



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	927 965 682
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AS SMITH-SIVERTSEN
Forretningsadresse:	Nygårdsgaten 29 5015 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Erik Berstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 197 808	21 482 953
Andre driftsinntekter		1 222 095	2 765 378
Sum inntekter		21 419 903	24 248 331
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 561 295	5 312 607
Ordinære avskrivninger	3	3 950 658	3 237 000
Andre driftskostnader	2	12 265 035	5 536 563
Sum kostnader		19 776 988	14 086 170
Driftsresultat		1 642 915	10 162 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	126 988 722	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 637 339	1 350 106
Annen renteinntekt		161 915	548 221
Andre finansinntekter		853	6
Sum finansinntekter		128 788 829	1 898 333
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	35 570	
Annen rentekostnad		7 891 510	8 652 620
Andre finanskostnader			883
Sum finanskostnader		7 927 080	8 653 503
Netto finans		120 861 749	-6 755 170
Ordinært resultat før skattekostnad		122 504 664	3 406 991
Skattekostnad	12	-1 196 088	771 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		123 700 752	2 635 191
Årsresultat		123 700 752	2 635 191
Årsresultat etter minoritetsinteresser		123 700 752	2 635 190



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		120 700 752	
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Tilleggsutbytte			1 000 000
Overført fra annen egenkapital			-1 364 810
Sum overføringer og disponeringer		123 700 752	2 635 190



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 9	185 738 600	161 652 600
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	3 045 492	2 900 492
Sum varige driftsmidler		188 784 092	164 553 092
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	13 054 930	19 507 051
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	152 106 097	50 860 896
Investeringer i aksjer og andeler		1 100 082	2 185 082
Andre langsiktige fordringer	6	0	
Sum finansielle anleggsmidler		166 261 109	72 553 029
Sum anleggsmidler		355 045 201	237 106 121
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	2 384 897	1 725 373
Andre kortsiktige fordringer	5	110 000	321 263
Sum fordringer		2 494 897	2 046 636
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	19 021 201	17 796 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 021 201	17 796 635
Sum omløpsmidler		21 516 098	19 843 271
SUM EIENDELER		376 561 299	256 949 392

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (3 000 aksjer à kr 725)	10	2 175 000	2 175 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Sum innskutt egenkapital		2 175 000	2 175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		135 821 732	17 967 697
Sum opptjent egenkapital		135 821 732	17 967 697
Sum egenkapital	11	137 996 732	20 142 697
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	6 984 327	6 619 415
Sum avsetninger for forpliktelser		6 984 327	6 619 415
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	226 575 000	223 475 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	644 773
Sum annen langsiktig gjeld		226 575 000	224 119 773
Sum langsiktig gjeld		233 559 327	230 739 188
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	546 074	754 706
Betalbar skatt	12		
Skyldige offentlige avgifter		726 355	993 901
Skyldig utbytte		3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	732 811	1 318 900
Sum kortsiktig gjeld		5 005 240	6 067 507
Sum gjeld		238 564 567	236 806 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		376 561 299	256 949 392



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		65 339 741	111 945 233
Leieinntekt		13 142 181	14 073 369
Annen driftsinntekt		16 828 373	1 958 965
Sum inntekter	12, 14	95 310 295	127 977 567
Kostnader			
Lønnskostnad	13	26 200 121	34 012 296
Ordinære avskrivninger	1, 2	8 003 055	6 113 364
Annen driftskostnad	13, 14	79 866 560	72 182 920
Sum kostnader		114 069 736	112 308 580
Driftsresultat		-18 759 441	15 668 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14		
Annen renteinntekt		246 846	526 318
Annen finansinntekt		477 575	544
Sum finansinntekter		724 421	526 862
Nedskrivning av fin. anleggsmidler	3, 4	4 125 000	
Annen rentekostnad		8 491 467	8 688 048
Annen finanskostnad		126	1 978
Sum finanskostnader		12 616 593	8 690 026
Netto finans		-11 892 172	-8 163 164
Ordinært resultat før skattekostnad		-30 651 613	7 505 823
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-4 999 707	1 513 300
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 651 906	5 992 523
Årsresultat	8	-25 651 906	5 992 523
Minoritetsinteresser	8	-3 280 556	347 101



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-22 371 350	5 645 422
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Tilleggsutbytte			1 000 000
Avsatt til annen egenkapital			1 992 523
Overført fra annen egenkapital		-28 651 906	
Sum overføringer og disponeringer		-25 651 906	5 992 523



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	1	430 000	565 000
Sum immaterielle eiendeler		430 000	565 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	212 467 429	214 146 569
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	29 548 174	21 064 515
Sum varige driftsmidler		242 015 603	235 211 084
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 5		
Lån til foretak i samme konsern	5, 6		
Investeringer i aksjer og andeler	4	1 100 082	6 310 082
Obligasjoner	5		1 744 459
Sum finansielle anleggsmidler		1 100 082	8 054 541
Sum anleggsmidler		243 545 685	243 830 625
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 6	5 504 165	1 918 025
Andre fordringer	6	13 616 000	8 300 395
Sum fordringer		19 120 165	10 218 420
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	30 085 899	43 189 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 085 899	43 189 617
Sum omløpsmidler		49 206 064	53 408 037
SUM EIENDELER		292 751 749	297 238 662



