



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 232 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMELTEVERKET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Navestadveien 20
1738 BORGENHAUGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET ØSTFOLD
AKERSHUS AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 885232272

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 25 342 260 | 23 819 953 |
| Viderefakturert felleskostnader | | 3 138 481 | 7 062 642 |
| Annen driftsinntekt | | 10 900 | 1 902 001 |
| Sum inntekter | | 28 491 640 | 32 784 597 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 123 828 | 6 131 509 |
| Lønnskostnad | 2 | 136 920 | 68 461 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 4 303 300 | 4 319 271 |
| Annen driftskostnad | | 11 388 406 | 24 298 628 |
| Sum kostnader | | 18 952 454 | 34 817 869 |
| Driftsresultat | | 9 539 186 | -2 033 273 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 306 277 | 501 087 |
| Annen finansinntekt | | 63 098 | 55 024 |
| Sum finansinntekter | | 369 375 | 556 111 |
| Annen rentekostnad | | 6 465 703 | 7 079 586 |
| Sum finanskostnader | | 6 465 703 | 7 079 586 |
| Netto finans | | -6 096 328 | -6 523 474 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 442 858 | -8 556 747 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 757 891 | -1 882 484 |
| Årsresultat | | 2 684 967 | -6 674 263 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 2 684 967 | -6 674 263 |
| Totalresultat | | 2 684 967 | -6 674 263 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Ordinært utbytte | | 1 000 000 | 400 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 1 684 967 | |
| Overført fra annen egenkapital | | | -7 074 263 |
| Sum overføringer og disponeringer | 5 | 2 684 967 | -6 674 263 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 150 040 714 | 153 999 048 |
| Maskiner og anlegg | 3 | 525 036 | 717 036 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 230 172 | |
| Sum varige driftsmidler | | 150 795 922 | 154 716 083 |
| Sum anleggsmidler | | 150 795 922 | 154 716 083 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 985 625 | 6 770 748 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 896 276 | 645 590 |
| Sum fordringer | | 1 881 901 | 7 416 338 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 9 693 524 | 9 279 067 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 693 524 | 9 279 067 |
| Sum omløpsmidler | | 11 575 425 | 16 695 405 |
| SUM EIENDELER | | 162 371 348 | 171 411 489 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 6 | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 45 639 211 | 43 954 244 |
| Sum opptjent egenkapital | | 45 639 211 | 43 954 244 |
| Sum egenkapital | 5 | 55 639 211 | 53 954 244 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 5 958 668 | 5 200 777 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 5 958 668 | 5 200 777 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 96 750 000 | 102 187 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 96 750 000 | 102 187 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 102 708 668 | 107 388 277 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Leverandørgjeld | | 1 864 554 | 3 121 601 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | | 335 254 |
| Utbytte | | 1 000 000 | 400 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 158 914 | 6 212 112 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 023 468 | 10 068 967 |
| Sum gjeld | | 106 732 136 | 117 457 244 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 162 371 347 | 171 411 489 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 356368

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 885 232 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMELTEVERKET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Navestadveien 20
1738 BORGENHAUGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET ØSTFOLD
AKERSHUS AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026

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: 885 232 272
SMELTEVERKET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 25 342 260 | 23 819 953 |
| Viderefakturert felleskostnader | | 3 138 481 | 7 062 642 |
| Annen driftsinntekt | | 10 900 | 1 902 001 |
| Sum inntekter | | 28 491 640 | 32 784 597 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 123 828 | 6 131 509 |
| Lønnskostnad | 2 | 136 920 | 68 461 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 4 303 300 | 4 319 271 |
| Annen driftskostnad | | 11 388 406 | 24 298 628 |
| Sum kostnader | | 18 952 454 | 34 817 869 |
| Driftsresultat | | 9 539 186 | -2 033 273 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 306 277 | 501 087 |
| Annen finansinntekt | | 63 098 | 55 024 |
| Sum finansinntekter | | 369 375 | 556 111 |
| Annen rentekostnad | | 6 465 703 | 7 079 586 |
| Sum finanskostnader | | 6 465 703 | 7 079 586 |
| Netto finans | | -6 096 328 | -6 523 474 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 442 858 | -8 556 747 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 757 891 | -1 882 484 |
| Årsresultat | | 2 684 967 | -6 674 263 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 2 684 967 | -6 674 263 |
| Totalresultat | | 2 684 967 | -6 674 263 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 1 000 000 | 400 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 1 684 967 | |
| Overført fra annen egenkapital | | | -7 074 263 |
| Sum overføringer og disponeringer | 5 | 2 684 967 | -6 674 263 |





Organisasjonsnr: 885 232 272
SMELTEVERKET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3 150 040 714 153 999 048

