



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: PRICEWATERHOUSECOOPERS ACCOUNTING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.07.2022





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		676 702	517 209
Sum inntekter		676 702	517 209
Kostnader			
Lønnskostnad	2	187 124	
Annen driftskostnad	2	1 146 473	520 699
Sum kostnader		1 333 597	520 699
Driftsresultat		-656 895	-3 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 228 148	1 135 950
Annen renteinntekt		3 586	93
Sum finansinntekter		1 231 733	1 136 043
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 269 542	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	850 271	720 431
Annen rentekostnad		935 046	1 118 600
Sum finanskostnader		4 054 859	1 839 031
Netto finans		-2 823 125	-702 989
Ordinært resultat før skattekostnad	8	-3 480 021	-706 478
Skattekostnad på ordinært resultat	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 480 021	-706 478
Årsresultat	9	-3 480 021	-706 478
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 480 021	-706 478
Totalresultat		-3 480 021	-706 478
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 480 021	-706 478



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-3 480 021	-706 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 666 159	5 666 159
Sum varige driftsmidler	7	5 666 159	5 666 159
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	19 321 179	20 812 693
Lån til foretak i samme konsern	6	25 452 728	23 854 578
Sum finansielle anleggsmidler		44 773 907	44 667 271
Sum anleggsmidler		50 440 066	50 333 430
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		52 985	214 011
Andre kortsiktige fordringer		249 097	28 625
Konsernfordringer	6	848 293	2 258 293
Sum fordringer		1 150 375	2 500 929
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	383 867	409 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 867	409 902
Sum omløpsmidler		1 534 241	2 910 831
SUM EIENDELER		51 974 307	53 244 261

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	500 000	500 000
Overkurs	9	2 436 637	5 878 932
Sum innskutt egenkapital		2 936 637	6 378 932
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 11		
Udekket tap	9		-37 726
Sum opptjent egenkapital			37 726
Sum egenkapital		2 936 637	6 416 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 648 604	29 820 207
Øvrig langsiktig gjeld	6	19 058 137	16 853 584
Sum annen langsiktig gjeld		48 706 741	46 673 791
Sum langsiktig gjeld		48 706 741	46 673 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 798	
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		187 124	
Annen kortsiktig gjeld	6	112 008	153 813
Sum kortsiktig gjeld		330 930	153 813
Sum gjeld		49 037 670	46 827 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 974 307	53 244 261



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664514

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: PRICEWATERHOUSECOOPERS ACCOUNTING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.08.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 02.09.2021

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



Organisasjonsnr: 896 600 362
SMAUET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		676 702	517 209
Sum inntekter		676 702	517 209
Kostnader			
Lønnskostnad	2	187 124	
Annen driftskostnad	2	1 146 473	520 699
Sum kostnader		1 333 597	520 699
Driftsresultat		-656 895	-3 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 228 148	1 135 950
Annen renteinntekt		3 586	93
Sum finansinntekter		1 231 733	1 136 043
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 269 542	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	850 271	720 431
Annen rentekostnad		935 046	1 118 600
Sum finanskostnader		4 054 859	1 839 031
Netto finans		-2 823 125	-702 989
Ordinært resultat før skattekostnad	8	-3 480 021	-706 478
Skattekostnad på ordinært resultat	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 480 021	-706 478
Årsresultat	9	-3 480 021	-706 478
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 480 021	-706 478
Totalresultat		-3 480 021	-706 478
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 480 021	-706 478
Sum overføringer og disponeringer		-3 480 021	-706 478



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 11		
Udekket tap	9		-37 726
Sum opptjent egenkapital			37 726
Sum egenkapital		2 936 637	6 416 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	29 648 604	29 820 207
Øvrig langsiktig gjeld	6	19 058 137	16 853 584
Sum annen langsiktig gjeld		48 706 741	46 673 791
Sum langsiktig gjeld		48 706 741	46 673 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 798	
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		187 124	
Annen kortsiktig gjeld	6	112 008	153 813
Sum kortsiktig gjeld		330 930	153 813
Sum gjeld		49 037 670	46 827 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 974 307	53 244 261



