



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	828 841 572
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SMEDVIG EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Øvre Strandgate 124 4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Odd Torland
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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	32 497 197	32 742 714
Annen driftsinntekt		43 285	1 058 155
Gevinst ved salg av driftsmidler		18 536 914	26 715 157
Sum inntekter		51 077 396	60 516 026
Kostnader			
Varekostnad		472 921	209 254
Lønnskostnad	3, 4	38 866 606	37 534 926
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	343 380	162 370
Annen driftskostnad	2, 6	68 019 425	44 999 355
Sum kostnader		107 702 332	82 905 905
Driftsresultat		-56 624 936	-22 389 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Konsernbidrag	2, 8	20 345 309	52 167 912
Annen renteinntekt	2, 7	45 259 480	26 003 673
Annen finansinntekt	7	68 378 762	4 578 038 420
Sum finansinntekter		133 983 551	4 656 210 005
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8	51 288 621	0
Annen rentekostnad	2, 7	43 732 206	53 845 968
Annen finanskostnad	7	8 656 737	24 709 408
Sum finanskostnader		103 677 564	78 555 376
Netto finans		30 305 987	4 577 654 629
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 318 949	4 555 264 750
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-9 441 422	-792 232
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 877 527	4 556 056 982
Årsresultat		-16 877 527	4 556 056 982
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte	10		4 100 000 000
Konsernbidrag	10	23 400 000	
Avgitt konsernbidrag	10	-23 400 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-16 877 527	456 056 982
Sum overføringer og disponeringer		-16 877 527	4 556 056 982



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	9 342 879	7 339 443
Sum immaterielle eiendeler		9 342 879	7 339 443
Varige driftsmidler			
Tomter	5	4 519 290	4 779 996
Bygninger	5	3 503 597	5 469 108
Annen fast eiendom	5	2 772 309	2 772 309
Anlegg under utførelse	5	14 818 420	22 734 250
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	4 320 103	4 583 653
Sum varige driftsmidler		29 933 719	40 339 316
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	783 679 403	821 074 344
Lån til foretak i samme konsern	2	93 187 834	77 145 778
Investeringer i aksjer og andeler	11	73 973 825	48 289 663
Sum finansielle anleggsmidler		950 841 062	946 509 785
Sum anleggsmidler		990 117 660	994 188 544
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	10 139 245	16 029 583
Andre fordringer		9 782 808	2 665 215
Konsernfordringer	2	1 366 282 990	1 079 532 932
Sum fordringer		1 386 205 043	1 098 227 730
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	12	356 285 560	356 285 560
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	39 048 053	38 483 707
Sum investeringer		395 333 613	394 769 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	1 840 287	6 338 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 840 287	6 338 072
Sum omløpsmidler		1 783 378 943	1 499 335 069
SUM EIENDELER		2 773 496 603	2 493 523 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	191 822 660	191 822 660
Overkurs	10	197 738 077	197 738 077
Annen innskutt egenkapital	10	68 246 881	68 246 881
Sum innskutt egenkapital		457 807 618	457 807 618

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	1 012 074 481	1 028 952 008
Sum opptjent egenkapital		1 012 074 481	1 028 952 008

Sum egenkapital		1 469 882 099	1 486 759 626
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 164 044 402	974 185 993
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 044 402	974 185 993

Sum langsiktig gjeld		1 164 044 402	974 185 993
-----------------------------	--	----------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	2	14 767 432	4 547 132
Kortsiktig konserngjeld	2	119 577 048	10 646 766
Annen kortsiktig gjeld		5 225 622	17 384 095
Sum kortsiktig gjeld		139 570 102	32 577 993



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		1 303 614 504	1 006 763 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 773 496 603	2 493 523 612



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 580839

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 841 572
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMEDVIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øvre Strandgate 124
4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Odd Torland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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 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, 15.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	32 497 197	32 742 714
Annen driftsinntekt		43 285	1 058 155
Gevinst ved salg av driftsmidler		18 536 914	26 715 157
Sum inntekter		51 077 396	60 516 026
Kostnader			
Varekostnad		472 921	209 254
Lønnskostnad	3, 4	38 866 606	37 534 926
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	343 380	162 370
Annen driftskostnad	2, 6	68 019 425	44 999 355
Sum kostnader		107 702 332	82 905 905
Driftsresultat		-56 624 936	-22 389 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Konsernbidrag	2, 8	20 345 309	52 167 912
Annen renteinntekt	2, 7	45 259 480	26 003 673
Annen finansinntekt	7	68 378 762	4 578 038 420
Sum finansinntekter		133 983 551	4 656 210 005
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8	51 288 621	0
Annen rentekostnad	2, 7	43 732 206	53 845 968
Annen finanskostnad	7	8 656 737	24 709 408
Sum finanskostnader		103 677 564	78 555 376
Netto finans		30 305 987	4 577 654 629
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-9 441 422	-792 232
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 877 527	4 556 056 982
Årsresultat		-16 877 527	4 556 056 982
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	10		4 100 000 000
Konsernbidrag	10	23 400 000	
Avgitt konsernbidrag	10	-23 400 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-16 877 527	456 056 982