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 175 000	2 175 000
Sum innskutt egenkapital		2 175 000	2 175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 831 194	38 202 544
Minoritetsinteresser		1 780 163	5 060 718
Sum opptjent egenkapital		14 611 357	43 263 262
Sum egenkapital	8	16 786 357	45 438 262
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	129 135	4 520 413
Sum avsetninger for forpliktelser		129 135	4 520 413
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	256 575 000	223 475 000
Øvrig langsiktig gjeld	5		644 773
Sum annen langsiktig gjeld		256 575 000	224 119 773
Sum langsiktig gjeld		256 704 135	228 640 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	5 211 036	7 851 025
Betalbar skatt	11		2 312 632
Skyldig offentlige avgifter		2 898 499	2 026 358
Utbytte	8	3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	8 151 722	7 970 199
Sum kortsiktig gjeld		19 261 257	23 160 214
Sum gjeld		275 965 392	251 800 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		292 751 749	297 238 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 689848

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 965 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SMITH-SIVERTSEN
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 29
5015 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Berstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.09.2021



Organisasjonsnr: 927 965 682
AS SMITH-SIVERTSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 197 808	21 482 953
Andre driftsinntekter		1 222 095	2 765 378
Sum inntekter		21 419 903	24 248 331
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 561 295	5 312 607
Ordinære avskrivninger	3	3 950 658	3 237 000
Andre driftskostnader	2	12 265 035	5 536 563
Sum kostnader		19 776 988	14 086 170
Driftsresultat		1 642 915	10 162 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	126 988 722	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 637 339	1 350 106
Annen renteinntekt		161 915	548 221
Andre finansinntekter		853	6
Sum finansinntekter		128 788 829	1 898 333
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	35 570	
Annen rentekostnad		7 891 510	8 652 620
Andre finanskostnader			883
Sum finanskostnader		7 927 080	8 653 503
Netto finans		120 861 749	-6 755 170
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	12	122 504 664	3 406 991
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 196 088	771 800
Årsresultat		123 700 752	2 635 191
Årsresultat etter minoritetsinteresser		123 700 752	2 635 190
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		120 700 752	
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Tilleggsutbytte			1 000 000



Overført fra annen egenkapital		-1 364 810
Sum overføringer og disponeringer	123 700 752	2 635 190



Organisasjonsnr: 927 965 682
AS SMITH-SIVERTSEN

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	3, 9	185 738 600	161 652 600
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	3 045 492	2 900 492
Sum varige driftsmidler		188 784 092	164 553 092

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	13 054 930	19 507 051
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	152 106 097	50 860 896
Investeringer i aksjer og andeler		1 100 082	2 185 082
Andre langsiktige fordringer	6	0	
Sum finansielle anleggsmidler		166 261 109	72 553 029
Sum anleggsmidler		355 045 201	237 106 121

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5	2 384 897	1 725 373
Andre kortsiktige fordringer	5	110 000	321 263
Sum fordringer		2 494 897	2 046 636

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	19 021 201	17 796 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 021 201	17 796 635

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER		376 561 299	256 949 392
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (3 000 aksjer à kr 725)	10	2 175 000	2 175 000
---	----	-----------	-----------



Beholdning av egne aksjer	10		
Sum innskutt egenkapital		2 175 000	2 175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		135 821 732	17 967 697
Sum opptjent egenkapital		135 821 732	17 967 697
Sum egenkapital	11	137 996 732	20 142 697
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	6 984 327	6 619 415
Sum avsetninger for forpliktelseser		6 984 327	6 619 415
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	226 575 000	223 475 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	644 773
Sum annen langsiktig gjeld		226 575 000	224 119 773
Sum langsiktig gjeld		233 559 327	230 739 188
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	546 074	754 706
Betalbar skatt	12		
Skyldige offentlige avgifter		726 355	993 901
Skyldig utbytte		3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	732 811	1 318 900
Sum kortsiktig gjeld		5 005 240	6 067 507
Sum gjeld		238 564 567	236 806 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		376 561 299	256 949 392



Organisasjonsnr: 927 965 682
AS SMITH-SIVERTSEN

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		65 339 741	111 945 233
Leieinntekt		13 142 181	14 073 369
Annen driftsinntekt		16 828 373	1 958 965
Sum inntekter	12, 14	95 310 295	127 977 567
Kostnader			
Lønnskostnad	13	26 200 121	34 012 296
Ordinære avskrivninger	1, 2	8 003 055	6 113 364
Annen driftskostnad	13, 14	79 866 560	72 182 920
Sum kostnader		114 069 736	112 308 580
Driftsresultat		-18 759 441	15 668 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14		
Annen renteinntekt		246 846	526 318
Annen finansinntekt		477 575	544
Sum finansinntekter		724 421	526 862
Nedskrivning av fin. anleggsmidler	3, 4	4 125 000	
Annen rentekostnad		8 491 467	8 688 048
Annen finanskostnad		126	1 978
Sum finanskostnader		12 616 593	8 690 026
Netto finans		-11 892 172	-8 163 164
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-4 999 707	1 513 300
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 651 906	5 992 523
Årsresultat	8	-25 651 906	5 992 523
Minoritetsinteresser	8	-3 280 556	347 101
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-22 371 350	5 645 422
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000



Tilleggsutbytte		1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 992 523
Overført fra annen egenkapital	-28 651 906	
Sum overføringer og disponeringer	-25 651 906	5 992 523



Organisasjonsnr: 927 965 682
AS SMITH-SIVERTSEN

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	1	430 000	565 000
Sum immaterielle eiendeler		430 000	565 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	212 467 429	214 146 569
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2, 5	29 548 174	21 064 515
Sum varige driftsmidler		242 015 603	235 211 084
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
Lån til foretak i samme	3, 5		
konsern	5, 6		
Investeringer i aksjer og			
andeler	4	1 100 082	6 310 082
Obligasjoner	5		1 744 459
Sum finansielle		1 100 082	8 054 541
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		243 545 685	243 830 625
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 6	5 504 165	1 918 025
Andre fordringer	6	13 616 000	8 300 395
Sum fordringer		19 120 165	10 218 420
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	7	30 085 899	43 189 617
Sum bankinnskudd,		30 085 899	43 189 617
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		49 206 064	53 408 037
SUM EIENDELER		292 751 749	297 238 662