Organisasjonsnr: 896 600 362
SMAUET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Årsregnskap 2020

Smauet Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 896 600 362



RESULTATREGNSKAP

SMAUET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		676 702	517 209
Sum driftsinntekter		676 702	517 209
Lønnskostnad	2	187 124	0
Annen driftskostnad	2	1 146 473	520 699
Sum driftskostnader		1 333 597	520 699
Driftsresultat		-656 895	-3 490
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 228 148	1 135 950
Annen renteinntekt		3 586	93
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 269 542	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	850 271	720 431
Annen rentekostnad		935 046	1 118 600
Resultat av finansposter		-2 823 125	-702 989
Ordinært resultat før skattekostnad	8	-3 480 021	-706 478
Ordinært resultat		-3 480 021	-706 478
Årsresultat	9	-3 480 021	-706 478
OVERFØRINGER			
Overført til overkurs / udekket tap		3 480 021	706 478
Sum overføringer		-3 480 021	-706 478



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 666 159	5 666 159
Sum varige driftsmidler	7	5 666 159	5 666 159
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	19 321 179	20 812 693
Lån til foretak i samme konsern	6	25 452 728	23 854 578
Sum finansielle anleggsmidler		44 773 907	44 667 271
Sum anleggsmidler		50 440 066	50 333 430
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		52 985	214 011
Andre kortsiktige fordringer		249 097	28 625
Konsernfordringer	6	848 293	2 258 293
Sum fordringer		1 150 375	2 500 929
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	383 867	409 902
Sum omløpsmidler		1 534 241	2 910 831
Sum eiendeler		51 974 307	53 244 261



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9, 10	500 000	500 000
Overkurs	9	2 436 637	5 878 932
Sum innskutt egenkapital		2 936 637	6 378 932
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	0	37 726
Sum opptjent egenkapital		0	37 726
Sum egenkapital		2 936 637	6 416 657
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 648 604	29 820 207
Øvrig langsiktig gjeld	6	19 058 137	16 853 584
Sum annen langsiktig gjeld		48 706 741	46 673 791
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 798	0
Skyldig offentlige avgifter		187 124	0
Annen kortsiktig gjeld	6	112 008	153 813
Sum kortsiktig gjeld		330 930	153 813
Sum gjeld		49 037 670	46 827 604
Sum egenkapital og gjeld		51 974 307	53 244 261

Bergen, 19.08.2021
Styret i Smauet Eiendom AS

Eirik Hansen
styreleder

Karianne Westfal-Larsen
styremedlem/daglig leder

Helene Westfal-Larsen
styremedlem

Morten Westfal-Larsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



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

LØNSKOSTNADER	2020	2019
Lønninger	164 000	0
Arbeidsgiveravgift	23 124	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	187 124	0

Sysselsatte årsverk	0	0
---------------------	---	---

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER	STYRETS LEDER
Styrehonorar	164 000
Sum	164 000

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

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

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2020	2019
Revisjon	43 750	51 875
Andre tjenester	15 829	20 516
Sum	59 579	72 391

Merverdiavgift er inkludert i honorar til revisor.

Note 3 Varige driftsmidler

	FAST EIENDOM	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2020	5 666 159	5 666 159
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	5 666 159	5 666 159
Akkumulerte avskrivninger	0	0
Akkumulert nedskrivninger	0	0
Bokført verdi per 31.12.2020	5 666 159	5 666 159
Årets avskrivninger/nedskrivninger	0	0

Selskapet foretar ikke avskrivninger på fast eiendom.

Eiendommen i Strandgaten 207 verdivurderes per årsslutt. Selskapets eiendom bokført til kostpris per 31.12.2020.



Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 164 000. Det er tilstrekkelig til å dekke skyldig forskuddstrekk.

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
Bispengsgården AS	Bergen	100%	19 321 179	-2 185 488	1 183 942
Bergen Boligbygging AS	Bergen	100%	0	-447 345	-459 959
Totalt			19 321 179		

Aksjene i Bispengsgården AS er nedskrevet med NOK 16 000 000 pr. 31.12.2020 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Resultatført verdiendring i 2020 er kr. 1 466 514.

Aksjene i Bergen Boligbygging AS er nedskrevet med NOK 4 824 660 pr. 31.12.2020 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Resultatført verdiendring i 2020 er kr. 803 028.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	FORDRINGER	
	2020	2019
Lån til Bispengsgården AS *	25 452 728	23 854 578
Fordring på Bergen Boligbygging AS	848 293	2 258 293
Sum	26 301 021	26 112 871
	GJELD	
	2020	2019
Ansvarlig lån fra Storanger AS **	18 467 268	16 266 997
Sum	18 467 268	16 266 997

* Lånet renteberegnes med 5 % rente, renteinntekt i 2020 er kr. 1 228 148. Tilsvarende var renteinntekt i 2019 kr. 1 135 950.

** Lånet renteberegnes med 5 % rente, rentekostnad i 2020 er kr. 850 271. Tilsvarende var rentekostnad i 2019 kr. 720 431.

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 648 604	29 820 207
Sum	29 648 604	29 820 207
BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD		
Tomter, bygninger	5 666 159	5 666 159
Sum	5 666 159	5 666 159



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

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 480 021	-706 478
Permanente forskjeller	2 269 842	1 125
Endring i midlertidige forskjeller	533 200	16 815
Skattepliktig inntekt	-676 979	-688 538
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Fordringer	-762 200	-229 000	533 200
Sum	-762 200	-229 000	533 200
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 847 622	-9 170 644	676 979
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 609 822	9 399 644	-1 210 179
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Note 9 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2020	500 000	5 878 932	37 726	6 416 657
Årets resultat	0	-3 442 295	-37 726	-3 480 021
Egenkapital 31.12.2020	500 000	2 436 637	0	2 936 636

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SMAUET EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	5 000,00	500 000
Sum		100	500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

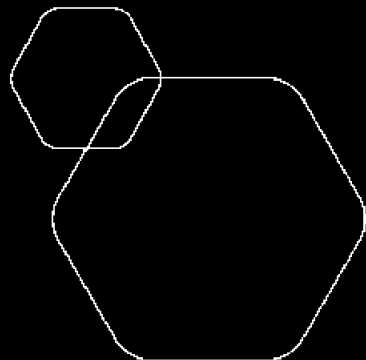
	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Storanger AS	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har ingen operasjonell drift noe som gjør at selskapet ikke blir direkte påvirket av COVID-19.

Selskapet har investeringer i selskaper som har drift som kan påvirkes av COVID-19, det vises til omtale i regnskapet til investeringene.

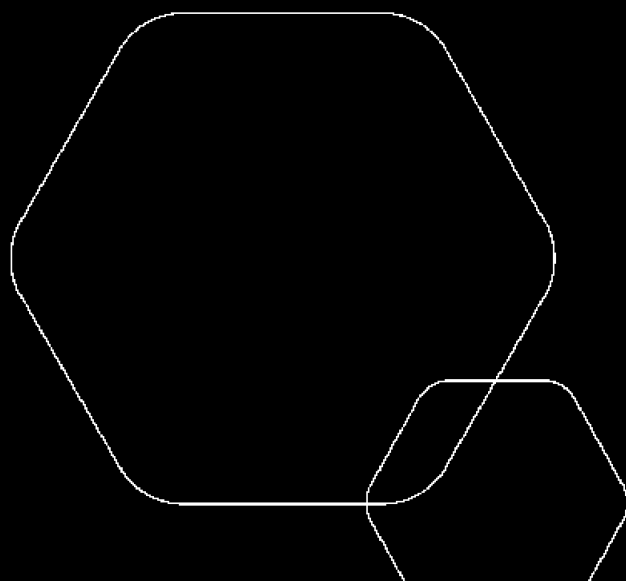
Det har per avleggelse av regnskapet ikke oppstått andre omstendigheter etter regnskapsperiodens slutt utover det som er beskrevet over. Selskapet og styret er ikke kjent med hendelser etter balansedagen som kan få konsekvenser for neste års årsregnskap.