Sum overføringer og
disponeringer

-16 877 527

4 556 056 982



Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	9 342 879	7 339 443
Sum immaterielle eiendeler		9 342 879	7 339 443
Varige driftsmidler			
Tomter	5	4 519 290	4 779 996
Bygninger	5	3 503 597	5 469 108
Annen fast eiendom	5	2 772 309	2 772 309
Anlegg under utførelse	5	14 818 420	22 734 250
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	4 320 103	4 583 653
Sum varige driftsmidler		29 933 719	40 339 316
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	783 679 403	821 074 344
Lån til foretak i samme konsern	2	93 187 834	77 145 778
Investeringer i aksjer og andeler	11	73 973 825	48 289 663
Sum finansielle anleggsmidler		950 841 062	946 509 785
Sum anleggsmidler		990 117 660	994 188 544
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	10 139 245	16 029 583
Andre fordringer		9 782 808	2 665 215
Konsernfordringer	2	1 366 282 990	1 079 532 932
Sum fordringer		1 386 205 043	1 098 227 730
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	12	356 285 560	356 285 560
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	39 048 053	38 483 707
Sum investeringer		395 333 613	394 769 267
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	1 840 287	6 338 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 840 287	6 338 072



Sum omløpsmidler		1 783 378 943	1 499 335 069
SUM EIENDELER		2 773 496 603	2 493 523 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	191 822 660	191 822 660
Overkurs	10	197 738 077	197 738 077
Annen innskutt egenkapital	10	68 246 881	68 246 881
Sum innskutt egenkapital		457 807 618	457 807 618
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 012 074 481	1 028 952 008
Sum opptjent egenkapital		1 012 074 481	1 028 952 008
Sum egenkapital		1 469 882 099	1 486 759 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 164 044 402	974 185 993
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 044 402	974 185 993
Sum langsiktig gjeld		1 164 044 402	974 185 993
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	14 767 432	4 547 132
Kortsiktig konserngjeld	2	119 577 048	10 646 766
Annen kortsiktig gjeld		5 225 622	17 384 095
Sum kortsiktig gjeld		139 570 102	32 577 993
Sum gjeld		1 303 614 504	1 006 763 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 773 496 603	2 493 523 612



Organisasjonsnr: 828 841 572
SMEDVIG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
25.00

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.



Deloitte.

Deloitte AS
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

Tel: +47 51 81 56 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Smedvig Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedvig Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8EHQF-CN0ZE-2441J-2K01J-COBVX-LUBJ5



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Smedvig Eiendom AS

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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 6. juni 2023
Deloitte AS

Ommund Skailand
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8EHQE-CN0ZE-2441J-2K01J-COBVX-LUBJ5



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."

Ommund Skailand

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1493317

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-06 10:23:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8EHQE-CN0ZE-2441J-2K01J-COBVX-LUBJ5

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>



SMEDVIG 

**Årsregnskap
2022**

Smedvig Eiendom AS



Smedvig Eiendom AS Årsberetning for 2022

Virksomhetens art

Selskapet har som formål å drive med eiendoms- og formuesforvaltning. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stavanger.

Årsregnskapet

Tall presentert i parentes er sammenlignbare tall for år 2021.

Selskapet hadde i 2022 samlede driftsinntekter på MNOK 51,1 (MNOK 60,5). Nedgangen fra 2021 er relatert til gevinst ved salg av driftsmidler. Øvrige driftsinntekter er samlet sett omtrent på nivå med fjoråret.

Driftsresultat endte på MNOK -56,6 (MNOK -22,4). Resultat før skatt endte på MNOK -26,3 (MNOK 4 555,3), mens årsresultatet ble MNOK -16,9 (MNOK 4 556,1). Hovedårsaken til resultatnedgangen er fjorårets gevinst i forbindelse med salg av datterselskapet Green Mountain AS.

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt etter denne forutsetning. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et tilfredsstillende bilde av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

Selskapet har vurdert krigen i Ukraina og hvilke følger denne kan få. Dette er nærmere omtalt i note 15 til årsregnskapet.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være tilfredsstillende. En av hovedmålsettingene i selskapets internkontroll er å skape et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte. Sykefraværet i 2022 var på 71 dager (1,3% av total arbeidstid). Det var ikke registrert langtidssykefravær eller noen skadetilfeller, verken på ansatte eller eiendeler, i løpet av året.

I 2022 har det i gjennomsnitt vært 24 ansatte i Smedvig Eiendom, som driver med drift og forvaltning av eiendommene i Smedvig-konsernet.

Likestilling

Selskapets styre består av tre mannlige og to kvinnelige styremedlemmer. Både styre og ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret.