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 175 000	2 175 000
Sum innskutt egenkapital		2 175 000	2 175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 831 194	38 202 544
Minoritetsinteresser		1 780 163	5 060 718
Sum opptjent egenkapital		14 611 357	43 263 262
Sum egenkapital	8	16 786 357	45 438 262
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	129 135	4 520 413
Sum avsetninger for forpliktelseser		129 135	4 520 413
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	256 575 000	223 475 000
Øvrig langsiktig gjeld	5		644 773
Sum annen langsiktig gjeld		256 575 000	224 119 773
Sum langsiktig gjeld		256 704 135	228 640 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	5 211 036	7 851 025
Betalbar skatt	11		2 312 632
Skyldig offentlige avgifter		2 898 499	2 026 358
Utbytte	8	3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	8 151 722	7 970 199
Sum kortsiktig gjeld		19 261 257	23 160 214
Sum gjeld		275 965 392	251 800 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		292 751 749	297 238 662



Organisasjonsnr: 927 965 682
AS SMITH-SIVERTSEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Organisasjonsnr: 927 965 682
AS SMITH-SIVERTSEN

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsberetning 2020

AS Smith-Sivertsen

Org.nr. 927 965 682

Virksomhetens art og hvor den drives

AS Smith-Sivertsen har to virksomhetsområder, hotell og eiendom. Hotellvirksomheten består av hotellselskapet Citybox AS med datterselskaper. Citybox er en lavpris hotellkjede med fine moderne hotellrom, sentral beliggenhet og lave priser. Eiendomsvirksomheten omfatter utvikling, drift og eierskap av ca 13.000 kvadratmeter i Bergen sentrum.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Hotell

Hotellvirksomheten i Citybox AS (konsern) hadde i 2020 en omsetning på 81 511 844 kr og et negativt resultat før skatt på - 23 574 172 kr.

Årsregnskapet for 2020 er preget av coronapandemien som gav dramatiske fall i inntekter fra første halvdel av mars måned. Citybox sine hoteller i Bergen sentrum, Oslo sentrum og på Danmarks plass i Bergen ble stengt ned og ansatte permittert. Nedstengningen kom ved avslutningen av lavsesongen og etter at egne midler hadde blitt anvendt til å finansiere forpliktelser knyttet til vårt nye hotell på Danmarks plass (mai 2019), utvidelsen i Citybox Oslo (september 2019) og det nye hotellet i Tallinn (august 2020).

Pandemien har ført til et finansieringsbehov for Citybox som er dekket gjennom et statsgarantert lån fra Handelsbanken på 30 millioner kroner og kontantstøtte fra den norske stat, samt avtale om redusert leienivå i Tallinn. Konsernet har kuttet kostnader der det har vært mulig. Fra mai 2020 har Citybox Danmarks plass vært leiet ut til Bergen kommune som coronahotell. Ordinær utleie av hotellrom er supplert med utleie til lav pris for lengre perioder (langtidsutleie).

Citybox har i perioden 2019-20 gått fra to hoteller og totalt 336 rom, til fire hoteller og totalt 877 rom. Coronapandemien har representert ekstra utfordringer i en vekstfase. Det har vært en fordel at selskapet ikke hadde ekstern gjeld da pandemien startet opp. Citybox sine hoteller i Bergen og Oslo har et belegg som er vesentlig høyere enn bransjesnittet, også under pandemien.

Eiendom

Eiendomsvirksomheten har hatt stabile leieinntekter gjennom 2020. Det har vært avtalt lavere leie i noen tilfeller, og omsetningsleie for utleie til Citybox Bergen er falt bort. Eiendommene Nygårdsgaten 31 (Citybox Hotell Bergen), Kong Oscars gate 45/Veversmuget 8 og Nygårdsgaten 29 har i 2020 vært fullt utleiet. Samlede husleieinntekter for AS Smith-Sivertsen var i regnskapsåret på 20 198 000 kroner, og det er en nedgang på 6 % fra året før.

AS Smith-Sivertsen sitt datterselskap Plebs Urbana AS eier og ruster opp eiendommene Nygårdsgaten 23/Hans Holmboes gate 2. Sammen med partnere, driver vi utleie til co-working under navnet Bkolon i eiendommen.



Redegjørelse for foretakets utsikter

Hotell

Citybox AS har en ambisjon om å bli en betydelig europeisk aktør innen moderne lavprishoteller, og etablere en hotellkjede med hoteller i mange land. Kombinasjon av sentral beliggenhet, lave priser og gode tilbakemeldinger fra gjester, gir høyt belegg og god inntjening. Citybox sin forretningsmodell med lave kostnader og fleksible hotellpriser som viktige elementer, har historisk (før pandemien) gitt god lønnsomhet, samtidig som virksomheten har vist seg mindre sårbar hvis markedet utvikler seg negativt.

Citybox har arbeidet systematisk for å etablere flere hoteller i Norge, Norden og resten av Europa. I 2020 og så langt i 2021 er det vurdert mange interessante ekspansjonsmuligheter, og Citybox har inngått avtaler om å åpne hoteller i Kristiansand (165 rom), Antwerpen (180 rom), Helsinki (178 rom) og Tromsø (344 rom). I tillegg arbeides det med flere nye potensielle hotellprosjekter. Citybox har et positivt syn på fremtiden og ønsker vekst. Selskapet kan vokse gjennom overtakelse av eksisterende hoteller, gå inn i pågående utviklingsprosjekter, og inngå avtaler om etablering av helt nye hoteller.