Maskiner og anlegg 3 525 036 717 036

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3 230 172

Sum varige driftsmidler 150 795 922 154 716 083

Sum anleggsmidler 150 795 922 154 716 083

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 985 625 6 770 748

Andre kortsiktige

fordringer 896 276 645 590

Sum fordringer 1 881 901 7 416 338

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 9 693 524 9 279 067

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 9 693 524 9 279 067

Sum omløpsmidler 11 575 425 16 695 405

SUM EIENDELER 162 371 348 171 411 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 10 000 000 10 000 000

Beholdning av egne aksjer 6

Sum innskutt egenkapital 10 000 000 10 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 45 639 211 43 954 244

Sum opptjent egenkapital 45 639 211 43 954 244



| | | | |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 5 | 55 639 211 | 53 954 244 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 4 | 5 958 668 | 5 200 777 |
| Annen langsiktig gjeld | | 5 958 668 | 5 200 777 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 96 750 000 | 102 187 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 96 750 000 | 102 187 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 102 708 668 | 107 388 277 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Leverandørgjeld | | 1 864 554 | 3 121 601 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | | 335 254 |
| Utbytte | | 1 000 000 | 400 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 158 914 | 6 212 112 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 023 468 | 10 068 967 |
| Sum gjeld | | 106 732 136 | 117 457 244 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 162 371 347 | 171 411 489 |



Organisasjonsnr: 885 232 272
SMELTEVERKET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Til generalforsamlingen i Smelteverket Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smelteverket Eiendom AS som viser et overskudd på kr 2 684 967. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Øst-Revisjon AS
Org. nr. 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Hjemmeside
ost-revisjon.com

Medlem av:





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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


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

Kråkerøy, 25.03.2026
Øst-revisjon AS

Petter Stedjeberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Øst-Revisjon AS
Org. nr. 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Hjemmeside
ost-revisjon.com

Medlem av:
 Revisorforeningen



Elektronisk signatur

Signert av

STEDJEBERG, PETTER

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

25.03.2026 15:25:54

Signaturmetode

Buypass (NO)



BankID Signing
Engeset, Martin
2026-03-19



BankID Signing
Kjølborg, Morten Fredrik
2026-03-19



BankID Signing
Tomasgaard, Lars
2026-03-19



BankID Signing
Stene, Mats
2026-03-19



BankID Signing
Stene, Øyvind
2026-03-20



BankID Signing
Thor-Henning Stene
2026-03-23

Årsregnskap 2025 Smelteverket Eiendom AS

SpareBank 1
REGNSKAPSHUSET

Årsregnskapet er utarbeidet av SpareBank 1 Regnskapshuset Østfold Akershus AS

Org.nr.: 885 232 272



Resultatregnskap

Smelteverket Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2025 | 2024 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekt | | 25 342 260 | 23 819 953 |
| Viderefakturert felleskostnader | | 3 138 481 | 7 062 642 |
| Annen driftsinntekt | | 10 900 | 1 902 001 |
| Sum driftsinntekter | | 28 491 640 | 32 784 597 |
| Varekostnad | | 3 123 828 | 6 131 509 |
| Lønnskostnad | 2 | 136 920 | 68 461 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 4 303 300 | 4 319 271 |
| Annen driftskostnad | | 11 388 406 | 24 298 628 |
| Sum driftskostnader | | 18 952 454 | 34 817 869 |
| Driftsresultat | | 9 539 186 | -2 033 273 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 306 277 | 501 087 |
| Annen finansinntekt | | 63 098 | 55 024 |
| Annen rentekostnad | | 6 465 703 | 7 079 586 |
| Resultat av finansposter | | -6 096 328 | -6 523 474 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 442 858 | -8 556 747 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 757 891 | -1 882 484 |
| Årsresultat | | 2 684 967 | -6 674 263 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 1 000 000 | 400 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 1 684 967 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | 0 | 7 074 263 |
| Sum overføringer | 5 | 2 684 967 | -6 674 263 |



Balanse

Smelteverket Eiendom AS

| Eiendeler | Note | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 150 040 714 | 153 999 048 |
| Maskiner og anlegg | 3 | 525 036 | 717 036 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 230 172 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 150 795 922 | 154 716 083 |
| Sum anleggsmidler | | 150 795 922 | 154 716 083 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 985 625 | 6 770 748 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 896 276 | 645 590 |
| Sum fordringer | | 1 881 901 | 7 416 338 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 9 693 524 | 9 279 067 |
| Sum omløpsmidler | | 11 575 425 | 16 695 405 |
| Sum eiendeler | | 162 371 348 | 171 411 489 |



