



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Rommetvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 338 169	10 338 169
Sum inntekter		10 338 169	10 338 169
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	3	4 309 600	4 309 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		308 301	242 857
Sum kostnader		4 617 901	4 552 457
Driftsresultat		5 720 269	5 785 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		107 422	102 598
Annen renteinntekt		346 859	49 480
Sum finansinntekter		454 281	152 078
Annen rentekostnad		3 407 637	3 537 096
Sum finanskostnader		3 407 637	3 537 096
Netto finans		-2 953 356	-3 385 018
Ordinært resultat før skattekostnad		2 766 912	2 400 694
Skattekostnad på resultat		608 721	528 152
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 158 191	1 872 542
Årsresultat	4	2 158 191	1 872 542
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 158 191	1 872 542
Totalresultat		2 158 191	1 872 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		88 582 627	92 740 427
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	110 311	262 111
Sum varige driftsmidler	3	88 692 938	93 002 538
Sum anleggsmidler		88 692 938	93 002 538
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		266 371	14 380
Konsernfordringer		3 571 467	3 464 045
Sum fordringer		3 837 838	3 478 425
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 539 560	15 332 377
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 539 560	15 332 377
Sum omløpsmidler		22 377 398	18 810 802
SUM EIENDELER		111 070 335	111 813 340
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		22 410 041	22 410 041
Sum innskutt egenkapital		23 410 041	23 410 041



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 661 921	4 503 730
Sum opptjent egenkapital		6 661 921	4 503 730
Sum egenkapital	4	30 071 962	27 913 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 229 039	620 318
Sum avsetninger for forpliktelser		1 229 039	620 318
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	78 275 316	82 002 716
Sum annen langsiktig gjeld		78 275 316	82 002 716
Sum langsiktig gjeld		79 504 355	82 623 034
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Kortsiktig konserngjeld		428 257	430 757
Annen kortsiktig gjeld		1 065 761	845 778
Sum kortsiktig gjeld		1 494 018	1 276 535
Sum gjeld		80 998 373	83 899 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 070 335	111 813 340



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480175

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Rommetvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 995 654 784
SMARTHOTEL TROMSØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 338 169	10 338 169
Sum inntekter		10 338 169	10 338 169
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	3	4 309 600	4 309 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		308 301	242 857
Sum kostnader		4 617 901	4 552 457
Driftsresultat		5 720 269	5 785 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		107 422	102 598
Annen renteinntekt		346 859	49 480
Sum finansinntekter		454 281	152 078
Annen rentekostnad		3 407 637	3 537 096
Sum finanskostnader		3 407 637	3 537 096
Netto finans		-2 953 356	-3 385 018
Ordinært resultat før skattekostnad		2 766 912	2 400 694
Skattekostnad på resultat		608 721	528 152
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 158 191	1 872 542
Årsresultat	4	2 158 191	1 872 542
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 158 191	1 872 542
Totalresultat		2 158 191	1 872 542



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	1 229 039	620 318
Sum avsetninger for forpliktelses	1 229 039	620 318
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 78 275 316	82 002 716
Sum annen langsiktig gjeld	78 275 316	82 002 716
Sum langsiktig gjeld	79 504 355	82 623 034
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5	
Kortsiktig konserngjeld	428 257	430 757
Annen kortsiktig gjeld	1 065 761	845 778
Sum kortsiktig gjeld	1 494 018	1 276 535
Sum gjeld	80 998 373	83 899 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 070 335	111 813 340



Organisasjonsnr: 995 654 784
SMARTHOTEL TROMSØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

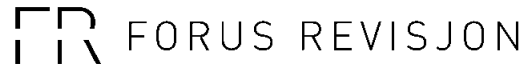
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i
Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Forus Revisjon AS

Fabrikkveien 23B, 4033 Stavanger
www.forusrevisjon.no Tlf. 51 96 10 80
Foretaksregisteret 986 352 945 MVA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smarthotel Tromsø Eiendom AS som viser et overskudd på kr 2 158 191. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Forus, 31. mai 2023

Forus Revisjon AS

Eivind Stavenes

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Eivind Stavenes

Oppdragsansvarlig revisor

Serienummer: 9578-5997-4-2391331

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-06-02 14:57:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 81Q2H-EXBII-BW3LF-K54FG-8CFW0-ZYHW0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022
for
Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Org.nr 995 654 784