Eiendom

AS Smith-Sivertsen arbeider med å oppgradere vår del av kvartalet fra Hans Holmboes gate 2 til Nygårdsgaten 31, vis a vis Grieghallen. I 2021 vil vi ferdigstille modernisering av de to eiendommene Nygårdsgaten 23/Hans Holmboes gate 2.

På grunn av usikkerhet om fremtidig inntjening i datterselskapet Nofun AS, har vi hatt nedskrivninger av selskapets verdi.

Som eiendomsselskap med utleie innen bolig og forskjellige typer næring, har eiendoms- virksomheten blitt mindre rammet av coronapandemien, enn rene overnattingsbedrifter.

Selskapsstruktur

Ved årsskiftet 2020/21 og utover våren gjør AS Smith-Sivertsen endringer i sin selskapsstruktur. All hotellvirksomhet legges under det nye datterselskapet Citybox Holding AS, som har kjøpt selskapets eierandel i Citybox AS. Hotelleiendommen Nygårdsgaten 31, kjøpes også av Citybox Holding AS. All øvrig eiendom legges i det nye datterselskapet Smith-Sivertsen Eiendom AS.

Finansiell risiko

Utover høsten 2020 og våren 2021 har det vært en tredje bølge av coronapandemien som har gitt svært lavt belegg og fortsatt store underskudd hos Citybox. For å sikre datterselskapets likviditet har AS Smith-Sivertsen stilt midler til disposisjon for Citybox AS. Belegg og priser på Citybox-hotellene har tatt seg kraftig opp i siste halvdel av juni måned 2021.

Den verdijusterte egenkapitalen i konsernet, utenom Citybox, basert på eksterne verdifulderinger av selskapets eiendommer utført i 2018-20, var ved årsskiftet på 53,2 %. Da er bankinnskudd og andre verdier ikke medtatt. Risiko for renteøkninger reduseres ved at 26,5 % av selskapets lån er bundet til fast rente ved bruk av rentebytteavtaler.

AS Smith-Sivertsen har ved årsskiftet god likviditet, med 19 millioner kroner på konto, pluss en ytterligere opplåningsramme i sin hovedbank. Konsernet hadde totalt sett ved årsskiftet bankinnskudd på 30 millioner kroner på konto.

Eiendom og hoteldrift i kombinasjon gir spredning av risiko, og dette har vært en fordel under coronapandemien.



Arbeidsmiljøet

Konsernet AS Smith-Sivertsen hadde i 2020 totalt 95 ansatte i Norge og 11 ansatte i Estland. Dette utgjør rundt 58 årsverk. Sykefraværet har vært lavt og det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Det har i 2020 og fremover vært permitteringer som følge av at hotellene i en periode måtte stenges, men status i dag er gradvis tilbakevending til full bemanning.

Ut over dette vurderer vi arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter som tilfredsstillende, og vurderer løpende behovet for iverksettelse av tiltak for forbedringer.

Ytre miljø

Den løpende virksomheten medfører i seg selv svært begrenset påvirkning på det ytre miljøet

Likestilling

I den norske delen av virksomheten er 68 % av de ansatte kvinner og 32 % menn. I Estland er 82 % av de ansatte kvinner og 18 % menn.

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. For å bidra til dette, har bedriften blant annet etablert rutiner for rekruttering, hvor søkere fra underrepresenterte grupper oppfordres til å søke. Kriteriene for karriereutvikling og lederstillinger i bedriften gjennomgås kontinuerlig.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Pandemien har gitt svært dårlige resultater i 2020 og første halvår av 2021.

Det forventes en gradvis normalisering av reiselivet fra sommeren 2021. Citybox har historisk hatt høy lønnsomhet på sine hoteller, og konsernets langtidsbudsjetter innen hotell og eiendom tilsier solide overskudd i kommende år.

Bergen, den 2. juli 2021

Randi Smith-Sivertsen
Medlem

Martin Smith-Sivertsen
Styreleder

Hermann Smith-Sivertsen
Medlem

Bernt Jacob Pettersen
Medlem

Eivind Devold
Medlem

Erik Berstad
Daglig leder



PENNEO

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

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

Eivind Devold

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1632382

IP: 46.46.xxx.xxx

2021-07-06 09:33:36Z



Martin Smith-Sivertsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 62.97.xxx.xxx

2021-07-06 09:40:11Z



Erik Helge Berstad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-3420491

IP: 80.213.xxx.xxx

2021-07-06 14:03:08Z



Bernt Jacob Schwings Pettersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2430564

IP: 89.10.xxx.xxx

2021-07-07 08:54:33Z



Hermann Smith-Sivertsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3622839

IP: 84.234.xxx.xxx

2021-07-07 13:40:44Z



Randi Smith-Sivertsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1084267

IP: 80.67.xxx.xxx

2021-07-14 11:24:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: NEZMZ-25X04-SZEEI-QQGDU-NOGK5-TNUWQ

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/validate>



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Smith-Sivertsen

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Smith-Sivertsens årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 123 700 752 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 25 651 905. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til AS Smith-Sivertsen per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet AS Smith-Sivertsen per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Mokle	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pennneo Dokumentnøkkel: HYS5DC-QQ8Y6-ITX7E-LZ3FY-801CK-PZLIE



Revisors beretning - 2020
AS Smith-Sivertsen

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.

Penneo Dokument ID: HYS5DC-QQ8Y6-ITX7E-LZ3FY-801CK-PZLIE



Revisors beretning - 2020
AS Smith-Sivertsen

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 15. juli 2021
KPMG AS

Harald Sylta
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco Dokument ID: HY5DC-QQ8Y6-ITX7E-LZ3FY-801CK-PZLIE



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."

