



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Karianne Westfal-Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.09.2025

### 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, 11.09.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		590 897	546 047
<b>Sum inntekter</b>		<b>590 897</b>	<b>546 047</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 000	6 075
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	779 896	819 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>785 896</b>	<b>825 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-195 000</b>	<b>-279 125</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 734 833	1 585 686
Annen renteinntekt		1 664	18 449
Annen finansinntekt		8 909	1 736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 745 406</b>	<b>1 605 871</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5		-9 504 321
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 598 743	1 433 940
Annen rentekostnad		1 826 725	1 724 390
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 425 468</b>	<b>-6 345 991</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 680 062</b>	<b>7 951 861</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	6	<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 875 061	7 672 736
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 666 159	5 666 159
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	47 175	53 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>5 713 334</b>	<b>5 719 334</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	10 000 000	10 000 000
Lån til foretak i samme konsern	4	37 786 609	33 386 527
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>47 786 609</b>	<b>43 386 527</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 499 943</b>	<b>49 105 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		180 880	32 500
Andre kortsiktige fordringer		7 910	6 563
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>188 789</b>	<b>39 063</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		193 493	982 617
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>193 493</b>	<b>982 617</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>382 283</b>	<b>1 021 679</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 882 226</b>	<b>50 127 540</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	12 905 493	11 030 431
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 905 493</b>	<b>-11 030 431</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-12 405 493</b>	<b>-10 530 431</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	11		
Obligasjonslån	11		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 11	2 192 702	2 361 869
Øvrig langsiktig gjeld	4, 11	36 609 590	30 810 847
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 802 292</b>	<b>33 172 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 802 292</b>	<b>33 172 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-1 068	6 791
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	4, 10, 11	27 486 495	27 478 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 485 427</b>	<b>27 485 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 287 718</b>	<b>60 657 971</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 882 226</b>	<b>50 127 540</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 754681

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karianne Westfal-Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.09.2025

#### 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, 10.09.2025

---

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: 896 600 362  
SMAUET EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		590 897	546 047
<b>Sum inntekter</b>		<b>590 897</b>	<b>546 047</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 000	6 075
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	779 896	819 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>785 896</b>	<b>825 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-195 000</b>	<b>-279 125</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 734 833	1 585 686
Annen renteinntekt		1 664	18 449
Annen finansinntekt		8 909	1 736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 745 406</b>	<b>1 605 871</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5		-9 504 321
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 598 743	1 433 940
Annen rentekostnad		1 826 725	1 724 390
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 425 468</b>	<b>-6 345 991</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 680 062</b>	<b>7 951 861</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	6	<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 875 061	7 672 736
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>





Organisasjonsnr: 896 600 362  
SMAUET EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3 5 666 159 5 666 159

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3 47 175 53 175

**Sum varige driftsmidler 8 5 713 334 5 719 334**

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 10 000 000 10 000 000

Lån til foretak i samme

konsern 4 37 786 609 33 386 527

**Sum finansielle**

**anleggsmidler 47 786 609 43 386 527**

**Sum anleggsmidler 53 499 943 49 105 861**

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 180 880 32 500

Andre kortsiktige

fordringer 7 910 6 563

Konsernfordringer 4

**Sum fordringer 188 789 39 063**

#### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 193 493 982 617

**Sum bankinnskudd,**

**kontanter og lignende 193 493 982 617**

**Sum omløpsmidler 382 283 1 021 679**

**SUM EIENDELER 53 882 226 50 127 540**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 9 500 000 500 000



Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	12 905 493	11 030 431
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 905 493</b>	<b>-11 030 431</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-12 405 493</b>	<b>-10 530 431</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	11		
Obligasjonslån	11		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 11	2 192 702	2 361 869
Øvrig langsiktig gjeld	4, 11	36 609 590	30 810 847
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 802 292</b>	<b>33 172 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 802 292</b>	<b>33 172 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-1 068	6 791
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	4, 10, 11	27 486 495	27 478 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 485 427</b>	<b>27 485 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 287 718</b>	<b>60 657 971</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 882 226</b>	<b>50 127 540</b>



Organisasjonsnr: 896 600 362  
SMAUET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