Balanse

Smelteverket Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2025 | 2024 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 45 639 211 | 43 954 244 |
| Sum opptjent egenkapital | | 45 639 211 | 43 954 244 |
| Sum egenkapital | 5 | 55 639 211 | 53 954 244 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 5 958 668 | 5 200 777 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 5 958 668 | 5 200 777 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 96 750 000 | 102 187 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 96 750 000 | 102 187 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 864 554 | 3 121 601 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 0 | 335 254 |
| Utbytte | | 1 000 000 | 400 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 158 914 | 6 212 112 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 023 468 | 10 068 967 |
| Sum gjeld | | 106 732 136 | 117 457 244 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 162 371 347 | 171 411 489 |

19.03.2026

Lars Tomasgaard
styreleder

Øyvind Stene
styremedlem

Morten Fredrik Kjølberg
styremedlem

Martin Engeset
styremedlem

Mats Stene
styremedlem

Thor-Henning Stene
daglig leder

Smelteverket Eiendom AS

Side 4



Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt basert på forutsetningen om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntekter vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter er vurdert til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperiode.

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen..

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets økonomiske levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp. Tomter avskrives ikke.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

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 antatt virkelig verdi.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Arten av virksomheten og hvor den drives

Smelteverket Eiendom AS driver med eie, drift, utvikling og utleie av fast eiendom, med hovedvekt på nærings- og industrieiendommer. Selskapets virksomhet drives i sin helhet fra Borgenhaugen i Sarpsborg kommune, hvor eiendommen også er lokalisert.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|----------------|---------------|
| Lønninger | 124 230 | 60 001 |
| Arbeidsgiveravgift | 12 690 | 8 460 |
| Sum | 136 920 | 68 461 |

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk. Bokført lønnskostnad knytter seg til styrehonorar.

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygninger og tomter | Maskiner og anlegg | Driftsløsøre, inventar ol. | Sum |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.25 | 191 055 859 | 1 237 260 | 54 050 | 192 347 169 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | 146 867 | | 236 272 | 383 139 |
| - Avgang i året | 42 700 | | 54 050 | 96 750 |
| = Anskaffelseskost 31.12.25 | 191 160 026 | 1 237 260 | 236 272 | 192 633 558 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.25 | 41 119 311 | 712 224 | 6 100 | 41 837 636 |
| = Bokført verdi 31.12.25 | 150 040 715 | 525 036 | 230 172 | 150 795 922 |
| Årets ordinære avskrivninger | 4 105 200 | 192 000 | 6 100 | 4 303 300 |
| Økonomisk levetid | 0-50 år | 5 år | 5 år | |



Noter til regnskapet 2025

Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|----------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 757 891 | -1 882 484 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 757 891 | -1 882 484 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 3 442 858 | -8 556 747 |
| Permanente forskjeller | 2 100 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -1 122 944 | 3 637 472 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -2 322 014 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -4 919 275 |
| 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

| | 2025 | 2024 | Endring |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | 33 054 071 | 32 774 116 | -279 955 |
| Gevinst – og tapskonto | -3 371 958 | -4 214 947 | -842 989 |
| Sum | 29 682 114 | 28 559 169 | -1 122 944 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 597 261 | -4 919 275 | -2 322 014 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 27 084 852 | 23 639 894 | -3 444 958 |
| Utsatt skatt (22 %) | 5 958 668 | 5 200 777 | -757 891 |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Pr. 31.12.2024 | 10 000 000 | 43 954 244 | 53 954 244 |
| Årets resultat | | 2 684 967 | 2 684 967 |
| Utbytte | | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Pr 31.12.2025 | 10 000 000 | 45 639 211 | 55 639 211 |



Noter til regnskapet 2025

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Smelteverket Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|------------|---------------|-----------|-------------------|
| A-aksjer | 5 000 | 1 000,0 | 5 000 000 |
| B-aksjer | 5 000 | 1 000,0 | 5 000 000 |
| Sum | 10 000 | | 10 000 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | A-aksjer | B-aksjer | Sum | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Nordox AS | 5 000 | | 5 000 | 50,0 | 50,0 |
| Laika AS | | 2 250 | 2 250 | 22,5 | 22,5 |
| Bessie AS | | 750 | 750 | 7,5 | 7,5 |
| Akstene Holding AS | | 625 | 625 | 6,3 | 6,3 |
| Vekst Investering AS | | 625 | 625 | 6,3 | 6,3 |
| Morten Enok Stene | | 500 | 500 | 5,0 | 5,0 |
| Agnar Stene | | 250 | 250 | 2,5 | 2,5 |
| Totalt antall aksjer | 5 000 | 5 000 | 10 000 | 100,0 | 100,0 |

Note 7 Fordringer og gjeld

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| Langsiktig gjeld med forfall > 5 år | 69 750 000 | 74 937 500 |
| Gjeld som er sikret ved pant | 96 750 000 | 102 187 500 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 150 040 714 | 153 999 048 |