



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Grethe Haram
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	43 094 622	37 432 022
Gevinst ved salg av driftsmidler		62 000	6 402 617
Sum inntekter		43 156 622	43 834 639
Kostnader			
Varekostnad		1 356 279	0
Lønnskostnad	3, 4	46 690 135	42 044 001
Avskrivninger på varige driftsmidler	5	2 375 282	311 226
Driftskostnad	2, 6	53 267 126	72 693 372
Sum kostnader		103 688 822	115 048 599
Driftsresultat		-60 532 200	-71 213 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2, 7	96 644 300	85 931 267
Annen finansinntekt	7	38 330 894	14 983 056
Mottatt konsernbidrag	2, 8	18 089 820	11 235 814
Sum finansinntekter		153 065 014	112 150 137
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8	16 884 160	68 738 472
Annen rentekostnad	2, 7	81 910 079	68 259 244
Annen finanskostnad	7	25 932 369	13 450 212
Sum finanskostnader		124 726 608	150 447 928
Netto finans		28 338 406	-38 297 791
Resultat før skattekostnad		-32 193 794	-109 511 751
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-10 238 687	-11 595 632
Årsresultat		-21 955 107	-97 916 119
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	10	1 112 139	32 106 732
Overføring annen egenkapital	10	-23 067 246	-130 022 851



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-21 955 107	-97 916 119



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	21 034 020	11 109 012
Sum immaterielle eiendeler		21 034 020	11 109 012
Varige driftsmidler			
Tomter	5	11 868 787	4 425 426
Bygninger	5	31 167 737	2 673 177
Annen fast eiendom	5	2 772 309	2 772 309
Anlegg under utførelse	5	304 729	37 566 084
Driftsløsøre	5	11 650 860	4 008 877
Sum varige driftsmidler		57 764 422	51 445 873
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	853 919 070	959 774 715
Lån til foretak i samme konsern	2	99 846 987	89 590 832
Investering i aksjer og andeler	11	57 757 663	56 481 664
Sum finansielle anleggsmidler		1 011 523 720	1 105 847 211
Sum anleggsmidler		1 090 322 162	1 168 402 096
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	15 815 713	14 329 564
Fordringer på selskaper i samme konsern	2	1 337 212 147	1 552 121 455
Andre fordringer	2	25 524 855	43 254 165
Sum fordringer		1 378 552 715	1 609 705 184
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	12	308 427 774	355 000 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	43 249 452	41 010 744
Sum investeringer		351 677 226	396 010 744



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	7 298 805	45 702 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 298 805	45 702 645
Sum omløpsmidler		1 737 528 746	2 051 418 573
SUM EIENDELER		2 827 850 908	3 219 820 669

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	128 871 462	127 659 323
Sum innskutt egenkapital		518 432 199	517 220 060

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	713 346 658	854 686 148
Sum opptjent egenkapital		713 346 658	854 686 148

Sum egenkapital		1 231 778 857	1 371 906 208
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 545 656 192	1 480 418 004
Sum annen langsiktig gjeld		1 545 656 192	1 480 418 004

Sum langsiktig gjeld		1 545 656 192	1 480 418 004
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	2	3 891 750	19 384 642
Gjeld til selskaper i samme konsern	2	35 985 645	307 221 507
Annen kortsiktig gjeld	2	10 538 464	40 890 308
Sum kortsiktig gjeld		50 415 859	367 496 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		1 596 072 051	1 847 914 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 827 850 908	3 219 820 669



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 600234

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grethe Haram
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	43 094 622	37 432 022
Gevinst ved salg av driftsmidler		62 000	6 402 617
Sum inntekter		43 156 622	43 834 639
Kostnader			
Varekostnad		1 356 279	0
Lønnskostnad	3, 4	46 690 135	42 044 001
Avskrivninger på varige driftsmidler	5	2 375 282	311 226
Driftskostnad	2, 6	53 267 126	72 693 372
Sum kostnader		103 688 822	115 048 599
Driftsresultat		-60 532 200	-71 213 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2, 7	96 644 300	85 931 267
Annen finansinntekt	7	38 330 894	14 983 056
Mottatt konsernbidrag	2, 8	18 089 820	11 235 814
Sum finansinntekter		153 065 014	112 150 137
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8	16 884 160	68 738 472
Annen rentekostnad	2, 7	81 910 079	68 259 244
Annen finanskostnad	7	25 932 369	13 450 212
Sum finanskostnader		124 726 608	150 447 928
Netto finans		28 338 406	-38 297 791
Resultat før skattekostnad		-32 193 794	-109 511 751
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-10 238 687	-11 595 632
Årsresultat		-21 955 107	-97 916 119
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	10	1 112 139	32 106 732
Overføring annen egenkapital	10	-23 067 246	-130 022 851
Sum overføringer og disponeringer		-21 955 107	-97 916 119



Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	21 034 020	11 109 012
Sum immaterielle eiendeler		21 034 020	11 109 012
Varige driftsmidler			
Tomter	5	11 868 787	4 425 426
Bygninger	5	31 167 737	2 673 177
Annen fast eiendom	5	2 772 309	2 772 309
Anlegg under utførelse	5	304 729	37 566 084
Driftsløsøre	5	11 650 860	4 008 877
Sum varige driftsmidler		57 764 422	51 445 873
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	853 919 070	959 774 715
Lån til foretak i samme konsern	2	99 846 987	89 590 832
Investering i aksjer og andeler	11	57 757 663	56 481 664
Sum finansielle anleggsmidler		1 011 523 720	1 105 847 211
Sum anleggsmidler		1 090 322 162	1 168 402 096
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	15 815 713	14 329 564
Fordringer på selskaper i samme konsern	2	1 337 212 147	1 552 121 455
Andre fordringer	2	25 524 855	43 254 165
Sum fordringer		1 378 552 715	1 609 705 184
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	12	308 427 774	355 000 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	43 249 452	41 010 744
Sum investeringer		351 677 226	396 010 744
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	7 298 805	45 702 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 298 805	45 702 645
Sum omløpsmidler		1 737 528 746	2 051 418 573



SUM EIENDELER		2 827 850 908	3 219 820 669
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	128 871 462	127 659 323
Sum innskutt egenkapital		518 432 199	517 220 060
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	713 346 658	854 686 148
Sum opptjent egenkapital		713 346 658	854 686 148
Sum egenkapital		1 231 778 857	1 371 906 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 545 656 192	1 480 418 004
Sum annen langsiktig gjeld		1 545 656 192	1 480 418 004
Sum langsiktig gjeld		1 545 656 192	1 480 418 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	3 891 750	19 384 642
Gjeld til selskaper i samme konsern	2	35 985 645	307 221 507
Annen kortsiktig gjeld	2	10 538 464	40 890 308
Sum kortsiktig gjeld		50 415 859	367 496 457
Sum gjeld		1 596 072 051	1 847 914 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 827 850 908	3 219 820 669



Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskap med fullstendige noteopplysninger er vedlagt i egen fil.

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
29.00

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36243243.00	32147253.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6473315.00	5850081.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2268178.00	1960253.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1705399.00	2086414.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46690135.00	42044001.00

Mer om årsverk og lønn
Selskapets ansatte har innskuddsbæret pensjonsordning og årets pensjonskostnad tilsvaret årets betalte premie.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note



5

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	59599126.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8693831.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	68292957.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10528535.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	57764422.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2375282.00	

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

Note

10

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Smedvig As

Forretningskontor for morselskapet

Løkkeveien 111, 4007 Stavanger

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>



Kortsiktig gjeld

<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

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

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

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

14

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
1545656192.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant



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. 31.12.24. Låneavtalen har forfall 19.03.25, med forlengelse til 01.07.2025. Selskapet har i juni 2025 inngått ny låneavtale som sikrer selskapets finansieringsbehov fremover.

Mer om gjeld

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.



SMEDVIG 

**Årsregnskap
2024**

Smedvig Eiendom AS



Smedvig Eiendom AS Årsberetning for 2024

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 2024 samlede driftsinntekter på MNOK 43,2 (MNOK 43,8). Driftsresultat endte på MNOK -60,5 (MNOK -71,2). Resultat før skatt endte på MNOK -32,2 (MNOK -109,5), mens årsresultatet ble MNOK -22,0 (MNOK -97,9). Resultatforbedringen er i stor grad drevet av lavere driftskostnader og redusert nedskrivning av finansielle anleggsmidler.

