvis sikret gjennom låneopptak i funksjonell valuta.

Selskapet har betydelig rentebærende gjeld, og er dermed eksponert for endringer i rentenivået, primært gjennom endringer i NIBOR. For å redusere denne eksponeringen er det inngått renteswap-avtaler for en del av gjelden (MNOK 750).

Selskapet har ikke investert i finansielle instrumenter utover nevnte renteswaper, og har dermed ikke noen større finansiell markedsrisiko.

Forretningsmessig risiko

Etter styrets oppfatning er selskapets risikobilde oversiktlig og i tråd med virksomhetens art og omfang. Forretningsmessig risiko er først og fremst relatert til forvaltning av selskapets investeringer i en rekke eiendomsselskaper. Etter styrets oppfatning har selskapet en god kontraktsmasse, som sammen med implementerte arbeidsprosesser gir selskapet mulighet til å styre virksomheten på en god, forsvarlig og hensiktsmessig måte.

Selskapets framtidige utvikling

Etter styrets oppfatning er selskapets finansielle stilling god.

Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årets resultat på minus NOK 97 916 119 dekkes som følger:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| • Avgitt konsernbidrag | -32 106 732 |
| • Overført fra annen egenkapital | 130 022 851 |

Stavanger, 18. juni 2024
I styret for Smedvig Eiendom AS

Odd Torland
Styreleder

Julia Smedvig Hagland
Styremedlem

Marit Salte
Styremedlem

Bernt Olav Øvstebø
Styremedlem

Jostein Kalsheim
Styremedlem

Klaus de Vibe
Styremedlem

Cecilie W. Melbye
Daglig leder



Resultatregnskap			
Smedvig Eiendom AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	2	37 432 022	32 497 197
Annen driftsinntekt		0	43 285
Gevinst ved salg av driftsmidler		6 402 617	18 536 914
Sum driftsinntekter		43 834 639	51 077 396
Varekostnad			
Varekostnad		0	-472 921
Lønnskostnad	3, 4	-42 044 001	-38 866 606
Avskrivning på varige driftsmidler	5	-311 226	-343 380
Driftskostnad	2, 6	-72 693 372	-68 019 425
Sum driftskostnader		-115 048 599	-107 702 332
Driftsresultat		-71 213 960	-56 624 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2, 7	85 931 267	45 259 480
Annen finansinntekt	7	14 983 056	68 378 762
Mottatt konsernbidrag	2, 8	11 235 814	20 345 309
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	8	-68 738 472	-51 288 621
Annen rentekostnad	2, 7	-68 259 244	-43 732 206
Annen finanskostnad	7	-13 450 212	-8 656 737
Resultat av finansposter		-38 297 791	30 305 987
Resultat før skattekostnad		-109 511 751	-26 318 949
Skattekostnad på ordinært resultat	9	11 595 632	9 441 422
Ordinært resultat		-97 916 119	-16 877 527
Overføringer:			
Mottatt konsernbidrag	10	0	23 400 000
Avgitt konsernbidrag	10	32 106 732	-23 400 000
Overføring annen egenkapital	10	-130 022 851	-16 877 527
Sum overføringer		-97 916 119	-16 877 527



Balanse pr 31.12.			
Smedvig Eiendom AS			
	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	11 109 012	9 342 879
Sum immaterielle eiendeler		11 109 012	9 342 879
Varige driftsmidler			
Tomter	5	4 425 426	4 519 290
Bygninger	5	2 673 177	3 503 597
Annen fast eiendom	5	2 772 309	2 772 309
Anlegg under utførelse	5	37 566 084	14 818 420
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	4 008 877	4 320 103
Sum varige driftsmidler		51 445 873	29 933 719
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	959 774 715	783 679 403
Lån til foretak i samme konsern	2	89 590 832	93 187 834
Investeringer i aksjer og andeler	11	56 481 664	73 973 825
Sum finansielle anleggsmidler		1 105 847 211	950 841 062
Sum anleggsmidler		1 168 402 096	990 117 660
Omløpsmidler			
Kundefordringer	2	14 329 564	10 139 245
Fordringer på selskaper i samme konsern	2	1 552 121 455	1 336 282 990
Andre fordringer	2	43 254 165	39 782 808
Sum fordringer		1 609 705 184	1 386 205 043
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	12	355 000 000	356 285 560
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	41 010 744	39 048 053
Sum investeringer		396 010 745	395 333 614
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	45 702 645	1 840 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 702 645	1 840 287
Sum omløpsmidler		2 051 418 574	1 783 378 944
Sum eiendeler		3 219 820 669	2 773 496 603