Harald Sylta

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1738956

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-07-15 13:35:55Z



Penneo DokumentID: HYSDC-QQ8Y6-ITX7E-LZ3FY-80TCK-PZLIE

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/validate>



Selskap og konsernregnskap 2020

AS Smith-Sivertsen

Penneo Dokumentnøkkel: 18GUP-Y2WJM-EB6LZ-LUM44-KAJDW-SW5F5

Org.nr.: 927 965 682



Resultatregnskap - mor/konsern

AS Smith-Sivertsen

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
0	0	Salgsinntekt		65 339 741	111 945 233
20 197 808	21 482 953	Leieinntekt		13 142 181	14 073 369
1 222 095	2 765 378	Annen driftsinntekt		16 828 373	1 958 965
21 419 903	24 248 330	Sum driftsinntekter	12, 14	95 310 296	127 977 567
3 561 295	5 312 607	Lønnskostnad	13	26 200 121	34 012 296
3 950 658	3 237 000	Ordinære avskrivninger	1, 2	8 003 055	6 113 364
12 265 035	5 536 563	Annen driftskostnad	13, 14	79 866 560	72 182 920
19 776 988	14 086 170	Sum driftskostnader		114 069 736	112 308 580
1 642 915	10 162 160	Driftsresultat		-18 759 440	15 668 988
		Finansinntekter og finanskostnader			
1 637 339	1 350 106	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	0	0
161 915	548 221	Annen renteinntekt		246 846	526 318
126 989 575	6	Annen finansinntekt		477 575	544
35 570	0	Nedskrivning av fin. anleggsmidler	3, 4	4 125 000	0
7 891 510	8 652 620	Annen rentekostnad		8 491 467	8 688 048
0	883	Annen finanskostnad		126	1 978
120 861 749	-6 755 169	Resultat av finansposter		-11 892 171	-8 163 164
122 504 664	3 406 990	Ordinært resultat før skattekostnad		-30 651 612	7 505 823
-1 196 088	771 800	Skattekostnad på ordinært resultat	11	-4 999 707	1 513 300
123 700 752	2 635 190	Årsresultat før minoritetsinteresser		-25 651 905	5 992 523
0	0	Årsresultat - Minoritetens andel	8	-3 280 555	347 101
123 700 752	2 635 190	Årsresultat - Majoritetens andel	8	-22 371 350	5 645 422
		Overføringer			
3 000 000	3 000 000	Avsatt til utbytte			
0	1 000 000	Tilleggsutbytte			
120 700 752	0	Avsatt til annen egenkapital			
0	0	Overført til udekket tap			
0	1 364 810	Overført fra annen egenkapital			
123 700 752	2 635 190	Sum disponert	8		

**Balanse - mor/konsern**

AS Smith-Sivertsen

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Konsesjoner, patenter o.l.	1	430 000	565 000
0	0	Sum immaterielle eiendeler		430 000	565 000
Varige driftsmidler					
185 738 600	161 652 600	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	212 467 429	214 146 569
3 045 492	2 900 492	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	29 548 174	21 064 515
188 784 092	164 553 092	Sum varige driftsmidler		242 015 602	235 211 084
Finansielle anleggsmidler					
13 054 930	19 507 051	Investeringer i datterselskap	3, 5	0	0
152 106 097	50 860 896	Lån til foretak i samme konsern	5, 6	0	0
1 100 082	2 185 082	Investeringer i aksjer og andeler	4	1 100 082	6 310 082
0	0	Andre langsiktige fordringer	5	0	1 744 459
166 261 109	72 553 028	Sum finansielle anleggsmidler		1 100 082	8 054 541
355 045 200	237 106 120	Sum anleggsmidler		243 545 684	243 830 625
Omløpsmidler					
Fordringer					
2 384 897	1 725 373	Kundefordringer	5, 6	5 504 165	1 918 025
110 000	321 263	Andre fordringer	6	13 616 000	8 300 395
2 494 897	2 046 636	Sum fordringer		19 120 165	10 218 420
19 021 201	17 796 635	Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	30 085 899	43 189 617
21 516 097	19 843 271	Sum omløpsmidler		49 206 064	53 408 037
376 561 298	256 949 391	Sum eiendeler		292 751 748	297 238 662



Balanse - mor/konsern

AS Smith-Sivertsen

Morselskap		Konsern			
2020	2019	Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
		Innskutt egenkapital			
2 175 000	2 175 000	Aksjekapital	9	2 175 000	2 175 000
2 175 000	2 175 000	Sum innskutt egenkapital		2 175 000	2 175 000
		Opptjent egenkapital			
135 821 732	17 967 697	Annen egenkapital		12 831 194	38 202 544
0	0	Minoritetsinteresser		1 780 163	5 060 718
135 821 732	17 967 697	Sum opptjent egenkapital		14 611 357	43 263 262
137 996 732	20 142 697	Sum egenkapital	8	16 786 357	45 438 262
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
6 984 327	6 619 415	Utsatt skatt	11	129 135	4 520 413
6 984 327	6 619 415	Sum avsetning for forpliktelser		129 135	4 520 413
		Annen langsiktig gjeld			
226 575 000	223 475 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	5	256 575 000	223 475 000
0	644 773	Øvrig langsiktig gjeld	5	0	644 773
226 575 000	224 119 773	Sum annen langsiktig gjeld		256 575 000	224 119 773
		Kortsiktig gjeld			
546 074	754 706	Leverandørgjeld	6	5 211 036	7 851 025
0	0	Betalbar skatt	11	0	2 312 632
726 355	993 901	Skyldig offentlige avgifter		2 898 499	2 026 358
3 000 000	3 000 000	Utbytte	8	3 000 000	3 000 000
732 810	1 318 899	Annen kortsiktig gjeld	6	8 151 722	7 970 199
5 005 239	6 067 506	Sum kortsiktig gjeld		19 261 257	23 160 214
238 564 566	236 806 693	Sum gjeld		275 965 391	251 800 400
376 561 298	256 949 391	Sum egenkapital og gjeld		292 751 748	297 238 662