# Årsregnskap 2024

## Smauet Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 896 600 362



### RESULTATREGNSKAP

#### SMAUET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		590 897	546 047
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>590 897</b>	<b>546 047</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 000	6 075
Annen driftskostnad	2	779 896	819 097
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>785 896</b>	<b>825 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-195 000</b>	<b>-279 125</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 734 833	1 585 686
Annen renteinntekt		1 664	18 449
Annen finansinntekt		8 909	1 736
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	0	-9 504 321
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 598 743	1 433 940
Annen rentekostnad		1 826 725	1 724 390
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 680 062</b>	<b>7 951 861</b>
Resultat før skattekostnad	6	-1 875 061	7 672 736
Skattekostnad på resultat	6	0	0
<b>Resultat</b>		<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		1 875 061	-7 672 736
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 875 061</b>	<b>7 672 736</b>



### BALANSE

#### SMAUET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 666 159	5 666 159
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	47 175	53 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>5 713 334</b>	<b>5 719 334</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5	10 000 000	10 000 000
Lån til foretak i samme konsern	4	37 786 609	33 386 527
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>47 786 609</b>	<b>43 386 527</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 499 943</b>	<b>49 105 861</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		180 880	32 500
Andre kortsiktige fordringer		7 910	6 563
<b>Sum fordringer</b>		<b>188 789</b>	<b>39 063</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		193 493	982 617
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>382 283</b>	<b>1 021 679</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>53 882 226</b>	<b>50 127 540</b>



## BALANSE

### SMAUET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 9	500 000	500 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>500 000</strong>	<strong>500 000</strong>
Udekket tap	7	-12 905 493	-11 030 431
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-12 905 493</strong>	<strong>-11 030 431</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>10</strong>	<strong>-12 405 493</strong>	<strong>-10 530 431</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 11	2 192 702	2 361 869
Øvrig langsiktig gjeld	4, 11	36 609 590	30 810 847
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>38 802 292</strong>	<strong>33 172 716</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		-1 068	6 791
Annen kortsiktig gjeld	4, 10, 11	27 486 495	27 478 465
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>27 485 427</strong>	<strong>27 485 256</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>66 287 718</strong>	<strong>60 657 971</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>53 882 226</strong>	<strong>50 127 540</strong>

Bergen, 05.09.2025  
Styret i Smauet Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Eirik Hansen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Karianne Westfal-Larsen  
styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Helene Westfal-Larsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Westfal-Larsen  
styremedlem



## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Datterselskapene Bergen Boligbygging AS og Rinddalstoppen AS er fusjonert inn i Smauet Eiendom AS med skattemessig og regnskapsmessig virkning fra 01.01.2023. Formålet med fusjonen er å forenkle selskapsstrukturen.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Aksjer i datterselskap

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

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

### Fordringer

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



## NOTE 2 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

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

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

Selskapet har ikke utbetalt lønn i 2024. Avsatt lønn kr 313 775 i 2022, er ikke utbetalt og inngår som del av kortsiktig gjeld per 31.12.2024.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	79 144	75 270
Sum	79 144	75 270

Merverdiavgift er inkludert i honorar til revisor.

## NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	5 666 159	60 750	5 726 909
Anskaffelseskost 31.12.24	5 666 159	60 750	5 726 909
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		13 575	13 575
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0	13 575	13 575
Bokført verdi 31.12.24	5 666 159	47 175	5 713 334
Årets ordinære avskrivninger		6 000	6 000

Økonomisk levetid 10 år

Selskapet foretar ikke avskrivninger på fast eiendom.

Eiendommen i Strandgaten 207 er bokført til kostpris per 31.12.2024.

## NOTE 4 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

	FORDRINGER	
	2024	2023
Lån til Bispengsgården AS *	37 786 609	33 386 527
Sum	37 786 609	33 386 527

	gjELD	
	2024	2023
Ansvarlig lån fra Storanger AS **	35 990 262	30 191 519
Sum	35 990 262	30 191 519



\* Lånet renteberegnes med 5 % rente, renteinntekt i 2024 er kr. 1 734 833. Tilsvarende var renteinntekt i 2023 kr. 1 585 686.

\*\* Lånet renteberegnes med 5 % rente, rentekostnad i 2024 er kr. 1 598 743. Tilsvarende var rentekostnad i 2023 kr. 1 433 940.

Lån og fordring på konsernselskap har forfall innen fem år fra balansedagen.