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 hovedmålingene i selskapets internkontroll er å skape et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte. Sykefraværet i 2024 var på 85 dager (1,5% av total arbeidstid), hvorav langtidssykefravær utgjorde 20 dager (0,4%). Det var ikke registrert noen skadetilfeller i løpet av året, verken på ansatte eller eiendeler.

I 2024 har det i gjennomsnitt vært 29 ansatte i Smedvig Eiendom, som driver med drift og forvaltning av eiendommene i Smedvig-konsernet.

Likestilling

Selskapets styre består av tre 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 aktiviteten på 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 blant annet 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 2024 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. Selskapet oppnådde i 2024 WELL-sertifisering på platinum-nivå for byggeprosjektet ARK på Site 4016 og rehab-prosjektet Løkkeveien 103.

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. Samtlige energisertifikater ble oppdaterte i 2024. Gjennom energikartleggingen er det utarbeidet tiltaksplaner for å bedre byggenes energiklasser. Videre er det utarbeidet løsninger for digital miljørapportering og visualisering av energiproduksjon.

Det legges stor vekt på sirkulær økonomi samt innovative løsninger for gjenbruk og rehabilitering av eksisterende bygg, som for eksempel resirkulering av bygningsmaterialer. Selskapets sirkulære prosjekt på Site4016, «Spinn», er et av to Future Built prosjekter i Stavanger kommune.

Smedvig Eiendom er sammen med blant andre 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 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 31.12.2024 hadde selskapet utnyttet ca. 57% av tilgjengelige trekkfasiliteter på MNOK 1 450.

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 950).

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.

Dekning av årsresultatet

Styret foreslår at årets resultat på minus NOK 21 955 107 dekkes som følger:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • Avgitt konsernbidrag | -1 112 139 |
| • Overført fra annen egenkapital | 23 067 246 |

Stavanger, 11. juni 2025
I styret for Smedvig Eiendom AS

Odd Torland
Styreleder

Julia Smedvig Hagland
Styremedlem

Marit Salte
Styremedlem

Klaus de Vibe
Styremedlem

Jostein Kalsheim
Styremedlem

Cecilie W. Melbye
Daglig leder



Smedvig Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	2	43 094 622	37 432 022
Gevinst ved salg av driftsmidler		62 000	6 402 617
Sum driftsinntekter		43 156 622	43 834 639
Varekostnad			
Varekostnad		-1 356 279	0
Lønnskostnad	3, 4	-46 690 135	-42 044 001
Avskrivning på varige driftsmidler	5	-2 375 282	-311 226
Driftskostnad	2, 6	-53 267 126	-72 693 372
Sum driftskostnader		-103 688 822	-115 048 599
Driftsresultat		-60 532 200	-71 213 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2, 7	96 644 300	85 931 267
Annen finansinntekt	7	38 330 894	14 983 056
Mottatt konsernbidrag	2, 8	18 089 820	11 235 814
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	8	-16 884 160	-68 738 472
Annen rentekostnad	2, 7	-81 910 079	-68 259 244
Annen finanskostnad	7	-25 932 369	-13 450 212
Resultat av finansposter		28 338 406	-38 297 791
Resultat før skattekostnad		-32 193 794	-109 511 751
Skattekostnad på ordinært resultat	9	10 238 687	11 595 632
Ordinært resultat		-21 955 107	-97 916 119
Overføringer:			
Avgitt konsernbidrag	10	-1 112 139	-32 106 732
Overføring annen egenkapital	10	23 067 246	130 022 851
Sum overføringer		21 955 107	97 916 119



Smedvig Eiendom AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	21 034 020	11 109 012
Sum immaterielle eiendeler		21 034 020	11 109 012
Varige driftsmidler			
Tomter	5	11 868 787	4 425 426
Bygninger	5	31 167 737	2 673 177
Annen fast eiendom	5	2 772 309	2 772 309
Anlegg under utførelse	5	304 729	37 566 084
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	11 650 860	4 008 877
Sum varige driftsmidler		57 764 422	51 445 873
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	853 919 070	959 774 715
Lån til foretak i samme konsern	2	99 846 987	89 590 832
Investeringer i aksjer og andeler	11	57 757 664	56 481 664
Sum finansielle anleggsmidler		1 011 523 720	1 105 847 211
Sum anleggsmidler		1 090 322 162	1 168 402 096
Omløpsmidler			
Kundefordringer	2	15 815 713	14 329 564
Fordringer på selskaper i samme konsern	2	1 337 212 147	1 552 121 455
Andre fordringer	2	25 524 854	43 254 165
Sum fordringer		1 378 552 715	1 609 705 184
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	12	308 427 774	355 000 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	43 249 452	41 010 744
Sum investeringer		351 677 227	396 010 745
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	7 298 805	45 702 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 298 805	45 702 645
Sum omløpsmidler		1 737 528 747	2 051 418 574
Sum eiendeler		2 827 850 908	3 219 820 669