Bergen, 02.07.2021
Styret i AS Smith-SivertsenMartin Smith-Sivertsen
styrelederRandi Smith-Sivertsen
styremedlemHermann Smith-Sivertsen
nestlederBernt Jacob Schwings Pettersen
styremedlemEivind Devold
styremedlemErik Helge Berstad
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 8GJUP-Y2WJM-EB6LZ-LUM44-KAJDW-SW5F5



AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

Selskapet har i 2020 innfusjonert datterselskapet Amal AS. Regnskapsmessig gjennomføringstidspunkt er 1. januar 2020. Fusjonen er omorganisering med uendret eierskap og ble regnskapsført til konsernkontinuitet i henhold til NRS 9.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

AS Smith- Sivertsen Morselskap
Smith-Sivertsen Eiendom 3 AS - 100 %
Nygårdsgaten 25 AS - 100 %
Plebs Urbana AS - 100 %
Citybox AS - 85 %
Citybox Bergen AS - 85 %
Citybox Oslo AS - 85 %
Byggebox AS - 98,5 %
Citybox Danmarks plass AS - 85 %
Citybox Tallin ÖU - 85 %
CBV1 AS - 85%
CBV2 AS - 85%
Bkolon AS - 89,3%
Nofun AS - 100%
Citybox Tromsø AS - 85 %
Nygårdsgaten 29 AS - 100 %
Nygårdsgaten 31 AS - 100 %
Kong Oscarsgate 45 AS - 100 %
Smith-Sivertsen Eiendom AS - 100 %
Citybox Holding AS - 100 %
Citybox Eiendom AS - 100 %



AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Omregning av utenlandske datterselskaper skjer ved at balansen omregnes til balansedagens kurs, og at resultatregnskapet omregnes til en gjennomsnittskurs. Eventuelle vesentlige transaksjoner omregnes til transaksjonsdagens kurs. Alle omregningsdifferanser føres direkte mot egenkapitalen.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som den er opptjent.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.



AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2020

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Immaterielle eiendeler og goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balansført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balansført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balansført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2020

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner

Selskapet har både kun innskuddsplaner.

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 1 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet	Webside	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	672 355	672 355
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	672 355	672 355
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	242 355	242 355
Balansført verdi 31.12.	430 000	430 000

Årets avskrivninger 135 000 135 000

Forventet økonomisk levetid 5 år
Avskrivningsplan Lineær

Note 2 Varige driftsmidler

Morselskapet	Tomter og bygninger	Driftløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	185 308 759	4 121 509	189 430 268
Tilgang	181 155	105 502	286 657
Tilgang fusjon	27 355 300	539 701	27 895 001
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	212 845 214	4 766 712	217 611 926
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	27 106 613	1 721 221	28 827 834
Balansført verdi 31.12.	185 738 600	3 045 492	188 784 092

Årets avskrivninger 3 450 455 500 203 3 950 658

Forventet økonomisk levetid 0-100 år 0-10 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær

Konsernet	Tomter og bygninger	Driftløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	240 995 923	33 159 968	274 155 891
Tilgang	1 969 059	12 703 515	14 672 574
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	242 964 982	45 863 483	288 828 465
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	30 497 553	16 315 310	46 812 863
Balansført verdi 31.12.	212 467 429	29 548 174	242 015 603

Årets avskrivninger 3 624 199 4 243 856 7 868 055

Forventet økonomisk levetid 0-100 år 0-10 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær

Endring i avskrivningsplan

Selskapene i konsernet har i løpet av året vurdert om gjenværende levetid på selskapets varige driftsmidler og immaterielle eiendeler samsvarer med gjenværende avskrivningstid.



AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Nygårdsgaten 25 AS	Bergen	100 %	4 060 161	-1 408 994	1 780 575
Nygårdsgaten 31 AS	Bergen	100 %	18 870	-560	30 000
Smith-Sivertsen Eiendom 3	Bergen	100 %	-210 530	-33 725	846 000
Plebs Urbana AS	Bergen	100 %	878 865	-15 755	10 035 570
Smith-Sivertsen Eiendom AS	Bergen	100 %	48 870	-560	60 000
Citybox Holding AS	Bergen	100,0 %	-22 355	-41 785	30 000
Bkolon AS	Bergen	89,3 %	-341 206	-623 251	272 785
Nofun AS	Bergen	100,0 %	-6 338 536	-6 258 892	-
Balanseført verdi 31.12.			-1 905 861	-8 383 522	13 054 930

Inntekt på investering er gevinst på salg av aksjer i Citybox AS. Det er foretatt nedskrivning på aksjer i Nofun AS med 35 570

Note 4 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet	Eierandel	Balanseført verdi
Ulriken Taubaneselskap AS	0,4 %	100 002
Podtown AS		1 000 080
Balanseført verdi 31.12.		1 100 082

Konsernet	Eierandel	Balanseført verdi
Ulriken Taubaneselskap AS	0,4 %	100 002
Podtown AS		1 000 080
Storgata Sentrum Holding AS		0
Balanseført verdi 31.12.		1 100 082

Det er foretatt nedskrivning på aksjene i Storgata Sentrum Holding AS med kr 4 125 000

Note 5 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
2 384 897	1 787 325	Kundefordringer til pålydende	6 087 730	1 979 977
0	-61 952	Avsetning til tap på kundefordringer	-583 565	-61 952
2 384 897	1 725 373	Kundefordringer i balansen	5 504 165	1 918 025

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
152 106 097	50 860 896	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	1 744 459
152 106 097	50 860 896	Sum	0	0

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Sum	0	0

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
226 575 000	224 119 773	Gjeld sikret ved pant	256 575 000	224 119 773

Morselskapet		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
185 738 600	161 652 600	Tomter og bygninger	212 467 429	214 146 569
3 045 492	2 900 492	Driftsløsøre	29 548 174	21 064 515
2 384 897	1 725 373	Kundefordringer	5 504 165	1 918 025
191 168 989	166 278 465	Sum	247 519 768	237 129 109

Selskapet har også stilt som sikkerhet for lånet eiendommene eid av datterselskapene Nygårdsgaten 25 AS og Plebs Urbana AS. Det er stilt en selvskyldnerkausjon på hele det langsiktige lånet til Citybox AS på 30 000 000.