Balanse pr 31.12.			
Smedvig Eiendom AS			
	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (756 aksjer a kr 253 733,70)	10	191 822 660	191 822 660
Overkurs	10	197 738 077	197 738 077
Innskutt annen egenkapital	10	127 659 323	68 246 881
Sum innskutt egenkapital		517 220 060	457 807 618
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	854 686 148	1 012 074 481
Sum opptjent egenkapital		854 686 148	1 012 074 481
Sum egenkapital		1 371 906 208	1 469 882 099
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 480 418 004	1 164 044 402
Sum annen langsiktig gjeld		1 480 418 004	1 164 044 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	19 384 642	14 767 432
Gjeld til selskaper i samme konsern	2	307 221 507	119 577 048
Annen kortsiktig gjeld	2	40 890 309	5 225 622
Sum kortsiktig gjeld		367 496 458	139 570 102
Sum gjeld		1 847 914 462	1 303 614 504
Sum egenkapital og gjeld		3 219 820 669	2 773 496 603
Stavanger 18. juni 2024 I styret for Smedvig Eiendom AS			
Odd Torland Styreleder	Julia Smedvig Hagland Styremedlem	Marit Salte Styremedlem	
Bernt Olav Øvstebø Styremedlem	Jostein Kalsheim Styremedlem	Klaus de Vibe Styremedlem	
Cecilie W. Melbye Daglig leder			



Kontantstrømanalyse		
Smedvig Eiendom AS		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Likvider tilført/brukt på virksomheten:		
Tilført fra årets virksomhet ¹⁾	-47 265 730	-77 215 699
Endring kortsiktige fordringer/gjeld	-196 702 037	-187 450 627
Netto likviditetsendring fra virksomheten	-243 967 767	-264 666 326
Likvider tilført/brukt på investeringer:		
Innbetaling fra investeringer i verdipapirer	-3 922 276	56 993 307
Salg av varige driftsmidler	7 326 901	32 511 643
Investeringer i varige driftsmidler	-22 747 658	-3 912 512
Netto likviditetsendring fra investeringer	-19 343 033	85 592 438
Likvider tilført/brukt på finansiering:		
Endring gjeld til kredittinstitusjoner	296 203 145	190 391 415
Endring langsiktige fordringer	10 970 012	-15 815 312
Netto likviditetsendring fra finansiering	307 173 158	174 576 103
Netto likviditetsendring	43 862 358	-4 497 785
Likviditetsbeholdning 01.01	1 840 287	6 338 072
Likviditetsbeholdning 31.12	45 702 645	1 840 287
Årets resultat før skattekostnad	-109 511 751	-26 318 949
Ordinære avskrivninger	311 226	343 380
Betalt skatt	0	0
(Gevinst)/tap ved salg av finansielle anleggsmidler	0	-62 775 920
Realisert/urealisert valutatap/(-) gevinst	12 797 447	-306 262
Mottatt konsernbidrag	-11 235 814	-20 345 309
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	68 738 472	51 288 621
Verdiendring av aksjer og andeler	-1 962 693	-564 346
Tilført fra årets virksomhet	-47 265 730	-77 215 699



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, og består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk etter norsk lov.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pengeposter i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til balansedagens kurs.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap er bokført til kostpris.

Mottatt konsernbidrag/utbytte fra datterselskap opptjent i eierperioden inntektsføres som finansinntekt, mens avgitt konsernbidrag/utbytte bokføres mot kostprisen på aksjene. Mottatt konsernbidrag/utbytte utover opptjent resultat i eierperioden føres som reduksjon av investeringen

Aksjer i andre selskaper (omløpsaksjer)

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi på balansedagen. Andre omløpsaksjer vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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 som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



