



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 355264

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 821 713 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SM PRO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Orhusveien 7
3070 SANDE I VESTFOLD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Vidar Liholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026

Organisasjonsnr: 821 713 412
SM PRO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 746 500	3 674 680
Sum inntekter		3 746 500	3 674 680
Kostnader			
Varekostnad		2 203	13 978
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	685 476	682 355
Annen driftskostnad		157 896	101 266
Sum kostnader		845 575	797 598
Driftsresultat		2 900 925	2 877 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		276	1 004
Sum finansinntekter		276	1 004
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	187 314	175 224
Annen rentekostnad		2 313 049	2 403 381
Annen finanskostnad		0	54 370
Sum finanskostnader		2 500 363	2 632 975
Netto finans		-2 500 087	-2 631 971
Resultat før skattekostnad		400 838	245 111
Skattekostnad	4, 5	88 184	53 924
Årsresultat		312 654	191 186
Annen egenkapital		312 654	191 186

Organisasjonsnr: 821 713 412
SM PRO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomt	3, 6	2 501 601	2 501 601
Bygg, inkl tekniske installasjoner	3, 6	32 739 472	33 424 948
Sum varige driftsmidler		35 241 073	35 926 549
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 241 073	35 926 549
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		392 919	381 250
Andre kortsiktige fordringer		4 713	4 077
Konsernfordringer	1	0	0
Sum fordringer		397 632	385 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 346 349	1 254 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 346 349	1 254 230
Sum omløpsmidler		1 743 981	1 639 557
SUM EIENDELER		36 985 053	37 566 106
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	44 264	44 264
Sum innskutt egenkapital		44 264	44 264

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		542 452	229 799
Udekket tap	8	0	0
Sum opptjent egenkapital		542 452	229 799
Sum egenkapital		586 716	274 063
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	152 999	64 815
Sum avsetninger for forpliktelser		152 999	64 815
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	32 581 662	33 734 998
Langsiktig konserngjeld	1, 6	2 902 020	2 714 706
Sum annen langsiktig gjeld		35 483 682	36 449 704
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		156 427	155 985
Kortsiktig konserngjeld	1	118 133	110 000
Annen kortsiktig gjeld		487 096	511 540
Sum kortsiktig gjeld		761 656	777 524
Sum gjeld		36 398 337	37 292 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 985 053	37 566 106

Organisasjonsnr: 821 713 412
SM PRO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring av husleie

skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er

eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
29717002.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
32581662.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
35241073.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Avgitt pant er begrenset oppad til kr 37 000 000.

Årsregnskap for
SM PRO EIENDOM AS

821713412

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	3 746 500	3 674 680
Sum driftsinntekter		3 746 500	3 674 680
Driftskostnader			
Varekostnad		2 203	13 978
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	685 476	682 355
Annen driftskostnad		157 896	101 266
Sum driftskostnader		845 575	797 598
Driftsresultat		2 900 925	2 877 082
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		276	1 004
Sum finansinntekter		276	1 004
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	187 314	175 224
Annen rentekostnad		2 313 049	2 403 381
Annen finanskostnad		0	54 370
Sum finanskostnader		2 500 363	2 632 975
Netto finans		-2 500 087	-2 631 971
Resultat før skattekostnad		400 838	245 111
Skattekostnad	4, 5	88 184	53 924
Årsresultat		312 654	191 186
Overføringer			
Annen egenkapital		312 654	191 186
Sum overføringer		312 654	191 186

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	3, 6	2 501 601	2 501 601
Bygg, inkl tekniske installasjoner	3, 6	32 739 472	33 424 948
Sum varige driftsmidler		35 241 073	35 926 549
Sum anleggsmidler		35 241 073	35 926 549
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		392 919	381 250
Andre kortsiktige fordringer		4 713	4 077
Sum fordringer		397 632	385 327
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 346 349	1 254 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 346 349	1 254 230
Sum omløpsmidler		1 743 981	1 639 557
SUM EIENDELER		36 985 053	37 566 106

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	44 264	44 264
Sum innskutt egenkapital		44 264	44 264
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		542 452	229 799
Sum opptjent egenkapital		542 452	229 799
Sum egenkapital		586 716	274 063
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5	152 999	64 815
Sum avsetning for forpliktelser		152 999	64 815
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	32 581 662	33 734 998
Langsiktig konserngjeld	1, 6	2 902 020	2 714 706
Sum annen langsiktig gjeld		35 483 682	36 449 704
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		156 427	155 985
Kortsiktig konserngjeld	1	118 133	110 000
Annen kortsiktig gjeld		487 096	511 540
Sum kortsiktig gjeld		761 656	777 524
Sum gjeld		36 398 337	37 292 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 985 053	37 566 106

SANDE I VESTFOLD, 10.03.2026

Vidar Liholt
styrets leder / daglig leder

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Foretaket eier og leier ut en eiendom i Sande i Vestfold.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring av husleie skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Transaksjoner konsernselskap

Det foreligger følgende mellomværende og transaksjoner med andre konsernselskap pr 31.12:

	2025	2024
Leieinntekt fra søsterselskap	3 746 500	3 674 680
Gjeld til morselskap	-2 902 020	-2 714 706
Renter betalt til morselskap i året	187 314	175 224
Kortsiktig gjeld til søsterselskap	-118 133	-110 000
Kortsiktig konsernfordringer	0	0

Langsiktig gjeld til morselskapet er regulert i låneavtale. Renter belastes årlig iht gjeldene markedsrente. Endelig nedbetalingstidspunkt er ikke fastsatt og saldo pr 31.12 er inkludert i langsiktig gjeld etter 5 år jfr note 8.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Bygg, tomt

	Bygg	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	25 700 909	8 406 394	2 501 601	36 608 904
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	25 700 909	8 406 394	2 501 601	36 608 904
Akkumulerte avskrivninger 01.01	514 227	168 128	0	682 355
Avskrivninger	517 349	168 128	0	685 476
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 031 576	336 256	0	1 367 832
Bokført verdi 31.12	24 669 333	8 070 138	2 501 601	35 241 073

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	88 184	53 924
Skattekostnad	88 184	53 924
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	400 838	245 111
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 102 665	-304 627
Skattepliktig inntekt	-701 827	-59 516

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	1 330 998	2 433 663	-1 102 665
Fremførbart underskudd	-1 036 384	-1 738 211	701 827
Netto forskjeller	294 614	695 452	-400 838
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	294 614	695 452	-400 838
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	64 815	152 999	-88 184

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	29 717 002
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	32 581 662
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	35 241 073
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Avgitt pant er begrenset oppad til kr 37 000 000.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	442,64	44 264

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Sm Pro Holding AS	100	100,00	Ordinære

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	44 264	229 799	274 063
Årsresultat	0	312 654	312 654
Egenkapital 31.12.2025	44 264	542 452	586 716

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."

Vidar Liholt

Daglig leder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-2677181

IP: 77.88.xxx.xxx

2026-03-10 07:00:22 UTC



QES



Vidar Liholt

Styreleder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-2677181

IP: 77.88.xxx.xxx

2026-03-10 07:00:22 UTC



QES



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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.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 signatørenes 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.

Til generalforsamlingen i
Sm Pro Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sm Pro Eiendom AS som viser et overskudd på kr 312 654. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 10. mars 2026
Revisorkollegiet AS

Lene Hjelmesæth
Statsautorisert revisor

Dokumentet signeres elektronisk

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."

Lene Hjelmesæth

Oppdragsansvarlig

På vegne av: Revisorkollegiet AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-1489192

IP: 89.11.xxx.xxx

2026-03-10 19:31:13 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.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 signatørenes 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.