



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 485 840
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse:	c/o Platou Property Management Munkedamsveien 62C 0270 OSLO

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:	Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.06.2025

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	139 221	162 913
Sum kostnader		139 221	162 913
Driftsresultat		-139 221	-162 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	208 187	488 885
Annen renteinntekt		21 105	243 458
Annen finansinntekt		16 586 289	1 980 000
Sum finansinntekter		16 815 581	2 712 343
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	-5 160 845	18 565 195
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	387 975	265 786
Annen rentekostnad		2 655 110	2 918 946
Annen finanskostnad		3 281	2 740
Sum finanskostnader		-2 114 479	21 752 667
Netto finans		18 930 060	-19 040 324
Resultat før skattekostnad		18 790 839	-19 203 237
Årsresultat		18 790 839	-19 203 237
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 790 839	-19 203 237
Sum overføringer og disponeringer		18 790 839	-19 203 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	11 220 835	11 220 835
Lån til foretak i samme konsern	3	3 393 509	3 396 990
Investeringer i aksjer og andeler	4	81 762 511	78 056 720
Sum finansielle anleggsmidler		96 376 855	92 674 545
Sum anleggsmidler		96 376 855	92 674 545
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 388 947	18 740
Sum fordringer		3 388 947	18 740
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 359	71 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 359	71 510
Sum omløpsmidler		4 844 306	90 250
SUM EIENDELER		101 221 161	92 764 795
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	4 500 000	4 500 000
Overkurs	6	72 449 663	72 449 663
Sum innskutt egenkapital		76 949 663	76 949 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 927 412	-20 718 251
Sum opptjent egenkapital		-1 927 412	-20 718 251
Sum egenkapital		75 022 251	56 231 412
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	8 951 499	5 848 524
Sum annen langsiktig gjeld		8 951 499	5 848 524
Sum langsiktig gjeld		8 951 499	5 848 524
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	14 318 900	30 646 436
Annen kortsiktig gjeld		2 928 511	38 423
Sum kortsiktig gjeld		17 247 411	30 684 859
Sum gjeld		26 198 910	36 533 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 221 161	92 764 795



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 545737

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 485 840
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Platou Property Management
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

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, 21.06.2025

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: 921 485 840
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	139 221	162 913
Sum kostnader		139 221	162 913
Driftsresultat		-139 221	-162 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	208 187	488 885
Annen renteinntekt		21 105	243 458
Annen finansinntekt		16 586 289	1 980 000
Sum finansinntekter		16 815 581	2 712 343
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	-5 160 845	18 565 195
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	387 975	265 786
Annen rentekostnad		2 655 110	2 918 946
Annen finanskostnad		3 281	2 740
Sum finanskostnader		-2 114 479	21 752 667
Netto finans		18 930 060	-19 040 324
Resultat før skattekostnad		18 790 839	-19 203 237
Årsresultat		18 790 839	-19 203 237
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 790 839	-19 203 237
Sum overføringer og disponeringer		18 790 839	-19 203 237



Organisasjonsnr: 921 485 840
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	11 220 835	11 220 835
Lån til foretak i samme konsern	3	3 393 509	3 396 990
Investeringer i aksjer og andeler	4	81 762 511	78 056 720
Sum finansielle anleggsmidler		96 376 855	92 674 545
Sum anleggsmidler		96 376 855	92 674 545

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		3 388 947	18 740
Sum fordringer		3 388 947	18 740

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 359	71 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 359	71 510

Sum omløpsmidler

Sum omløpsmidler		4 844 306	90 250
SUM EIENDELER		101 221 161	92 764 795

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,7	4 500 000	4 500 000
Overkurs	6	72 449 663	72 449 663
Sum innskutt egenkapital		76 949 663	76 949 663

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	-1 927 412	-20 718 251
Sum opptjent egenkapital		-1 927 412	-20 718 251

Sum egenkapital

Sum egenkapital		75 022 251	56 231 412
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	8 951 499	5 848 524
Sum annen langsiktig gjeld		8 951 499	5 848 524
Sum langsiktig gjeld		8 951 499	5 848 524
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	14 318 900	30 646 436
Annen kortsiktig gjeld		2 928 511	38 423
Sum kortsiktig gjeld		17 247 411	30 684 859
Sum gjeld		26 198 910	36 533 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 221 161	92 764 795



Organisasjonsnr: 921 485 840
SM BOLIG OG EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

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

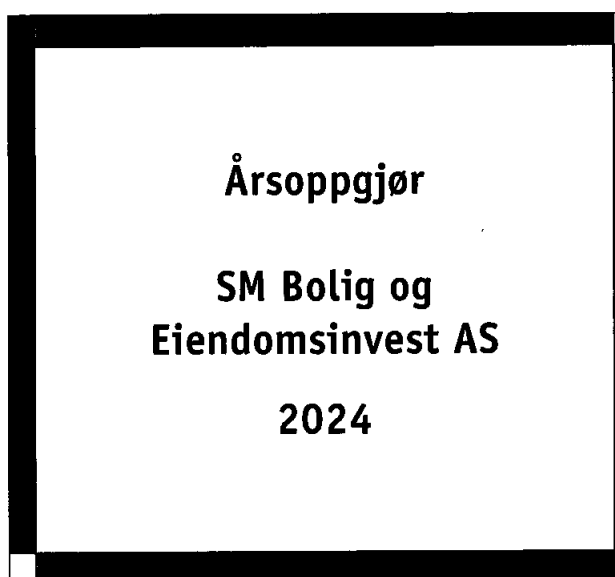
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets


Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 SJC88bu7ex-HkyLLb0Qee



Resultatregnskap

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

	Note	31.12.2024	31.12.2023
Annen driftskostnad	2	139 221	162 913
Sum driftskostnader		139 221	162 913
Driftsresultat		-139 221	-162 913
Renteinntekter		21 105	243 458
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	3	208 187	488 885
Mottatt utbytte	4	0	1 980 000
Gevinst ved salg av aksjer IFF	4	16 586 289	0
Rentekostnader		2 655 110	2 918 946
Rentekostnader til selskap i samme konsern	3	387 975	265 786
Nedskrivning verdi aksjer	4	-5 160 845	18 565 195
Annen finanskostnad		3 281	2 740
Netto finansresultat		18 930 060	-19 040 324
Resultat før skattekostnad		18 790 839	-19 203 237
Skattekostnad	5	0	0
Årets resultat		18 790 839	-19 203 237
Overføring			
Overført til annen egenkapital		-18 790 839	19 203 237
Sum overføringer		-18 790 839	19 203 237



Balanse

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Avsetninger			
Aksjer	4	92 983 346	89 277 555
Lån til selskap i samme konsern	3	3 393 509	3 396 990
Sum anleggsmidler		96 376 855	92 674 545
Omløpsmidler			
Andre fordringer		3 388 947	18 740
Sum fordringer		3 388 947	18 740
Bankinnskudd		1 455 359	71 510
Sum omløpsmidler		4 844 305	90 250
SUM EIENDELER		101 221 161	92 764 795

SM



SJCB88bu7ex-HkyLLb0Qee

invest AS



Balanse

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	4 500 000	4 500 000
Overkurs	6	72 449 663	72 449 663
Sum innskutt egenkapital		76 949 663	76 949 663
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 927 412	-20 718 251
Sum opptjent egenkapital		-1 927 412	-20 718 251
Sum egenkapital		75 022 251	56 231 412
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	8 951 499	5 848 524
Sum langsiktig gjeld		8 951 499	5 848 524
Kortsiktig gjeld			
Påløpne rentekostnader	8	18 511	38 424
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	14 318 900	30 646 436
Annen kortsiktig gjeld		2 910 000	0
Sum kortsiktig gjeld		17 247 411	30 684 860
Sum gjeld		26 198 909	36 533 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 221 161	92 764 795

Oslo, 31.12.2024 / 12.06.2025
Styret for SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Simen Thorsen
Styrets leder

Hans Martin Haug
Styremedlem

Per Knut Asphaug Bernhardt
Styremedlem

SM

SJCB88bu7ex-HkyLLh0Qee

Invest AS



Noter til regnskapet

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Note 1: Regnskapsprinsipper:

Generelt

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 – God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler oppføres i balansen til anskaffelseskost.

Investeringsmidler

Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte inntektsføres som driftsinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Utsatt skatt er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel er i samsvar med reglene for små foreta ikke aktivert i balansen.

Selskapet ble stiftet den 22.08.2018. Regnskapsperioden er fra 01.01.2024 – 31.12.2024.

Note 2: Spesifikasjon av driftskostnader etter art:

	2024	2023
Andre driftskostnader	139.221	162.913
Sum driftskostnader	139.221	162.913

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024 og er følgelig ikke pliktig til å opprette tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre.

Revisor:

Det er kostnadsført er kostnadsført honorar kr. 27.825 i honorar til revisor i 2024 hvorav kr. 27.825 er ordinær revisjon.

Note 3: Lån fra foretak i sammen konsern:

Pr. 31.12.2024 har selskapet gitt lån til Nesbygg AS. Under følger en oversikt over lånebeløp samt påløpte renter pr. 31.12.2024:

Lånetaker:	Lånebeløp:	Betalte renter:
Nesbygg AS	3.393.509	198.716
Innlandet Studentboliger AS	0	2.197
Sum	3.393.509	200.913

Pr. 31.12.2024 har selskapet mottatt et lån fra HAL Eiendom AS og Nesbygg Holding AS disse lånene renteberegnes. Selskapet har også mottatt lån fra aksjonærene. Dette er ansett som kortsiktige lån og disse er derfor ikke renteberegnet pr. 31.12.2024. Under følger en oversikt over lånebeløp samt påløpte renter:

Lånegiver:	Lånebeløp:	Betalte renter:
HAL Eiendom AS	5.456.442	209.863
Nebygg Holding AS	3.495.057	178.112
Haug Invest AS	1.382.000	0
Hortulan Eiendom AS	1.382.000	0
Factum AS	146.000	0
Sum	11.861.499	387.975