Noter til regnskapet Smedvig Eiendom AS

Note 2 Mellomværende med nærstående parter

Mellomværende med nærstående parter	2023	2022
Resultatposter:		
Fakturert administrasjonshonorar og internfakturerte timer	34 619 421	28 524 072
Leie lokaler (ØS 124, Espern Eiendom AS og Bryggeriet AS)	3 022 848	2 480 575
Administrasjonshonorar til Smedvig AS	16 246 474	21 122 208
IKT leveranser fra Veni as (inkl. Lifeatwork AS)	3 024 637	1 365 687
Renteinntekter fra selskaper i samme konsern	85 555 287	45 134 957
Rentekostnader til selskaper i samme konsern	0	916 912
Balanseposter:		
Langsiktige fordringer (lån) Ryger Investment Ltd.	89 590 832	93 187 834
Mottatt konsernbidrag (herav inntektsført NOK 11 235 814)	42 752 873	24 154 336
Fordring på deltakere i konsernkontosystem	1 500 900 192	1 312 128 654
Fordring på selskaper som inngår i MVA fellesregistrering	1 776 930	0
Kundefordringer på selskaper i samme konsern	7 331 580	2 055 949
Andre kortsiktige fordringer på selskaper i samme konsern	6 691 460	0
Sum fordringer på selskaper i samme konsern	1 649 043 867	1 431 526 773
Kortsiktig fordring på andre nærstående parter	42 104 286	30 348 986
Sum fordring på nærstående parter	1 691 148 153	1 461 875 759
Avgitt konsernbidrag	265 551 500	31 872 549
Gjeld til selskaper som inngår i MVA fellesregistrering	0	3 214 929
Gjeld til deltakere i konsernkontosystem	40 723 533	61 089 570
Annen kortsiktig gjeld til selskaper i samme konsern	946 474	0
Leverandørgjeld til selskaper i samme konsern	69 338	411 481
Sum gjeld til selskaper i samme konsern	307 290 845	119 988 529
Leverandørgjeld til morselskap	795 817	7 075 975
Kortsiktig gjeld til andre nærstående parter	33 665 963	23 995 014
Sum gjeld til nærstående parter	340 956 808	120 583 543

Sum konsernkototrek (MNOK 616,4) er presentert som gjeld til kredittinstitusjoner, mens forholdet mot deltakerne i konsernkontoordninger er presentert brutto. Fordring på selskaper med trekk, og gjeld til selskaper med innskudd i ordningen.

Selskaper som inngår i selskapets og konsernets fellesregistrering for MVA, er solidarisk ansvarlig for denne forpliktelsen. Skyldig MVA pr 31.12.23 var MNOK 2,6.

Note 3 Ansatte

	2023	2022
Lønninger	32 147 253	28 374 085
Folketrygdavgift	5 850 081	5 600 484
Pensjonskostnader	1 960 253	1 788 443
Andre ytelser	2 086 414	3 103 594
Lønnskostnader	42 044 001	38 866 606

Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret var 27. Selskapets ansatte har innskuddsbasert pensjonsordning og årets pensjonskostnad tilsvarer årets betalte premie.

Note 4 Godtgjørelse til styret og daglig leder

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i regnskapsåret.

Godtgjørelse til daglig leder utgjorde NOK 2 900 813. Daglig leder inngår i konsernets bonusprogram, med en mulig bonus på inntil 50% av årslønn. Det er ikke inngått noen etterlønns- eller opsjonsavtaler for daglig leder.



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Annen fast eiendom	Biler, inventar mm	Anlegg u/utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 519 290	3 604 903	2 772 309	12 060 824	14 818 426	37 775 752
Tilgang	0	0	0	0	22 747 658	22 747 658
Avgang	-93 864	-830 420	0	0	0	-924 284
Anskaffelseskost 31.12	4 425 426	2 774 483	2 772 309	12 060 824	37 566 084	59 599 126
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	101 306	0	7 740 721	0	7 842 027
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	101 306	0	8 051 947	0	8 153 253
Bokført verdi pr. 31.12	4 425 426	2 673 177	2 772 309	4 008 877	37 566 084	51 445 873
Herav gjenværende oppskrivning	635 000	1 590 000	0	0	0	2 225 000
Årets avskrivninger	0	0	0	311 226	0	311 226
Økonomisk levetid Avskrivningsplan		Avskrives ikke (hytter, boliger)	Avskrives ikke (hytter, boliger)	Inntil 5 år Lineær		