Smedvig Eiendom AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2024	2023
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	128 871 462	127 659 323
Sum innskutt egenkapital		518 432 199	517 220 060
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	713 346 658	854 686 148
Sum opptjent egenkapital		713 346 658	854 686 148
Sum egenkapital		1 231 778 857	1 371 906 208
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 545 656 192	1 480 418 004
Sum annen langsiktig gjeld		1 545 656 192	1 480 418 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	3 891 750	19 384 642
Gjeld til selskaper i samme konsern	2	35 985 645	307 221 507
Annen kortsiktig gjeld	2	10 538 463	40 890 309
Sum kortsiktig gjeld		50 415 858	367 496 458
Sum gjeld		1 596 072 051	1 847 914 462
Sum egenkapital og gjeld		2 827 850 908	3 219 820 669

Stavanger 11. juni 2025
I styret for Smedvig Eiendom AS

Odd Torland
Styreleder

Julia Smedvig Hagland
Styremedlem

Marit Salte
Styremedlem

Klaus de Vibe
Styremedlem

Jostein Kalsheim
Styremedlem

Cecilie W. Melbye
Daglig leder



Smedvig Eiendom AS

Kontantstrømanalyse

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Likvider tilført/brukt på virksomheten:		
Tilført fra årets virksomhet ¹⁾	-23 041 544	-47 265 730
Endring kortsiktige fordringer/gjeld	-96 725 391	-196 702 037
Netto likviditetsendring fra virksomheten	-119 766 935	-243 967 767
Likvider tilført/brukt på investeringer:		
Netto innbetaling fra investeringer i verdipapirer	45 296 226	-3 922 276
Salg av varige driftsmidler	62 000	7 326 901
Investeringer i varige driftsmidler	-8 693 831	-22 747 658
Netto likviditetsendring fra investeringer	36 664 395	-19 343 033
Likvider tilført/brukt på finansiering:		
Endring gjeld til kredittinstitusjoner	45 611 149	296 203 145
Endring langsiktige fordringer	-912 451	10 970 012
Netto likviditetsendring fra finansiering	44 698 699	307 173 158
Netto likviditetsendring	-38 403 841	43 862 358
Likviditetsbeholdning 01.01	45 702 645	1 840 287
Likviditetsbeholdning 31.12	7 298 803	45 702 645
Årets resultat før skattekostnad	-32 193 794	-109 511 751
Ordinære avskrivninger	2 375 282	311 226
(Gevinst)/tap ved salg av driftsmidler	-62 000	-6 402 617
Realisert/urealisert valutatap/(-) gevinst	10 283 335	12 797 447
Mottatt konsernbidrag	-18 089 820	-11 235 814
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	16 884 160	68 738 472
Verdiendring av aksjer og andeler	-2 238 707	-1 962 693
Tilført fra årets virksomhet	-23 041 544	-47 265 730



Smedvig Eiendom AS Noter til regnskapet

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 salgspris 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.



Smedvig Eiendom AS

Noter til regnskapet

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.