Samfunnsansvar

I forbindelse med Smedvigs 100-års jubileum ble det i 2015 gitt en gave til Universitetet i Stavanger i form av et hotell beliggende på Universitetsområdet. Hotellet Ydalir ble åpnet i mars 2021, og er nå i full drift. Overskudd fra driften tilfaller Universitetet i Stavanger for ytterligere satsning på forskning og utdanning. North Star AS, et søsterselskap av Smedvig Eiendom AS, er etablert for å støtte og investere i prosjekter rettet mot barn og ungdom, primært i Stavangerregionen. Selskapet bidrar også med økonomisk støtte til idrettslag og ulike kulturarrangement.

Som en del av Smedvig konsernet arbeider selskapet med innføring av Åpenhetsloven, og etablering av prosesser og dokumentasjon i henhold til kravene i loven. En redegjørelse om aktsomhetsvurderinger vil bli tilgjengelig på selskapets nettsider iht. lovens krav.

Ytre miljø

Selv om selskapets virksomhet vurderes å ha liten negativ innvirkning på det ytre miljø, er en av måletningene i selskapets interne kontroll å begrense eventuelle skader på ytre miljø. Smedvig Eiendom har høye miljøambisjoner og miljø-sertifiserer alle nye prosjekter i henhold til BREEAM og WELL sine internasjonale miljøsertifiseringer.

Smedvig Eiendom AS med datterselskaper jobber med kontinuerlig energioptimalisering i eksisterende bygg, og utvikler sammen Smedvig-selskapet Veni AS bærekraftige løsninger for utviklingsområder og nybygg. Det legges stor vekt på sirkulær økonomi samt innovative løsninger for gjenbruk og rehabilitering av eksisterende bygg, som for eksempel resirkulering av bygningsmaterialer. Smedvig Eiendom er sammen med blant annet Veni, Pedersgata Utvikling og Nordic Edge valgt ut til å demonstrere nye og bærekraftige metoder for stedsutvikling og identitetsbygging som en del av EU-programmet New European Bauhaus.

Forskning og utvikling

I samarbeid med Smedvig-selskapet Veni utvikles en tjenesteplattform for digitalisering av ulike eiendomsrelaterte tjenester; Life@Work og Life@Site. Løsningen åpner for nye og utvidede inntektsstrømmer samt tjenester som skaper merverdi for leietakerne, herunder mer effektiv organisering og utnyttelse av fellestjenester.

Utvikling av innovative løsninger er en sentral del av selskapets strategi, og det er i den forbindelse etablert et eget Innovasjonsteam som fokuserer på utviklingen av ny teknologi og tjenester innen områdene Proptech og Contech.

Finansiell risiko

Etter styrets oppfatning er selskapet i stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. En stor andel av virksomhetens inntekter er eksterne leieinntekter (i selskapets datterselskaper) og interne administrasjonshonorarer som betales kvartalsvis. Pr 31.12.2022 hadde selskapet utnyttet ca. 31% av tilgjengelige trekkfasiliteter på MNOK 1 596.

Selskapet har ikke kjøp og salg i utenlandsk valuta, men er eksponert mot GBP gjennom investeringer i Smedvig St. James' Ltd. og Ryger Maidenhead Ltd. Denne eksponeringen er imidlertid delvis sikret gjennom låneopptak i funksjonell valuta.

Selskapet har betydelig rentebærende gjeld, og er dermed eksponert for endringer i rentenivået primært gjennom endringer i NIBOR. For å redusere denne eksponeringen er det inngått renteswap-avtaler for en del av gjelden (MNOK 821).

Selskapet har ikke investert i finansielle instrumenter utover nevnte renteswaper, og har dermed ikke noen større finansiell markedsrisiko.



Forretningsmessig risiko

Etter styrets oppfatning er selskapets risikobilde oversiktlig og i tråd med virksomhetens art og omfang. Forretningsmessig risiko er først og fremst relatert til forvaltning av selskapets investeringer i en rekke eiendomsselskaper. Etter styrets oppfatning har selskapet en god kontraktsmasse, som sammen med implementerte arbeidsprosesser gir selskapet mulighet til å styre virksomheten på en god, forsvarlig og hensiktsmessig måte.

Selskapets framtidige utvikling

Etter styrets oppfatning er selskapets finansielle stilling god.

Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årets resultat på minus NOK 16 877 527 dekkes som følger:

• Mottatt konsernbidrag	23 400 000
• Avgitt konsernbidrag	-23 400 000
• Overført fra annen egenkapital	-16 877 527

Stavanger, 31. mai 2023
I styret for Smedvig Eiendom AS

Odd Torland
Styreleder

Julia Smedvig Hagland
Styremedlem

Marit Salte
Styremedlem

Bernt Olav Øvstebø
Styremedlem

Jostein Kalsheim
Styremedlem

Cecilie W. Melbye
Daglig leder



Resultatregnskap			
Smedvig Eiendom AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	2	32 497 197	32 742 714
Annen driftsinntekt		43 285	1 058 155
Gevinst ved salg av driftsmidler		18 536 914	26 715 157
Sum driftsinntekter		51 077 396	60 516 026
Varekostnad			
Varekostnad		-472 921	-209 254
Lønnskostnad	3, 4	-38 866 606	-37 534 926
Avskrivning på varige driftsmidler	5	-343 380	-162 370
Driftskostnad	2, 6	-68 019 425	-44 999 355
Sum driftskostnader		-107 702 332	-82 905 906
Driftsresultat		-56 624 936	-22 389 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2, 7	45 259 480	26 003 673
Annen finansinntekt	7	68 378 762	4 578 038 420
Mottatt konsernbidrag	2, 8	20 345 309	52 167 912
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	8	-51 288 621	0
Annen rentekostnad	2, 7	-43 732 206	-53 845 968
Annen finanskostnad	7	-8 656 737	-24 709 408
Resultat av finansposter		30 305 987	4 577 654 629
Resultat før skattekostnad		-26 318 949	4 555 264 749
Skattekostnad på ordinært resultat	9	9 441 422	792 232
Ordinært resultat		-16 877 527	4 556 056 981
Overføringer:			
Utbytte	10	0	4 100 000 000
Mottatt konsernbidrag	10	23 400 000	
Avgitt konsernbidrag	10	-23 400 000	
Overføring annen egenkapital	10	-16 877 527	456 056 981
Sum overføringer		-16 877 527	4 556 056 981



Balanse pr 31.12.			
Smedvig Eiendom AS			
	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	9 342 879	7 339 443
Sum immaterielle eiendeler		9 342 879	7 339 443
Varige driftsmidler			
Tomter	5	4 519 290	4 779 996
Bygninger	5	3 503 597	5 469 108
Annen fast eiendom	5	2 772 309	2 772 309
Anlegg under utførelse	5	14 818 420	22 734 250
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	4 320 103	4 583 653
Sum varige driftsmidler		29 933 719	40 339 316
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	783 679 403	821 074 344
Lån til foretak i samme konsern	2	93 187 834	77 145 778
Investeringer i aksjer og andeler	11	73 973 825	48 289 663
Sum finansielle anleggsmidler		950 841 062	946 509 785
Sum anleggsmidler		990 117 660	994 188 544
Omløpsmidler			
Kundefordringer	2	10 139 245	16 029 583
Fordringer på selskaper i samme konsern	2	1 366 282 990	1 079 532 932
Andre fordringer		9 782 808	2 665 215
Sum fordringer		1 386 205 043	1 098 227 730
Investeringer			
Andre aksjer og andeler utland	12	356 285 560	356 285 560
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	39 048 053	38 483 707
Sum investeringer		395 333 614	394 769 268
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	1 840 287	6 338 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 840 287	6 338 072
Sum omløpsmidler		1 783 378 944	1 499 335 070
Sum eiendeler		2 773 496 603	2 493 523 613



Balanse pr 31.12.			
Smedvig Eiendom AS			
	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (756 aksjer a kr 253 733,70)	10	191 822 660	191 822 660
Overkurs	10	197 738 077	197 738 077
Innskutt annen egenkapital	10	68 246 881	68 246 881
Sum innskutt egenkapital		457 807 618	457 807 618
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 012 074 481	1 028 952 008
Sum opptjent egenkapital		1 012 074 481	1 028 952 008
Sum egenkapital		1 469 882 099	1 486 759 626
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 164 044 402	974 185 993
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 044 402	974 185 993
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	14 767 432	4 547 132
Gjeld til selskaper i samme konsern	2	119 577 048	10 646 766
Annen kortsiktig gjeld		5 225 622	17 384 095
Sum kortsiktig gjeld		139 570 102	32 577 993
Sum gjeld		1 303 614 504	1 006 763 986
Sum egenkapital og gjeld		2 773 496 603	2 493 523 613
Stavanger 31. mai 2023 I styret for Smedvig Eiendom AS			
Odd Torland Styreleder	Julia Smedvig Hagland Styremedlem	Marit Salte Styremedlem	
Bernt Olav Øvstebø Styremedlem	Jostein Kalsheim Styremedlem	Cecilie W. Melbye Adm. dir.	