Note 6 Godtgjørelse til revisor

	2023	2022
Revisjonshonorar	343 127	373 525
Konsulentonorar (inkl. advokat tjenester)	230 097	409 644

Note 7 Finansposter

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt:		
Renter på lån til andre selskap i samme konsern	5 068 122	4 527 821
Renteinntekter konsernkontosystem	80 487 165	40 607 136
Andre renteinntekter inkl. renter på bankinnskudd	375 980	124 523
Annen finansinntekt:		
Valutagevinst	0	306 262
Utbytte fra investeringer i DS/TS	703 500	4 556 255
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	0	62 775 920
Utdeling fra investeringer	12 316 863	175 979
Verdipapirer av markedsbaserte finansielle verdipapirer	1 962 693	564 346
Sum finansinntekter	100 914 323	113 638 242

Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad:		
Rentekostnader konsernkontosystem	24 835 163	4 348 490
Renter til andre selskap i samme konsern	2 189 079	916 912
Andre rentekostnader	35 390 304	30 630 189
Beredskapsprovisjon	5 844 698	7 836 615
Annen finanskostnad:		
Valutatap	12 797 447	0
Andre finanskostnader	652 765	8 656 737
Sum	81 709 456	52 388 943



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 8 Aksjer og andeler i datterselskap

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Auglendsmyrå 9 AS	67 %	12 298 748	12 298 748
Espern AS	82 %	8 976 041	8 976 041
Forsteck AS	100 %	108 000	108 000
Forusholmen AS	100 %	1 784 580	1 784 580
Innovasjonsparken AS	55 %	68 687 822	68 687 822
Lagårdsveien 27 AS	100 %	36 598 134	19 897 521
Løkkeveien 103 AS	100 %	36 699 688	36 699 688
Mesna Senter AS	100 %	68 595 813	42 866 841
Parkportalen AS	100 %	17 219 861	52 035
Peder Smedvig Aksjeselskap	100 %	9 957 762	5 630 226
Pedersgata Utvikling AS	67 %	91 488 774	91 488 774
Ryger Maidenhead Ltd	100 %	130 393 449	130 393 449
Site Holding AS	100 %	398 278 531	398 278 531
Smedvig Kvartalet AS	100 %	89 079 227	89 079 227
Smedvig St. James' Ltd	100 %	9 531 852	9 531 852
Sverdrupgate 27 Eiendom AS	100 %	76 531 439	22 160 510
Verkgata 28-32 AS	100 %	10 155 489	96 294
Verkgata 54 AS	100 %	19 843 919	15 539 319
Øvre Strandgate 124 AS	100 %	6 205 257	6 205 257
Sum		1 092 434 386	959 774 715

Mottatt konsernbidrag i 2023 utover opptjent resultat i eierperioden	Brutto	Skatt	Netto
Auglendsmyrå 2 AS	-864 117	190 106	-674 011
Auglendsmyrå 6 AS	-1 914 200	421 124	-1 493 076
Haugåsstubben 8 AS	-738 742	162 523	-576 219
Peder Smedvig Aksjeselskap	-28 000 000	0	-28 000 000
Sum	-31 517 059	773 753	-30 743 306

Nedskrivninger aksjer	Pr 31.12.22	2023	Pr 31.12.23
Parkportalen AS	7 856 598	9 311 228	17 167 826
Lagårdsveien 27	4 466 826	12 233 787	16 700 613
Peder Smedvig Aksjeselskap	4 327 536		4 327 536
Verkgata 28-32 AS	0	10 059 195	10 059 195
Verkgata 54 AS	0	4 304 600	4 304 600
Sverdrupgate 27 Eiendom AS	47 270 239	7 100 690	54 370 929
Mesna Senter AS	0	25 728 972	25 728 972
Sum	63 921 199	68 738 472	132 659 671
Holmegenes AS, reversert som følge av fusjon med morselskapet	15 228 363		
Sum	79 149 562		

Selskapet gjennomførte i desember 2023 en fusjon med datterselskapet Holmegenes AS, med førstnevnte som overtakende selskap. Fusjonen ble gjennomført med virkning fra 1. januar 2023, som en regnskaps- og skattemessig kontinuitetsfusjon.