Årsregnskap 2020

Smauet Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 896 600 362



RESULTATREGNSKAP

SMAUET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		676 702	517 209
Sum driftsinntekter		676 702	517 209
Lønnskostnad	2	187 124	0
Annen driftskostnad	2	1 146 473	520 699
Sum driftskostnader		1 333 597	520 699
Driftsresultat		-656 895	-3 490
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 228 148	1 135 950
Annen renteinntekt		3 586	93
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 269 542	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	850 271	720 431
Annen rentekostnad		935 046	1 118 600
Resultat av finansposter		-2 823 125	-702 989
Ordinært resultat før skattekostnad	8	-3 480 021	-706 478
Ordinært resultat		-3 480 021	-706 478
Årsresultat	9	-3 480 021	-706 478
OVERFØRINGER			
Overført til overkurs / udekket tap		3 480 021	706 478
Sum overføringer		-3 480 021	-706 478



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 666 159	5 666 159
Sum varige driftsmidler	7	5 666 159	5 666 159
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	19 321 179	20 812 693
Lån til foretak i samme konsern	6	25 452 728	23 854 578
Sum finansielle anleggsmidler		44 773 907	44 667 271
Sum anleggsmidler		50 440 066	50 333 430
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		52 985	214 011
Andre kortsiktige fordringer		249 097	28 625
Konsernfordringer	6	848 293	2 258 293
Sum fordringer		1 150 375	2 500 929
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	383 867	409 902
Sum omløpsmidler		1 534 241	2 910 831
Sum eiendeler		51 974 307	53 244 261



BALANSE

SMAUET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9, 10	500 000	500 000
Overkurs	9	2 436 637	5 878 932
Sum innskutt egenkapital		2 936 637	6 378 932
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	0	37 726
Sum opptjent egenkapital		0	37 726
Sum egenkapital		2 936 637	6 416 657
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 648 604	29 820 207
Øvrig langsiktig gjeld	6	19 058 137	16 853 584
Sum annen langsiktig gjeld		48 706 741	46 673 791
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 798	0
Skyldig offentlige avgifter		187 124	0
Annen kortsiktig gjeld	6	112 008	153 813
Sum kortsiktig gjeld		330 930	153 813
Sum gjeld		49 037 670	46 827 604
Sum egenkapital og gjeld		51 974 307	53 244 261

Bergen, 19.08.2021
Styret i Smauet Eiendom AS

Eirik Hansen
styreleder

Karianne Westfal-Larsen
styremedlem/daglig leder

Helene Westfal-Larsen
styremedlem

Morten Westfal-Larsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



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

LØNSSKOSTNADER	2020	2019
Lønninger	164 000	0
Arbeidsgiveravgift	23 124	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	187 124	0

Sysselsatte årsverk	0	0
---------------------	---	---

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER	STYRETS LEDER
Styrehonorar	164 000
Sum	164 000

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

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

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2020	2019
Revisjon	43 750	51 875
Andre tjenester	15 829	20 516
Sum	59 579	72 391

Merverdiavgift er inkludert i honorar til revisor.

Note 3 Varige driftsmidler

	FAST EIENDOM	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2020	5 666 159	5 666 159
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	5 666 159	5 666 159
Akkumulerte avskrivninger	0	0
Akkumulert nedskrivninger	0	0
Bokført verdi per 31.12.2020	5 666 159	5 666 159
Årets avskrivninger/nedskrivninger	0	0

Selskapet foretar ikke avskrivninger på fast eiendom.