Kontantstrømanalyse		
Smedvig Eiendom AS		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Likvider tilført/brukt på virksomheten:		
Tilført fra årets virksomhet ¹⁾	-77 215 699	-78 317 008
Endring kortsiktige fordringer/gjeld	-187 450 627	64 863 764
Netto likviditetsendring fra virksomheten	-264 666 326	-13 453 244
Likvider tilført/brukt på investeringer:		
Innbetaling fra investeringer i verdipapirer	56 993 307	5 221 140 798
Salg av varige driftsmidler	32 511 643	33 802 156
Investeringer i varige driftsmidler	-3 912 512	-2 355 597
Netto likviditetsendring fra investeringer	85 592 438	5 252 587 357
Likvider tilført/brukt på finansiering:		
Endring gjeld til kredittinstitusjoner	190 391 415	-1 134 994 854
Utbetalt utbytte	0	-4 100 000 000
Endring langsiktige fordringer	-15 815 312	-4 585 522
Netto likviditetsendring fra finansiering	174 576 103	-5 239 580 376
Netto likviditetsendring	-4 497 785	-446 263
Likviditetsbeholdning 01.01	6 338 072	6 784 335
Likviditetsbeholdning 31.12	1 840 287	6 338 072
Årets resultat før skattekostnad	-26 318 949	4 555 264 749
Ordinære avskrivninger	343 380	162 370
(Gevinst)/tap ved salg av driftsmidler	-18 536 914	-26 715 157
(Gevinst)/tap ved salg av finansielle anleggsmidler	-62 775 920	-4 567 029 832
Realisert/urealisert valutatap/(-) gevinst	-306 262	10 549 935
Mottatt konsernbidrag	-20 345 309	-52 167 912
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	51 288 621	0
Verdiendring av aksjer og andeler	-564 346	1 618 839
Tilført fra årets virksomhet	-77 215 699	-78 317 008



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, og består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk etter norsk lov.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pengeposter i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til balansedagens kurs.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap er bokført til kostpris.

Mottatt konsernbidrag/utbytte fra datterselskap opptjent i eierperioden inntektsføres som finansinntekt, mens avgitt konsernbidrag/utbytte bokføres mot kostprisen på aksjene. Mottatt konsernbidrag/utbytte utover opptjent resultat i eierperioden føres som reduksjon av investeringen

Aksjer i andre selskaper (omløpsaksjer)

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi på balansedagen. Andre omløpsaksjer vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Skatt

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



Noter til regnskapet Smedvig Eiendom AS

Note 2 Mellomværende med nærstående parter

Mellomværende med nærstående parter	2022	2021
Fakturert administrasjonshonorar og internfakturerte timer	21 356 465	29 339 058
Leie lokaler (ØS 124, Espern Eiendom AS og Bryggeriet AS)	2 480 575	2 767 757
Administrasjonshonorar til Smedvig AS	21 122 208	14 881 178
Renteinntekter fra selskaper i samme konsern	45 134 957	23 964 088
Rentekostnader til selskaper i samme konsern	916 912	174 423
Balansposter:		
Langsiktige fordringer (lån)	93 187 834	77 145 778
Mottatt konsernbidrag (herav inntektsført NOK 20 345 309)	54 154 336	56 146 425
Fordring på deltakere i konsernkontosystem	1 312 128 654	654 555 614
Kundefordringer på selskaper i samme konsern	2 055 949	11 196 423
Sum fordringer på selskaper i samme konsern	1 461 526 773	1 156 678 710
Kortsiktig fordring på andre nærstående parter	348 986	198 033
Sum fordring på nærstående parter	1 461 875 759	1 156 876 743
Avgitt konsernbidrag	55 272 549	10 008 105
Gjeld til selskaper som inngår i MVA fellesregistrering	3 214 929	638 661
Gjeld til deltakere i konsernkontosystem	61 089 570	0
Leverandørgjeld til selskaper i samme konsern	411 481	0
Sum gjeld til selskaper i samme konsern	119 988 529	10 646 766
Leverandørgjeld til morselskap	7 075 975	0
Kortsiktig gjeld til andre nærstående parter	595 014	182 397
Sum gjeld til nærstående parter	120 583 543	10 829 163

Sum konsernkototrek (MNOK 328,4) er presentert som gjeld til kredittinstitusjoner, mens forholdet mot deltakerne i konsernkontoordninger er presentert brutto. Fordring på selskaper med trekk, og gjeld til selskaper med innskudd i ordningen.

Selskaper som inngår i selskapets og konsernets fellesregistrering for MVA, er solidarisk ansvarlig for denne forpliktelsen. Til gode MVA pr 31.12.22 var MNOK 3,2.

Note 3 Ansatte

	2022	2021
Lønninger	28 374 085	30 234 156
Folketrygdavgift	5 600 484	4 005 560
Pensjonskostnader	1 788 443	1 599 874
Andre ytelser	3 103 594	1 695 336
Lønnskostnader	38 866 606	37 534 926

Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret var 25. Selskapets ansatte har innskuddsbasert pensjonsordning og årets pensjonskostnad tilsvarer årets betalte premie.

Note 4 Godtgjørelse til styret og daglig leder

Utbetalt godtgjørelse til styret i regnskapsåret var NOK 1 000 000. Samme nivå som i fjor. For perioden frem til oktober ble det ikke utbetalt noen godtgjørelse til daglig leder som da var innleid fra Smedvig AS. For resten av året ble det utbetalt godtgjørelse til daglig leder på NOK 540 000. Daglig leder inngår i konsernets bonusprogram, med en mulig bonus på inntil 50% av årslønn. Det er ikke inngått noen etterløns- eller opsjonsavtaler for daglig leder.