Noter til regnskapet

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Note 4: Investeringer

Anleggsmidler

Selskap	Antall	Balansført verdi
Langsiktige aksjer:		
HAL Eiendom AS	264	10 450 815
Innlandet Studenboliger AS	10 077 156	4 292 935
Jessheim Sentrumseiendom AS	207 500	17 420 497
Nesbygg Holding AS	30 000	11 220 835
Oslo Sentrum Holding AS	50	11 111 055
Stabburveien 18 Holding AS	32 000	14 080 000
Tønsberg Handelsbygg AS	15 625	14 687 500
Varnaveien Eiendomsinvest AS	1 217 500	9 719 709

Pr. 31.12.2024 er det foretatt nedskrivninger av aksjer med totalt kr. 15.563.520 hvorav kr. 5.160.845 er reversering av nedskrivninger som er gjort i 2024.

Note 5: Skattekostnad:

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	18.790.839	-19.203.237
Permanente forskjeller	27.793	0
Mottatt utbytte (innenfor fritaksmetoden)	0	-1.980.000
Tillegg utbytte (3% av mottatt utbytte)	0	59.400
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer innenfor fritak	-16.586.289	0
Regnskapsmessig nedskrivning/reversering av aksjer	-5.160.845	18.565.195
Endringer midlertidige forskjeller	0	0
Fremførbart underskudd	-6.646.615	-4.807.973
Skattepliktig inntekt (underskudd)	-9.575.117	-6.646.615

	2024	2023
Årets skattekostnad fordeler seg på		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Effekt på endring utsatt skatt av mottatt konsernbidrag	0	0
Sum årets skattekostnad / (inntekt)	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Effekt på betalbar skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

	2024	2023
Grunnlag utsatt skatt		
Midlertidige forskjeller:		
Fremførbart underskudd	-9.575.117	-6.646.615
Sum midlertidige forskjeller	-9.575.117	-6.646.615
Utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0

Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i selskapet er ved utgangen av året:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	50 000	90,0	4.500.000

Aksjene eies av:

	Antall	Eierandel	Stemmende
Haug Invest AS	23 750	47,50%	47,50%
Hortulan Eiendom AS	23 750	47,50%	47,50%
Factum AS	2 500	5,00%	5,00%



Noter til regnskapet

SM Bolig og Eiendomsinvest AS

Note 7: Egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
IB	4.500.000	72.449.663	-20.718.251	56.231.412
Årets resultat	0	0	18.790.839	18.790.839
Pr. 31.12.2023	4.500.000	72.449.663	1.927.412	75.022.251

Note 8: Annen langsiktig gjeld:

Pr. 31.12.2024 har selskapet et utestående lå til Pareto Bank. Dette lånet løper avdragsfritt inntil det skal innfris i sin helhet den 27.12.2025. Pr. 31.12.2024 utgjøre dette lånet kr. 14.318.900. I 2024 er det er rentekostnad på kr. 2.655.110 knyttet til dette lånet samt at det er avsatt påløpte renter på kr. 18.511 pr. 31.12.2024.

Pantstillelser og garantier m.v.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	14.318.900	30.646.436
Sum	14.318.900	30.646.436
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0	0



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 10:32

SENT BY OWNER:

Thomas Ødegård · 12.06.2025 09:48

DOCUMENT ID:

HkyLLbOQee

ENVELOPE ID:

SJC88bu7ex-HkyLLbOQee

DOCUMENT NAME:

Årsregnskap for 2024_SM Bolig og Eiendomsinvest AS.

pdf

7 pages

SHA-512:

444f1d7325316f17358685c5e12d608ec41abdb0157bc7

c31a848fa184fe081451b27a8e6de20c6f6e607c78e75d

9061c9ad62ef1393026d6a0096f77bf07e78

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Per Knut Asphaug Bernhard pk@hortulan.no	Signed Authenticated	12.06.2025 09:50 12.06.2025 09:49	Email Low	IP: 81.175.53.126 IP: 81.175.53.126
Simen Thorsen st@hortulan.no	Signed Authenticated	12.06.2025 09:52 12.06.2025 09:52	Email Low	IP: 81.175.53.126 IP: 81.175.53.126
Hans Martin Haug HansMartin.Haug@clarkson.com	Signed Authenticated	12.06.2025 10:32 12.06.2025 10:32	Email Low	IP: 62.92.61.52 IP: 62.92.61.52

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Deloitte.

Deloitte AS
Grev Wedels gate 12
Postboks 24
NO-3119 Tønsberg
Norway

+47 33 00 39 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Sm Bolig og Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sm Bolig og Eiendomsinvest 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 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 (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.

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

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
Sm Bolig og Eiendomsinvest AS

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 modifiserer 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.

Tønsberg, 13. Juni 2025
Deloitte AS

Øystein Melle Ekenes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning og Eiendomsinvest AS

Name	Date
Ekenes, Øystein Melle	2025-06-13

Identification

 **bankID** Ekenes, Øystein Melle



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