## NOTE 5 AKSJER I DATTERSELSKAP

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Bispenngården AS	Bergen	100%	10 000 000	-2 363 842	-9 878 654
Totalt			10 000 000		

Aksjene i Bispenngården AS er nedskrevet med NOK 25 321 179 pr. 31.12.2024 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Tidligere nedskrivning ble delvis reversert i 2023, og resultatført verdiendring i 2023 var NOK 9 514 811

Datterselskapene Bergen Boligbygging AS og Rinddalstoppen AS er innfusjonert med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet fra 01.01.2023. Formålet med fusjonene er å forenkle selskapsstrukturen i konsernet.



## NOTE 6 SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 875 061	7 672 736
Permanente forskjeller	4 503	-9 481 447
Endring i midlertidige forskjeller	-1 776	-925 492
Skattepliktig inntekt	-1 872 334	-2 734 203
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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	16 071	14 295	-1 776
Fordringer	-16 635	-16 635	0
Sum	-564	-2 340	-1 776
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 290 574	-15 418 240	1 872 334
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	17 291 137	15 420 579	-1 870 558
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

## NOTE 7 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>UDEKKET TAP</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.2024	500 000	-11 030 431	-10 530 431
Årets resultat	0	-1 875 061	-1 875 061
Egenkapital 31.12.2024	500 000	<b>-12 905 493</b>	<b>-12 405 493</b>

Selskapets aksjekapital er tapt per 31.12.2024. Selskapet er finansiert av morselskapet og fortsatt drift er omtalt i note 11.



## NOTE 8 PANTSTILLELSER OG GARANTIER M.V.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 192 702	2 361 869
Sum	2 192 702	2 361 869
<b>Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b>		
Tomter, bygninger	5 666 159	5 666 159
Sum	5 666 159	5 666 159

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

## NOTE 9 AKSJONÆRER – RAPPORTNOTE

Aksjekapitalen i Smauet Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	5 000,0	500 000
Sum	100		500 000

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Storanger AS	100	100,0	100,0

## NOTE 10 FORTSATT DRIFT

Egenkapitalen er negativ. Selskapets drift er som i tidligere år finansiert av morselskapet. Storanger AS vil i den utstrekning det er nødvendig, tilføre nødvendig likviditet også i 2025.

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.



## NOTE 11 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 192 702	2 361 869
Sum	2 192 702	2 361 869

Selskapet har et langsiktig lån til finansinstitusjon med løpetid frem til 27.06.2033. Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr. 1 731 671.

### Gjeld som forfaller innen ett år

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 762 500	26 762 500
Sum	26 762 500	26 762 500

Se note 12 for informasjon om klassifisering av lånet.

## NOTE 12 HENDELSER ETTER BALANSEDATO

I 2025 inngår lånet på kr 26 762 500 som del av refinansiering i Nordea knyttet til finansiering av datterselskapet Bispenggården AS. Lånet er klassifisert som kortsiktig gjeld, og har forfall i 2025. Renter betales løpende. Smauet Eiendom AS har i tillegg inngått låneavtale om ytterligere kr 75 200 000. Morselskapet Storanger AS har avgitt selvskyldnerkausjon stor kr 105 000 000 i forbindelse med refinansieringen. Eiendommen i Bispenggården AS (gnr 166, bnr 73) er stilt som pant i forbindelse med refinansieringen.



## Smauet Eiendom AS årsregnskap 2024 - dato 05

Name	Date	Name	Date
Westfal-Larsen, Karianne	2025-09-06	Hansen, Eirik	2025-09-05

Identification


 **bankID** Westfal-Larsen, Karianne

Identification


 **bankID** Hansen, Eirik

Name	Date	Name	Date
Westfal-Larsen, Helene	2025-09-05	Westfal-Larsen, Morten	2025-09-05

Identification

 **bankID** Westfal-Larsen, Helene

Identification

 **bankID** Westfal-Larsen, Morten



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



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Smauet Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smauet Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### 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. Betyggende 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:



**Shape the future  
with confidence**

- 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de brukte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

## Andre forhold

Årsregnskapet er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Bergen, 8. september 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Gina Torgnes Helle  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UZOGD-96PIN-RSHOU-JF8FG-K15TD-OHMH3



# 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."

## Gina Kristin Torgnes Helle

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5992-4-3025839

IP: 145.62.xxx.xxx

2025-09-08 09:16:05 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: UZOGD-96PTN-RSHOU-JF8FG-K15TD-OHMHS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.