Inntektsført konsernbidrag	2023
Auglendsmyrå 2 AS	197 899
Auglendsmyrå 3 AS	3 060 977
Auglendsmyrå 6 AS	790 659
Haugåsstubben 14 AS	117 107
Peder Smedvig Aksjeselskap	1 359 067
Øvre Strandgate 124 AS	5 710 105
Sum	11 235 814

**Noter til regnskapet**

Smedvig Eiendom AS

Note 9 Skatt

	2023	2022
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-109 511 751	-26 318 949
Tilbakeføring av 3% av nettogevinster innenfor fritaksmetoden	41 574	17 085
Verdipøkning av finansielle instrumenter	-1 962 693	-564 345
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-11 634 575	-62 775 920
Nedskrivning aksjer	68 738 472	51 288 621
Inntektsført utbytte	-1 385 788	-4 556 255
Øvrige permanente forskjeller	291 833	170 187
Endring midlertidige forskjeller	19 684 158	-13 054 335
Mottatt konsernbidrag (utover resultatført)	44 679 537	33 809 027
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 940 767	0
Grunnlag betalbar skatt	0	-21 984 884
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Tilbakeført skatteeffekt av mottatt konsernbidrag som ikke er resultatført	-9 829 498	-7 437 986
Endring utsatt skattefordel	-1 766 134	-2 003 436
Årets totale skattekostnad	-11 595 632	-9 441 422
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 245 632	-11 913 954
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 245 632	11 913 954
Sum betalbar skatt	0	0
Grunnlag utsatt skatt fremkommer slik:		
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	7 303 551	7 537 291
Gevinst- og tapskonto	41 437 744	45 424 055
Avsetninger og andre forskjeller	-14 561 629	1 174 166
Fremførbart skattemessig underskudd	-84 675 177	-96 603 142
Avskåret rentefradrag	-49 085 448	-48 377 458
Grunnlag utsatt skattefordel 22%	-99 580 959	-90 845 088
Ikke anvendt avskåret rentefradrag	49 085 448	48 377 458
Utsatt skattefordel	-11 109 012	-9 342 879
Endring utsatt skatt 22%	-1 766 134	-2 003 436

Utsatt skattefordel er balanseført med utgangspunkt i forventning om fremtidig skattemessig overskudd og konsernbidrag.

**Noter til regnskapet****Smedvig Eiendom AS****Note 10 Egenkapital og aksjonærinformasjon**

	Aksje- kapital	Overkurs	Innskutt annen EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	191 822 660	197 738 077	68 246 881	1 012 074 481	1 469 882 099
Fusjon med Holmegenes AS			27 305 710	-27 365 483	-59 773
Årsresultat				-97 916 119	-97 916 119
Mottatt konsernbidrag (netto)			32 106 732		32 106 732
Avgitt konsernbidrag				-32 106 732	-32 106 732
Egenkapital 31.12.	191 822 660	197 738 077	127 659 323	854 686 148	1 371 906 208

Eierstruktur:

	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Smedvig AS	756	100 %	100 %

Smedvig AS utarbeider fullt konsernregnskap. Smedvig Eiendom AS utarbeider derfor ikke konsernregnskap for underkonsernet Smedvig Eiendom. Opplysninger om konsernregnskap kan fås på hovedkontoret.

Note 11 Aksjer og andeler i tilknyttet selskap**Aksjer og andeler i andre selskap**

	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Resultat 2023	Bokført egenkapital 31.12.23
<i>Tilknyttede selskap:</i>				
Espern Eiendom Holding AS	23 266 674	23 266 674	-7 901	35 528 929
Bryggerikvartalet AS	20 605 990	20 605 990	4 646 022	152 137 264
<i>Andre aksjer:</i>				
Gågada AS	4 000	4 000		
Smart City AS	25 000	25 000		
Lillehammer sentrum	5 000	5 000		
Lifework AS	12 575 000	12 575 000		
Sum	56 481 664	56 481 664		

Eierandel i Espern Eiendom Holding AS er 50%, Bryggerikvartalet 18%, og Lifework AS 17% Øvrige er mindre poster. Tall oppgitt for resultat og bokført egenkapital i tilknyttede selskaper er oppgitt på 100% basis.