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Annen fast eiendom	Biler, inventar mm	Anlegg u/utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 779 996	5 570 414	2 772 309	11 980 994	22 734 250	47 837 963
Tilgang	0	0	0	79 830	3 832 682	3 912 512
Avgang	-260 706	-1 965 511	0	0	-11 748 512	-13 974 729
Anskaffelseskost 31.12	4 519 290	3 604 903	2 772 309	12 060 824	14 818 420	37 775 746
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	101 306	0	7 397 341	0	7 498 647
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	101 306	0	7 740 721	0	7 842 027
Bokført verdi pr. 31.12	4 519 290	3 503 597	2 772 309	4 320 103	14 818 420	29 933 719
Herav gjenværende oppskrivning	635 000	1 590 000	0	0	0	2 225 000
Årets avskrivninger	0	0	0	343 380	0	343 380
Økonomisk levetid Avskrivningsplan		Avskrives ikke (hytter, boliger)	Avskrives ikke (hytter, boliger)	Inntil 5 år Lineær		

Note 6 Godtgjørelse til revisor

	2022	2021
Revisjonshonorar	373 525	363 803
Konsulenthonorar (inkl. advokat tjenester)	409 644	377 260

Note 7 Finansposter

Finansinntekter	2022	2021
Annen renteinntekt:		
Renter på lån til andre selskap i samme konsern	4 527 821	3 045 343
Renteinntekter konsernkontosystem	40 607 136	20 918 745
Andre renteinntekter inkl. renter på bankinnskudd	124 523	2 039 585
Annen finansinntekt:		
Valutagevinst	306 262	9 135 899
Utbytte fra investeringer i DS/TS	4 556 255	1 867 800
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	62 775 920	4 565 166 921
Utdeling fra investeringer	175 979	1 867 800
Verdiøkning av markedsbaserte finansielle verdipapirer	564 346	0
Sum finansinntekter	113 638 242	4 604 042 093

Finanskostnader	2022	2021
Annen rentekostnad:		
Rentekostnader konsernkontosystem	4 348 490	9 977 217
Renter til andre selskap i samme konsern	916 912	174 423
Andre rentekostnader	30 630 189	39 000 668
Beredskapsprovisjon	7 836 615	4 693 660
Annen finanskostnad:		
Valutatap	0	19 685 834
Verdifall markedsbaserte finansielle verdipapirer	0	1 618 839
Andre finanskostnader	8 656 737	3 404 735
Sum	52 388 943	78 555 376



Noter til regnskapet Smedvig Eiendom AS

Note 8 Aksjer og andeler i datterselskap

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Auglendsmyrå 9 AS	67 %	12 298 748	12 298 748
Espern AS	82 %	8 976 041	8 976 041
Forsteck AS	100 %	108 000	108 000
Forusholmen AS	100 %	1 784 580	1 784 580
Holmegenes AS	100 %	35 581 771	20 353 408
Innovasjonsparken AS	55 %	68 687 822	68 687 822
Lagårdsveien 27 AS	100 %	23 375 134	18 908 308
Løkkeveien 103 AS	100 %	9 496 488	9 496 488
Mesna Senter AS	100 %	68 595 813	68 595 813
Parkportalen AS	100 %	10 467 861	2 611 263
Peder Smedvig AS	100 %	37 957 762	33 630 226
Pedersgata Utvikling AS	67 %	68 788 776	68 788 776
Ryger Maidenhead Ltd	100 %	130 393 449	130 393 449
Site Holding AS	100 %	263 162 337	263 162 337
Smedvig Kvartalet AS	100 %	38 766 027	38 766 027
Smedvig St. James' Ltd	100 %	9 531 852	9 531 852
Sverdrupsgate 27 Eiendom AS	100 %	47 270 239	0
Verkgata 28-32 AS	100 %	3 655 489	3 655 489
Verkgata 54 AS	100 %	17 725 519	17 725 519
Øvre Strandgate 124 AS	100 %	6 205 257	6 205 257
Sum		862 828 965	783 679 403

Mottatt konsernbidrag i 2022 utover opptjent resultat i eierperioden	Brutto	Skatt	Netto
Auglendsmyrå 2 AS	-1 117 085	245 759	-871 326
Auglendsmyrå 6 AS	-2 122 298	466 906	-1 655 392
Auglendsmyrå 17 AS	-569 644	125 322	-444 322
Sum	-3 809 027	837 986	-2 971 041

Nedskrivninger aksjer	Pr 31.12.21	2022	Pr 31.12.22
Parkportalen	7 856 598		7 856 598
Holmegenes	11 209 981	4 018 382	15 228 363
Lagårdsveien 27	4 466 826		4 466 826
Peder Smedvig	4 327 536		4 327 536
Sverdrupsgate 27 Eiendom	0	47 270 239	47 270 239
Sum	27 860 941	51 288 621	79 149 562

Selskapet solgte i februar 2022 50% av aksjene i Espern Eiendom AS med en salgssum på MNOK 82,8 ,med en tilhørende gevinst på MNOK 58,7. Den resterende aksjeposten er klassifisert som aksjer i tilknyttet selskap. Videre kjøpte selskapet 100% av aksjene i Verkgata 54 AS i juni 2022.