Eiendommen i Strandgaten 207 verdivurderes per årsslutt. Selskapets eiendom bokført til kostpris per 31.12.2020.



Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 164 000. Det er tilstrekkelig til å dekke skyldig forskuddstrekk.

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
Bispengsgården AS	Bergen	100%	19 321 179	-2 185 488	1 183 942
Bergen Boligbygging AS	Bergen	100%	0	-447 345	-459 959
Totalt			19 321 179		

Aksjene i Bispengsgården AS er nedskrevet med NOK 16 000 000 pr. 31.12.2020 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Resultatført verdiendring i 2020 er kr. 1 466 514.

Aksjene i Bergen Boligbygging AS er nedskrevet med NOK 4 824 660 pr. 31.12.2020 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Resultatført verdiendring i 2020 er kr. 803 028.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	FORDRINGER	
	2020	2019
Lån til Bispengsgården AS *	25 452 728	23 854 578
Fordring på Bergen Boligbygging AS	848 293	2 258 293
Sum	26 301 021	26 112 871
	GJELD	
	2020	2019
Ansvarlig lån fra Storanger AS **	18 467 268	16 266 997
Sum	18 467 268	16 266 997

* Lånet renteberegnes med 5 % rente, renteinntekt i 2020 er kr. 1 228 148. Tilsvarende var renteinntekt i 2019 kr. 1 135 950.

** Lånet renteberegnes med 5 % rente, rentekostnad i 2020 er kr. 850 271. Tilsvarende var rentekostnad i 2019 kr. 720 431.

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 648 604	29 820 207
Sum	29 648 604	29 820 207
BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD		
Tomter, bygninger	5 666 159	5 666 159
Sum	5 666 159	5 666 159



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

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 480 021	-706 478
Permanente forskjeller	2 269 842	1 125
Endring i midlertidige forskjeller	533 200	16 815
Skattepliktig inntekt	-676 979	-688 538
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Fordringer	-762 200	-229 000	533 200
Sum	-762 200	-229 000	533 200
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 847 622	-9 170 644	676 979
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 609 822	9 399 644	-1 210 179
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Note 9 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2020	500 000	5 878 932	37 726	6 416 657
Årets resultat	0	-3 442 295	-37 726	-3 480 021
Egenkapital 31.12.2020	500 000	2 436 637	0	2 936 636

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SMAUET EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	5 000,00	500 000
Sum		100	500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Storanger AS	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har ingen operasjonell drift noe som gjør at selskapet ikke blir direkte påvirket av COVID-19.

Selskapet har investeringer i selskaper som har drift som kan påvirkes av COVID-19, det vises til omtale i regnskapet til investeringene.

Det har per avleggelse av regnskapet ikke oppstått andre omstendigheter etter regnskapsperiodens slutt utover det som er beskrevet over. Selskapet og styret er ikke kjent med hendelser etter balansedagen som kan få konsekvenser for neste års årsregnskap.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Westfal-Larsen, Morten	BANKID	2021-08-19 13:00
Westfal-Larsen, Helene	BANKID_MOBILE	2021-08-19 09:43
HANSEN, EIRIK	BANKID	2021-08-19 09:55
Westfal-Larsen, Karianne	BANKID	2021-08-19 13:10

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Smauet Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smauet Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 19. august 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: WOFEB-SVBCK-XPPSQ-0X008-5JX6F-505HE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eirik Moe

Oppdragsansvarlig partner

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 84.48.xxx.xxx

2021-08-19 07:54:51Z



Eirik Moe

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 84.48.xxx.xxx

2021-08-19 07:54:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: WOFEB-SVBCK-XPPSQ-OX008-5JX6F-S05HE

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/validate>