Smedvig Eiendom AS Noter til regnskapet

Note 2 Mellomværende med nærstående parter

Mellomværende med nærstående parter	2024	2023
Resultatposter:		
Fakturert administrasjonshonorar og internfakturerte timer	36 282 477	34 619 421
Leieinntekter	1 331 894	0
Leie lokaler (ØS 124, Espern Eiendom AS og Bryggeriet AS)	4 138 055	3 022 848
Administrasjonshonorar til Smedvig AS	10 770 901	16 246 474
IKT leveranser fra Veni as (inkl. Lifeatwork AS)	2 820 120	3 024 637
Renteinntekter fra selskaper i samme konsern	95 503 111	85 555 287
Rentekostnader til selskaper i samme konsern	0	0
Balanseposter:		
Langsiktige fordringer (lån) Ryger Investment Ltd.	99 846 987	89 590 832
Mottatt konsernbidrag (herav inntektsført NOK 16 187 638)	18 089 820	42 752 873
Fordring på deltakere i konsernkontosystem	1 319 122 327	1 500 900 192
Fordring på selskaper som inngår i MVA fellesregistrering	0	1 776 930
Kundefordringer på selskaper i samme konsern	5 057 804	7 331 580
Andre kortsiktige fordringer på selskaper i samme konsern	0	6 691 460
Sum fordringer på selskaper i samme konsern	1 442 116 938	1 649 043 867
Kortsiktig fordring på andre nærstående parter	3 119 138	42 104 286
Sum fordring på nærstående parter	1 445 236 076	1 691 148 153
Avgitt konsernbidrag	28 650 000	265 551 500
Gjeld til selskaper som inngår i MVA fellesregistrering	663 261	0
Gjeld til deltakere i konsernkontosystem	6 672 384	40 723 533
Annen kortsiktig gjeld til selskaper i samme konsern	0	946 474
Leverandørgjeld til selskaper i samme konsern	218 914	69 338
Sum gjeld til selskaper i samme konsern	36 204 559	307 290 845
Leverandørgjeld til morselskap	714 725	795 817
Kortsiktig gjeld til andre nærstående parter	1 213 350	33 665 963
Sum gjeld til nærstående parter	37 417 910	340 956 808

Sum konsernkototrek (MNOK 695,6) 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. Tilgode MVA pr 31.12.24 var NOK 68 618.

Note 3 Ansatte

	2024	2023
Lønninger	36 243 243	32 147 253
Folketrygdavgift	6 473 315	5 850 081
Pensjonskostnader	2 268 178	1 960 253
Andre ytelser	1 705 399	2 086 414
Lønnskostnader	46 690 135	42 044 001

Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret var 29. 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 3 599 776. Daglig leder inngår i konsernets bonusprogram, med en mulig bonus på inntil 50% av årslønn. Det er ikke inngått noen etterlønn- eller opsjonsavtaler for daglig leder.



Smedvig Eiendom AS

Noter til regnskapet

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Annen fast eiendom	Biler, inventar mm	Anlegg u/utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 425 426	2 774 483	2 772 309	12 060 824	37 566 084	59 599 126
Tilgang	7 443 361	29 852 370	0	8 659 455	-37 261 355	8 693 831
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	11 868 787	32 626 853	2 772 309	20 720 279	304 729	68 292 957
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	101 306	0	8 051 947	0	8 153 253
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	1 459 116	0	9 069 419	0	10 528 535
Bokført verdi pr. 31.12	11 868 787	31 167 737	2 772 309	11 650 860	304 729	57 764 422
Herav gjenværende oppskrivning	635 000	1 590 000	0	0	0	2 225 000
Årets avskrivninger	0	1 357 810	0	1 017 472	0	2 375 282
Økonomisk levetid		Inntil 50 år	Inntil 10 år	Inntil 5 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

Note 6 Godtgjørelse til revisor

	2024	2023
Revisjonshonorar	481 918	343 127
Konsulentonorar (inkl. advokat tjenester)	297 572	230 097

Note 7 Finansposter

Finansinntekter	2024	2023
<u>Annen renteinntekt:</u>		
Renter på lån til andre selskap i samme konsern	7 162 815	5 068 122
Renteinntekter konsernkontosystem	88 340 296	80 487 165
Andre renteinntekter inkl. renter på bankinnskudd	1 141 189	375 980
<u>Annen finansinntekt:</u>		
Utbytte fra investeringer i DS/TS	724 625	703 500
Utdeling fra investeringer	37 098 998	12 316 863
Verdiøkning av markedsbaserte finansielle verdipapirer	507 271	1 962 693
Sum finansinntekter	134 975 194	100 914 323

Finanskostnader	2024	2023
<u>Annen rentekostnad:</u>		
Rentekostnader konsernkontosystem	40 692 569	24 835 163
Renter til andre selskap i samme konsern	991 293	2 189 079
Andre rentekostnader	36 880 024	35 390 304
Beredskapsprovisjon	3 346 193	5 844 698
<u>Annen finanskostnad:</u>		
Valutatap	10 283 335	12 797 447
Andre finanskostnader	15 649 034	652 765
Sum	107 842 448	81 709 456