**Noter til regnskapet**

Smedvig Eiendom AS

Note 9 Skatt

	2022	2021
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-26 318 949	4 555 264 749
Tilbakeføring av 3% av nettogevinster innenfor fritaksmetoden	17 085	56 034
Verdøkning av finansielle instrumenter	-564 345	-320 168
Verdireduksjon av finansielle instrumenter	0	1 939 007
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-62 775 920	-4 567 029 832
Nedskrivning aksjer	51 288 621	0
Inntektsført utbytte	-4 556 255	-1 867 800
Øvrige permanente forskjeller	170 187	26 914
Endring midlertidige forskjeller	-13 054 335	-17 501 832
Mottatt konsernbidrag (utover resultatført)	33 809 027	3 978 513
Avskåret rentefradrag	0	8 330 047
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag betalbar skatt	-21 984 884	-17 124 369
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Tilbakeført skatteeffekt av mottatt konsernbidrag som ikke er resultatført	-7 437 986	-875 273
Endring utsatt skattefordel	-2 003 436	83 041
Årets totale skattekostnad	-9 441 422	-792 232
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-11 913 954	-12 352 214
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	11 913 954	12 352 214
Sum betalbar skatt	0	0
Grunnlag utsatt skatt fremkommer slik:		
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	7 537 291	7 412 898
Gevinst- og tapskonto	45 424 055	38 232 315
Avsetninger og andre forskjeller	1 174 166	-4 564 037
Fremførbart skattemessig underskudd	-96 603 142	-74 442 278
Avskåret rentefradrag	-48 377 458	-48 377 458
Grunnlag utsatt skattefordel 22%	-90 845 088	-81 738 560
Ikke anvendt avskåret rentefradrag	48 377 458	48 377 458
Utsatt skattefordel	-9 342 879	-7 339 443
Endring utsatt skatt 22%	-2 003 436	83 041

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

**Noter til regnskapet****Smedvig Eiendom AS****Note 10 Egenkapital og aksjonærinformasjon**

	Aksje- kapital	Overkurs	Innskutt annen EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	191 822 660	197 738 077	68 246 881	1 028 952 008	1 486 759 626
Mottatt konsernbidrag			23 400 000	0	23 400 000
Avgitt konsernbidrag (netto)			-23 400 000	0	-23 400 000
Årsresultat				-16 877 527	-16 877 527
Egenkapital 31.12.	191 822 660	197 738 077	68 246 881	1 012 074 481	1 469 882 099

Eierstruktur:

	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Smedvig AS	756	100 %	100 %

Smedvig AS utarbeider fullt konsernregnskap. Smedvig Eiendom AS utarbeider derfor ikke konsernregnskap for underkonsernet Smedvig Eiendom. Opplysninger om konsernregnskap kan fås på hovedkontoret.

Note 11 Aksjer og andeler i tilknyttet selskap**Aksjer og andeler i andre selskap**

	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Resultat 2022	Bokført egenkapital 31.12.22
<i><u>Tilknyttede selskap:</u></i>				
Espern Eiendom AS	23 266 674	23 266 674	-2 148 297	35 541 400
Bryggerikvartalet AS	20 605 990	20 605 990	7 715 857	147 491 243
<i><u>Andre aksjer:</u></i>				
Gågada AS	4 000	4 000		
Smart City AS	25 000	25 000		
Lillehammer sentrum	5 000	5 000		
Arthouse Property Limited	30 067 161	30 067 161		
Sum	30 101 161	73 973 825		

Eierandel i Espern Eiendom AS er 50%, Bryggerikvartalet 18%, og Arthouse Property 50% Øvrige er mindre poster. Tall oppgitt for resultat og bokført egenkapital i tilknyttede selskaper er oppgitt på 100% basis.

Note 12 Markedsbaserte obligasjoner og markedsbaserte fond

	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi 31.12.22	Markeds- verdi
<i><u>Aksjer og andeler utland</u></i>			
Colyzeo	1 285 559	1 285 559	1 270 307
Smedvig Funds Plc	355 000 000	355 000 000	861 389 259
Sum aksjer og andeler utland	356 285 560	356 285 560	862 659 566
<i><u>Andeler i fond</u></i>			
Pluss Likviditet	33 209 464	39 048 053	39 048 053
Sum fond	33 209 464	39 048 053	39 048 053
Sum investeringer	389 495 024	395 333 613	901 707 619

Oppgitt markedsverdi i Smedvig Funds Plc er verdi pr 30.09.2022
Ikke innkalt selskapskapital for Colyzeo utgjør MNOK 0,7



Noter til regnskapet

Smedvig Eiendom AS

Note 13 Bundne midler

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr 1 375 768. Beløpet dekker skyldig skattetrekk pr 31.12.22.