AS Smith-Sivertsen har inngått avtale om bankgaranti på vegne av Citybox Tallinn OÜ på 1 524 771 Euro. AS Smith-Sivertsen har inngått avtale om bankgaranti på vegne av Citybox Hotels Helsinki OY på 440 000 Euro.



AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern m.v.	1 783 052	1 567 758	152 106 097	50 860 896
Sum	1 783 052	1 567 758	152 106 097	50 860 896

	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	43 470	81 823
Sum	0	0	43 470	81 823

Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2020	2019	2020	2019
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Note 7 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Bundne bankinnskudd	2020	2019
149 126	161 406	Skattetrekkmidler	1 201 418	1 344 198

Note 8 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital		Sum
Egenkapital 01.01.	2 175 000	17 967 697	20 142 697	
Årets resultat	0	123 700 852	123 700 852	
Fusjon		-2 846 717	-2 846 717	
Avsatt utbytte	0	-3 000 000	-3 000 000	
Egenkapital 31.12.	2 175 000	135 821 832	137 996 832	

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital		Minoritets-interesse	Sum
Egenkapital 01.01.	2 175 000	38 202 544	5 060 718	45 438 262	
Årets resultat	0	-22 371 350	-3 280 555	-25 651 905	
Avsatt utbytte	0	0	-3 000 000	-3 000 000	
Egenkapital 31.12.	2 175 000	15 831 194	-1 219 837	16 786 357	



AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 175 000 består av 3000 aksjer á kr. 725.

Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Tini AS	1 599	53,3 %
Rss Habeo AS	1 001	33,4 %
Hermann Smith-Sivertsen	400	13,3 %
Sum	3 000	100,0 %

Note 10 Pensjoner

Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 11 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		Midlertidige forskjeller		
36 410 558	33 817 568	Varige driftsmidler	37 225 834	35 921 384
-6 349 267	-61 952	Fordringer	-8 629 779	-42 477
2 281 000	1 989 227	Balanseførte leieavtaler	2 281 000	1 989 227
289 176	361 471	Gevinst- og tapskonto	289 176	361 471
0	0	Inntektsført avsatt utbytte	0	0
32 631 467	36 106 314	Netto midlertidige forskjeller	31 166 231	38 229 605
-7 821 801	-6 018 066	Underskudd til fremføring	-37 516 533	-24 778 169
24 809 666	30 088 248	Grunnlag for utsatt skatt	-6 350 302	13 451 436
5 458 127	6 619 415	Utsatt skatt	-1 397 066	2 959 316
15 262 000	-	Merverdi eiendom	15 262 000	15 611 000
15 262 000	0	Grunnlag utsatt skatt merverdi (10 %)	15 262 000	15 611 000
1 526 200	-	Utsatt skatt merverdi	1 526 200	1 561 100
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
6 984 327	6 619 415	Utsatt skatt i balansen	129 135	4 520 413

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt		
122 504 664	3 406 990	Resultat før skattekostnad	-30 616 586	7 505 823
-126 953 131	126 691	Permanente forskjeller	10 283 013	-410 016
-4 448 467	3 533 681	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-20 333 573	7 095 807
4 435 371	-2 332 037	Endring i midlertidige forskjeller	7 063 374	-3 164 847
-13 096	1 201 644	Gr.lag for betalbar skatt i res.regnskapet	-13 270 199	3 930 960
0	-1 201 644	Anvendelse av fremførbart underskudd	0	6 581 005
0	0	±± Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
-13 096	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-13 270 200	10 511 965

Penneo Dokumentnøkkel: i8GUP-Y2WJM-EB6LZ-LUMA4-KAJDW-SW5F5

**AS Smith-Sivertsen**

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 11 Skatt fortsetter

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		Fordeling av skattekostnaden		
0	0	Betalbar skatt	0	2 312 632
0	0	Tiltakspakke corona	-374 225	0
0	0	Sum betalbar skatt	-374 225	2 312 632
-1 196 088	771 800	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-4 625 483	-799 332
-1 196 088	771 800	Skattekostnad	-4 999 707	1 513 300
		Avstemming av årets skattekostnad		
122 504 664	3 406 990	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-30 616 586	7 505 823
26 951 026	749 538	Beregnet skatt	-6 735 649	1 651 281
-1 196 088	771 800	Skattekostnad i resultatregnskapet	-4 999 707	1 513 300
-28 147 114	22 262	Differanse	1 735 942	-137 981
		Differansen består av følgende:		
-27 929 689	27 872	Skatt av permanente forskjeller	2 262 263	-90 204
		Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av		
0	0	endret skattesats	0	0
-217 425	-5 610	Andre forskjeller	-526 321	-47 777
-28 147 114	22 262	Sum forklart differanse	1 735 942	-137 981
		Betalbar skatt i balansen		
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	2 312 632
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	2 312 632