Smedvig Eiendom AS

Noter til regnskapet

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
Forusholmen AS	100 %	2 134 580	2 134 580
Innovasjonsparken AS	55 %	68 687 822	68 687 822
Lagårdsveien 27 AS	100 %	41 348 134	20 449 482
Løkkeveien 103 AS	100 %	36 699 688	36 699 688
Mesna Senter AS	100 %	69 485 517	43 756 546
Parkportalen AS	100 %	32 202 000	31 818
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 %	403 178 531	284 775 342
Smedvig Kvartalet AS	100 %	89 079 227	89 079 227
Smedvig St. James' Ltd	100 %	9 531 852	9 531 852
Sverdrupsgate 27 Eiendom AS	100 %	86 531 439	29 685 799
Verkgata 28-32 AS	100 %	12 855 489	96 294
Verkgata 54 AS	100 %	20 443 919	13 998 124
Øvre Strandgate 124 AS	100 %	6 205 257	6 205 257
Sum		1 131 498 229	853 919 070

Nedskrivninger aksjer	Pr 31.12.23	2024	Pr 31.12.24
Parkportalen AS	26 799 965	5 370 217	32 170 182
Lagårdsveien 27	16 700 613	4 198 039	20 898 652
Peder Smedvig Aksjeselskap	4 327 536	0	4 327 536
Verkgata 28-32 AS	10 059 195	2 700 000	12 759 195
Verkgata 54 AS	4 304 600	2 141 195	6 445 795
Sverdrupsgate 27 Eiendom AS	54 370 929	2 474 710	56 845 639
Mesna Senter AS	25 728 972	0	25 728 972
Site Holding AS	0	118 403 189	118 403 189
Sum	142 291 810	135 287 349	277 579 159

Inntektsført konsernbidrag	2024
Peder Smedvig Aksjeselskap	906 983
Smedvig Kvartalet AS	6 701 776
Øvre Strandgate 124 AS	6 023 500
Auglendsmyrå 2 AS	109 462
Auglendsmyrå 3 AS	2 555 379
Auglendsmyrå 6 AS	1 792 720
Sum	18 089 820



Smedvig Eiendom AS

Noter til regnskapet

Note 9 Skatt

	2024	2023
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-32 193 794	-109 511 751
Tilbakeføring av 3% av nettogevinster innenfor fritaksmetoden	28 502	41 574
Verdiøkning av finansielle instrumenter	-2 238 707	-1 962 693
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-5 981 196	-11 634 575
Gevinst ved realisasjon av andre finansielle instrumenter	-28 436 310	0
Nedskrivning aksjer	16 884 161	68 738 472
Inntektsført utbytte	-950 056	-1 385 788
Øvrige permanente forskjeller	416 871	291 833
Endring midlertidige forskjeller	3 554 709	19 684 158
Mottatt konsernbidrag (utover resultatført)	1 425 819	44 679 537
Avskåret rentefradrag	790 672	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-8 940 767
Grunnlag betalbar skatt	-46 699 329	0
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	-313 680	-9 829 498
Endring utsatt skattefordel	-9 925 007	-1 766 134
Årets totale skattekostnad	-10 238 687	-11 595 632
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-4 293 514	-3 245 632
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 293 514	3 245 632
Sum betalbar skatt	0	0
Grunnlag utsatt skatt fremkommer slik:		
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	9 320 417	7 303 551
Gevinst- og tapskonto	33 129 206	41 437 744
Avsetninger og andre forskjeller	-11 824 666	-14 561 629
Fremførbart skattemessig underskudd	-126 213 668	-84 675 177
Avskåret rentefradrag	-49 876 120	-49 085 448
Grunnlag utsatt skattefordel 22%	-145 464 831	-99 580 959
Ikke anvendt avskåret rentefradrag	49 876 120	49 085 448
Utsatt skattefordel	-21 034 019	-11 109 012
Endring utsatt skatt 22%	-9 925 007	