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

	2022	2021
Pantelån	701 124 600	701 325 000
Utnyttet andel av trekkfasilitet	134 530 604	136 819 238
Utnyttet konsernkotokreditt	328 389 198	136 041 755
Sum pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner	1 164 044 402	974 185 993

Selskapet inngikk i mars 2020 en ny avtale med eksisterende långiver om en omstrukturert låneavtale og utvidede kredittrammer. Lån og trekkfasiliteter i denne utgjør tilsammen henholdsvis MNOK 1 930 og MGBP 31. Finansielle covenants er de samme som i forrige låneavtale med tillegg av betingelser relatert minimum likviditet og låneutnyttelse i forhold til markedsverdi på eiendeler. Disse betingelsene var oppfylt pr. 31.12.22.

Eiendommene til selskapets 100% eide datterselskaper er stillet om sikkerhet for låneengasjementet. I tillegg har selskapene som inngår i konsernkontoordningen, som spesifisert under, etablert en selvskyldnerkausjon med et solidaransvar på maksimum NOK 4 milliarder. Videre er selskapets aksjer i datterselskapet Ryger Maidenhead Ltd samt eiendommen Ryger House i London stillet som sikkerhet for lånefasiliteten.

Som en del av ovennevnte lånefasilitet har selskapet, sammen med 100% eide datterselskaper, etablert en konsernkontoordning med en trekkramme på MNOK 1 300. Rammen var pr 31.12.2022 utnyttet med MNOK 328,4.

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

Peder Smedvig Aksjeselskap	Auglendsmyrå 2 AS	Haugåsstubben 10 AS
Løkkeveien 103 AS	Auglendsmyrå 3 AS	Haugåsstubben 14 AS
Øvre Strandgate 124 AS	Auglendsmyrå 6 AS	Site Holding AS
Forsteck AS	Auglendsmyrå 11-15 AS	Site Services AS
Holmegenes AS	Auglendsmyrå 17 AS	Site Energi AS
Forusholmen AS	Haugåsstubben 3 AS	Sverdrupsgate 27 Eiendom AS
Parkportalen AS	Haugåsstubben 7 AS	Verksgata 28-32 AS
Lagårdsveien 27 AS	Haugåsstubben 8 AS	Verksgata 54 AS
Smedvig Kvartalet AS	Mesna Senter AS	

Videre har selskapet gitt en selvskyldnergaranti på MNOK 65 overfor tredje part på vegne av datterselskapet Mesna Senter.

Selskapet har inngått renteswap-avtaler for å sikre deler av selskapets lånefinansiering mot renteendringer. Det benyttes kontantstrømsikring, og hverken verdiendring, sikringsinstrument eller sikringsobjekt regnskapsføres. Etter selskapets mening er behandlingen i samsvar med NRS 18-Finansielle eiendeler og forpliktelser. Lånene sikringen gjelder er relatert til er en løpende trekkfasilitet som fornes årlig.

Långiver	Beløp	Løpetid fra	Løpetid til	Markedsverdi
Danske Bank	100 000 000	22.12.2014	22.12.2024	2 662 692
Danske Bank	100 000 000	07.02.2021	07.02.2025	3 436 016
Danske Bank	100 000 000	07.02.2021	07.02.2030	8 525 536
Danske Bank	100 000 000	03.03.2021	03.03.2030	9 936 821
Danske Bank	50 000 000	27.06.2014	27.06.2034	-314 582
Danske Bank	50 000 000	08.07.2014	08.07.2034	-77 460
Danske Bank	50 000 000	03.10.2014	03.10.2034	954 727
Nordea	50 000 000	25.06.2014	27.06.2034	-445 560
Nordea	50 000 000	10.07.2014	14.07.2034	-85 559
DNB	100 000 000	22.08.2020	22.08.2029	4 993 490
DNB (GBP 6 000 000)	71 124 600	05.07.2018	05.07.2023	351 668
Sum	821 124 600			29 937 788



<p>Noter til regnskapet Smedvig Eiendom AS</p>
--

Note 15 Andre forhold

Ukraina-krigen:

Krigen i Ukraina har ført til mindre tilgang på råvarer og betydelige prisøkninger for blant annet energi og byggevarer. Økte byggevarepriser og råvaremangel påvirker først og fremst byggeprosjekter, og mindre grad løpende drift, men kan bli en begrensende faktor for realisering av fremtidige prosjekter.