Note 12 Markedsbaserte obligasjoner og markedsbaserte fond

	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi 31.12.23	Markedsverdi 31.12.23
Aksjer og andeler utland			
Smedvig Funds Plc	355 000 000	355 000 000	866 512 217
Sum aksjer og andeler utland	355 000 000	355 000 000	866 512 217
Andeler i fond			
Pluss Likviditet	33 209 464	41 010 744	41 010 744
Sum fond	33 209 464	41 010 744	41 010 744
Sum investeringer	388 209 464	396 010 744	907 522 961



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 13 Bundne midler

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr 1 400 938. Beløpet dekker skyldig skattetrekk pr 31.12.23.

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

	2023	2022
Pantelån	707 605 200	701 124 600
Utnyttet andel av trekkfasilitet	156 391 701	134 530 604
Utnyttet konsernkotokreditt	616 421 103	328 389 198
Sum pantesikret gjeld til kredittinstitusjoner	1 480 418 004	1 164 044 402

Selskapet inngikk i mars 2020 en ny avtale med eksisterende långiver om en omstrukturert låneavtale og utvidede kredittrammer. Lån og trekkfasiliteter i denne utgjør tilsammen henholdsvis MNOK 1 930 og MGBP 31. Finansielle covenants er de samme som i forrige låneavtale med tillegg av betingelser relatert minimum likviditet og låneutnyttelse i forhold til markedsverdi på eiendeler. Disse betingelsene var oppfylt pr. 31.12.23.

Eiendommene til selskapets 100% eide datterselskaper er stillet om sikkerhet for låneengasjementet. I tillegg har selskapene som inngår i konsernkontoordningen, som spesifisert under, etablert en selvskyldnerkausjon med et solidaransvar på maksimum NOK 4 milliarder. Videre er selskapets aksjer i datterselskapet Ryger Maidenhead Ltd samt eiendommen Ryger House i London stillet som sikkerhet for lånefasiliteten.

Som en del av ovennevnte lånefasilitet har selskapet, sammen med 100% eide datterselskaper, etablert en konsernkontoordning med en trekkramme på MNOK 1 300. Rammen var pr 31.12.2023 utnyttet med MNOK 616,4. Selskapene som inngår i ordningen i tillegg til Smedvig Eiendom AS er:

Peder Smedvig Aksjeselskap	Auglendsmyrå 2 AS	Haugåsstubben 10 AS
Løkkeveien 103 AS	Auglendsmyrå 3 AS	Haugåsstubben 14 AS
Øvre Strandgate 124 AS	Auglendsmyrå 6 AS	Site Holding AS
Forsteck AS	Auglendsmyrå 11-17 AS	Site Services AS
Forusholmen AS	Haugåsstubben 3 AS	Site Energi AS
Parkportalen AS	Haugåsstubben 7 AS	Sverdrupsgate 27 Eiendom AS
Lagårdsveien 27 AS	Haugåsstubben 8 AS	Verksgata 28-32 AS
Smedvig Kvartalet AS	Mesna Senter AS	Verksgata 54 AS

Videre har selskapet gitt selvskyldnergaranti på tilsammen MNOK 125 overfor tredje parter.

Selskapet har inngått renteswap-avtaler for å sikre deler av selskapets lånefinansiering mot renteendringer. Det benyttes kontantstrømsikring, og hverken verdiendring, sikringsinstrument eller sikringsobjekt regnskapsføres. Etter selskapets mening er behandlingen i samsvar med NRS 18-Finansielle eiendeler og forpliktelser. Lånene sikringen gjelder er relatert til er en løpende trekkfasilitet som fornyes årlig.

Långiver	Beløp	Løpetid fra	Løpetid til	Markedsverdi
Danske Bank	100 000 000	22.12.2014	22.12.2024	2 455 683
Danske Bank	100 000 000	07.02.2021	07.02.2025	3 212 931
Danske Bank	100 000 000	07.02.2021	07.02.2030	8 336 677
Danske Bank	100 000 000	03.03.2021	03.03.2030	9 434 948
Danske Bank	50 000 000	27.06.2014	27.06.2034	24 223
Danske Bank	50 000 000	08.07.2014	08.07.2034	427 984
Danske Bank	50 000 000	03.10.2014	03.10.2034	1 416 549
Nordea	50 000 000	25.06.2014	27.06.2034	-91 641
Nordea	50 000 000	10.07.2014	14.07.2034	388 544
DNB	100 000 000	22.08.2020	22.08.2029	4 922 375
Sum	750 000 000			30 528 273