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



Smedvig Eiendom AS

Noter til regnskapet

Note 10 Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksje- kapital	Overkurs	Innskutt annen EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	191 822 660	197 738 077	127 659 323	854 686 148	1 371 906 208
Årsresultat				-21 955 107	-21 955 107
Mottatt konsernbidrag (netto)			1 112 139		1 112 139
Avgitt konsernbidrag				-1 112 139	-1 112 139
Fusjon med Forsteck AS			100 000	130 946	230 946
Andre endringer og justeringer ¹				-118 403 189	-118 403 189
Egenkapital 31.12.	191 822 660	197 738 077	128 871 462	713 346 658	1 231 778 857

¹ Som justering av egenkapitalen inngår en nedskrivning av aksjer i datetrselskap relatert til avgitt konsernbidrag før 2024

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 2024	Bokført egenkapital 31.12.24
<i>Tilknyttede selskap:</i>				
Espern Eiendom Holding AS (50%)	23 266 674	23 266 674	-974 396	32 700 016
Bryggerikvartalet AS (18,12%)	20 605 990	20 605 990	-130 846	148 007 916
Sum aksjer i tilknyttede selskap	43 872 664	43 872 664	-1 105 242	180 707 932
<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	13 851 000	13 851 000		
Sum andre aksjer	13 885 000	13 885 000		
Sum aksjer og andeler	57 757 664	57 757 664		

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 31.12.24	Markedsverdi 31.12.24
<u>Aksjer og andeler utland</u>			
Smedvig Funds Plc	308 427 774	308 427 774	843 990 804
Sum aksjer og andeler utland	308 427 774	308 427 774	843 990 804
<u>Andeler i fond</u>			
Pluss Likviditet	33 209 464	43 249 452	43 249 452
Sum fond	33 209 464	43 249 452	43 249 452
Sum investeringer	341 637 238	351 677 226	887 240 256



Smedvig Eiendom AS Noter til regnskapet

Note 13 Bundne midler

Bundne skattetrekkmidler utgjør NOK 2 316 614. Beløpet dekker skyldig skattetrekk pr 31.12.24.

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

	2024	2023
Pantelån	715 343 675	707 605 200
Utnyttet andel av trekkfasilitet	134 744 161	156 391 701
Utnyttet konsernkotokreditt	695 568 356	616 421 103
Sum pantesikret gjeld til kredittinstitusjoner	1 545 656 192	1 480 418 004

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. 31.12.24.

Låneavtalen har forfall 19.03.25, med forlengelse til 01.07.2025. Selskapet har i juni 2025 inngått ny låneavtale som sikrer selskapets finansieringsbehov fremover.

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 31.12.2024 utnyttet med MNOK 714,2.

Selskapene som inngår i ordningen i tillegg til Smedvig Eiendom AS er:

Peder Smedvig Aksjeselskap	Auglendsmyrå 3 AS	Mesna Senter AS
Løkkeveien 103 AS	Auglendsmyrå 6 AS	Site Holding AS
Øvre Strandgate 124 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	Haugåsstubben 10 AS	Verksgata 54 AS
Auglendsmyrå 2 AS	Haugåsstubben 14 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 fornes årlig.

Långiver	Beløp	Løpetid fra	Løpetid til	Markedsverdi
Danske Bank	100 000 000	07.02.2021	07.02.2025	306 007
Danske Bank	100 000 000	18.11.2024	18.11.2026	118 191
Danske Bank	100 000 000	23.12.2024	23.12.2027	776 935
Danske Bank	100 000 000	07.02.2021	07.02.2030	9 940 502
Danske Bank	100 000 000	03.03.2021	03.03.2030	11 089 946
Danske Bank	100 000 000	07.02.2025	07.02.2032	655 039
Danske Bank	50 000 000	27.06.2014	27.06.2034	2 823 341
Danske Bank	50 000 000	08.07.2014	08.07.2034	3 033 124
Danske Bank	50 000 000	03.10.2014	03.10.2034	3 953 512
Nordea	50 000 000	25.06.2014	27.06.2034	2 647 955
Nordea	50 000 000	10.07.2014	14.07.2034	3 118 703
DNB	100 000 000	22.08.2020	22.08.2029	6 971 655
Sum	950 000 000			45 434 911



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 2024, 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 2024 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.

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

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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, 27. juni 2025
Deloitte AS


Ommund Skailand
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Skailand, Ommund	2025-06-27

Identification

 **bankID** Skailand, Ommund



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