Note 12 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
0	0	Salgsinntekter	65 339 741	111 945 233
18 655 152	20 019 983	Leieinntekt	12 337 609	13 348 483
1 542 656	1 462 970	Innkrevet felleskostnad	804 572	724 886
0	0	Tilskudd corona kompensasjon	15 937 843	0
1 222 095	2 765 377	Andre driftsinntekter	890 530	1 958 965
21 419 903	24 248 330	Sum	95 310 296	127 977 567
		Fordeling på virksomhetsområder		
2020	2019		2020	2019
0	0	Hoteldrift	81 277 584	111 945 233
20 197 808	21 482 953	Utleie av eiendom	13 142 181	14 073 369
1 222 095	2 765 377	Annet	890 530	1 958 965
21 419 903	24 248 330	Sum	95 310 296	127 977 567
		Geografisk fordeling		
2020	2019		2020	2019
21 419 903	24 248 330	Norge	92 911 990	127 977 567
0	0	Estland	2 398 306	0
21 419 903	24 248 330	Sum	95 310 296	127 977 567



AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 13 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
3 061 403	4 516 340	Lønninger	21 519 159	28 756 216
422 356	655 818	Arbeidsgiveravgift	3 619 531	3 980 763
66 351	101 300	Pensjonskostnader	640 330	346 044
11 185	39 149	Andre ytelser	421 101	929 273
3 561 295	5 312 607	Sum	26 200 121	34 012 295
4	9	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	58	61

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 010 167	483 250
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	98 500	401 438
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	6 250	26 750
Annen bistand (må spesifiseres)	233 100	507 495
Sum	337 850	935 683

Note 14 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 13, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 6.

Konsernets transaksjoner med nærstående parter:	Morselskap	Konsern
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av varer:		
- Datterselskap	0	0
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	802 925	0
Leieinntekter:		
- Datterselskap	8 474 628	0
Renteinntekter		
- Datterselskap	1 682 958	0
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer:		
- Datterselskap	0	0
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	0	0
Leieinntekter:		
- Datterselskap	0	0
Rentekostnader		
- Datterselskap	0	0

Note 15 Hendelser etter balansedagen

En del av AS Smith-Sivertsen sin virksomhet er drift av hoteller i selskapet Citybox AS. Som hotell-selskap er Citybox spesielt rammet av koronakrisen. I første halvår 2021 har våre fire hoteller hatt svært lavt belegg og lave gjennomsnittspriser. Nå i siste halvdel av juni måned, ser vi at både belegg og pris stiger vesentlig på alle hoteller. Citybox AS har inngått avtaler om oppstart av nye hoteller i Kristiansand, Antwerpen, Helsinki og Tromsø. Citybox Lite Kristiansand har startet opp i mai 2021, Citybox Antwerpen starter opp i september 2021, mens de andre kommer i 2023-24. For å dekke Citybox AS sitt eventuelle likviditetsbehov ved avslutningen av koronakrisen, og dekke behovet for likviditet som følge av sesongmessige svingninger, samt å gi Citybox AS mulighet til å inngå nye hotellavtaler, stiller majoritets-eier AS Smith-Sivertsen midler til disposisjon for Citybox AS. AS Smith-Sivertsen sin eiendomsvirksomhet er i mindre grad berørt av koronakrisen, men det er gitt leierabatter og kommet tap knyttet til enkelte leietakere

**AS Smith-Sivertsen**
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
122 504 664	3 406 990	Resultat før skattekostnad	-30 651 612	7 505 823
0	0	Periodens betalte skatt	-2 312 632	-3 160 079
-126 989 575	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-477 575	0
3 950 658	3 237 000	Avskrivninger	8 003 055	6 113 364
35 570	0	Nedskrivning anleggsmidler	4 125 000	0
-659 504	152 926	Endring i kundefordringer	-3 586 140	91 418
-208 632	195 492	Endring i leverandørgjeld	-2 639 989	3 526 298
-1 511 250	144 914	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 553 826	3 820 026
-2 878 069	7 137 322	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-30 093 719	17 896 850
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
-286 657	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-14 672 574	-26 772 533
-120 000	-2 393 435	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-6 210 080
1 562 575	0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	1 562 575	0
1 155 918	-2 393 435	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-13 109 999	-32 982 613
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
160 000 000	194 450 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	190 000 000	194 450 000
-156 900 000	-174 504 004	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-156 900 000	-174 504 004
0	-19 376 482	Utlån	0	-1 744 459
2 846 717		Fusjon		
-3 000 000	-4 000 000	Utbetalinger av utbytte	-3 000 000	-4 150 000
2 946 717	-3 430 486	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	30 100 000	14 051 537
1 224 566	1 313 401	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-13 103 718	-1 034 226
17 796 635	16 483 234	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	43 189 617	44 223 843
19 021 201	17 796 635	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	30 085 899	43 189 617

Penneo Dokumentnøkkel: i8GUP-Y2WJM-EB6LZ-LUMA4-KAJDW-SW5F5



PENNEO

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

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

Eivind Devold

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1632382

IP: 46.46.xxx.xxx

2021-07-06 09:33:36Z



Martin Smith-Sivertsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 62.97.xxx.xxx

2021-07-06 09:40:11Z



Erik Helge Berstad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-3420491

IP: 80.213.xxx.xxx

2021-07-06 14:03:08Z



Bernt Jacob Schwings Pettersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2430564

IP: 89.10.xxx.xxx

2021-07-07 08:54:33Z



Hermann Smith-Sivertsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3622839

IP: 84.234.xxx.xxx

2021-07-07 13:40:44Z



Randi Smith-Sivertsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1084267

IP: 80.67.xxx.xxx

2021-07-14 11:24:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: i8GUP-Y2WJM-EB6LZ-LUMA4-KAUDW-SW5F5

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/validate>