Pemso Dokumentnøkkel: UYZBJ-JALGL-52VZ5-1M656-ZDDKO-UIMLP6



Resultatregnskap Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		10 338 169	10 338 169
Sum driftsinntekter		10 338 169	10 338 169
Ordinære avskrivninger	3	4 309 600	4 309 600
Annen driftskostnad		308 301	242 857
Sum driftskostnader		4 617 901	4 552 457
Driftsresultat		5 720 269	5 785 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		107 422	102 598
Annen renteinntekt		346 859	49 480
Annen rentekostnad		3 407 637	3 537 096
Resultat av finansposter		-2 953 356	-3 385 018
Resultat før skattekostnad		2 766 912	2 400 694
Skattekostnad på resultat		608 721	528 152
Årsresultat	4	2 158 191	1 872 542

Penneo Dokumentnøkkel: UYZBJ-JALGL-52VZ5-1M656-ZDDKO-UMLP6



Balanse

Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		88 582 627	92 740 427
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	110 311	262 111
Sum varige driftsmidler	3	88 692 938	93 002 538
Sum anleggsmidler		88 692 938	93 002 538
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktig konsernfordring		3 571 467	3 464 045
Andre kortsiktige fordringer		266 371	14 380
Sum fordringer		3 837 838	3 478 425
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 539 560	15 332 377
Sum omløpsmidler		22 377 398	18 810 802
Sum eiendeler		111 070 335	111 813 340

Pemso Dokumentnøkkel: UYZBJ-JALGL-52VZ5-1M656-ZDDKO-UMLP6



Balanse

Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		22 410 041	22 410 041
Sum innskutt egenkapital		23 410 041	23 410 041
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 661 921	4 503 730
Sum opptjent egenkapital		6 661 921	4 503 730
Sum egenkapital	4	30 071 962	27 913 771
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		1 229 039	620 318
Sum avsetning for forpliktelser		1 229 039	620 318
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	78 275 316	82 002 716
Sum annen langsiktig gjeld		78 275 316	82 002 716
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld		428 257	430 757
Annen kortsiktig gjeld		1 065 761	845 778
Sum kortsiktig gjeld		1 494 018	1 276 535
Sum gjeld		80 998 373	83 899 569
Sum egenkapital og gjeld		111 070 335	111 813 340

Tananger, 31.05.2023
Styret i Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Kjell Rommetvedt
styreleder

Arne Inoronato
styremedlem

Rolf S. Hodne
styremedlem

Pemseo Dokumentnøkkel: UYZBJ-JALGL-52VZ5-1M656-ZDDKO-UMLP6



Noter 2022

Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

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

Driftsinntekter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Note 2 Antall årsverk

	2022	2021
Antall årsverk	0	0

Note 3 Anleggsmidler

	Bygg	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	103 537 710	5 961 576	25 767 077	135 266 363
Anskaffelseskost 31.12.22	103 537 710	5 961 576	25 767 077	135 266 363
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	40 722 160	5 851 265		46 573 425
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	40 722 160	5 851 265	0	46 573 425
Bokført verdi 31.12.22	62 815 550	110 311	25 767 077	88 692 938
Årets ordinære avskrivninger	4 157 800	151 800		4 309 600
Økonomisk levetid	10-50 år	5-10 år		



Noter 2022

Smarthotel Tromsø Eiendom AS

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK/ udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1	1 000 000	22 410 041	4 503 730	27 913 771
Årets resultat			2 158 191	2 158 191
Egenkapital 31.12	1 000 000	22 410 041	6 661 921	30 071 962

Note 5 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	78 275 316	82 002 716
Sum	78 275 316	82 002 716

Regnskapsført verdi av pantsatte eiendeler

Faste eiendommer	88 582 627	92 740 427
Sum	88 582 627	92 740 427

	2022	2021
Fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.	0	0
Gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.	59 638 000	63 899 200

Penneo Dokumentnøkkel: UYZBJ-JALGL-52VZ5-1M656-ZDDKO-UMLP6



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."

Arne Incononato

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-4134583

IP: 88.94.xxx.xxx

2023-06-02 08:04:47 UTC



Kjell Rommetvedt

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-848960

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-02 08:25:13 UTC



Kjell Rommetvedt

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-848960

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-02 08:25:13 UTC



Rolf Smedvig Hodne

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-3112076

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-06-02 13:12:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UYZBJ-JALGL-52VZ5-1M656-ZDDKO-UMLP6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>