



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 194 054  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 29  
5015 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 23.11.2020 - 31.12.2021

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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 Helge Berstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 15.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 191 320	
Leieinntekter		321 200	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 512 520</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 184 270	
Ordinære avskrivninger		91 615	
Tap på fordringer		-1 349 267	
Andre driftskostnader		817 523	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 744 141</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-231 621</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		782 783	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>782 783</b>	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		636 049	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 070 586	
Annen rentekostnad		588	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 707 223</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 924 440</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 156 061</b>	<b>0</b>
Skattekostnad		-336 727	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 819 334</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 819 334</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 818 774</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		10 723 460	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konsernbidrag		-12 542 794	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 819 334</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		1 494 828	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 494 828</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger		4 939 000	
Driftsløsøre, inventar o.l.		122 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 061 000</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		46 650 165	
Lån til foretak i samme konsern		14 314 004	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>60 964 169</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>67 519 997</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		167 125	
Andre kortsiktige fordringer		16 125 450	
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 292 575</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		379 569	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>379 569</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 672 144</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 192 141</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 5)		300 000	
Overkurs		8 811 793	
Annen innskutt egenkapital		10 712 890	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 824 683</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 824 683</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		42 274 500	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 274 500</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 274 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		98 121	
Skyldige offentlige avgifter		347 447	
Annen kortsiktig gjeld		21 647 390	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 092 958</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 367 458</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 192 141</b>	<b>0</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 954 750	
Leieinntekt		12 280 751	
Annen driftsinntekt		296 287	
<b>Sum inntekter</b>	11, 13	<b>14 531 788</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	9, 12	3 729 338	
Ordinære avskrivninger	2	1 774 458	
Annen driftskostnad	12, 13	6 488 995	
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 992 792</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 538 996</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13		
Annen finansinntekt		1 650	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 650</b>	
Nedskrivning av fin. anleggsmidler	3	-4 125 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	5 423 889	
Annen rentekostnad		1 697	
Annen finanskostnad		3 173 263	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 473 848</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-4 472 198</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 933 203</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-623 245	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 309 958</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-2 652 262</b>	<b>0</b>
Minoritetsinteresser		32 347	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 342 305</b>	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 342 305</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		11 200 489	
Konsernbidrag		-12 542 795	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 342 305</b>	



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	106 954 729	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		774 943	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>107 729 672</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	4, 5		
<b>Sum anleggsmidler</b>	2	<b>107 729 672</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 5	516 263	
Andre fordringer	4, 5	16 238 571	
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 754 833</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 548 549	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 548 549</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 303 382</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 033 054</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	300 000	
Beholdning av egne aksjer		3 725 111	
Overkurs		8 811 693	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 836 804</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Minoritetsinteresser		-4 262	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 262</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>12 832 542</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	2 914 466	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 914 466</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	109 786 500	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 786 500</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>112 700 966</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	496 369	
Skyldig offentlige avgifter		508 274	
Annen kortsiktig gjeld	5	494 905	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 499 547</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 200 513</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 033 055</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 609724

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 194 054  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 29  
5015 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 23.11.2020 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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 Helge Berstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 926 194 054  
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 191 320	
Leieinntekter		321 200	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 512 520</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 184 270	
Ordinære avskrivninger		91 615	
Tap på fordringer		-1 349 267	
Andre driftskostnader		817 523	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 744 141</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-231 621</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		782 783	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>782 783</b>	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		636 049	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 070 586	
Annen rentekostnad		588	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 707 223</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 924 440</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 156 061</b>	<b>0</b>
Skattekostnad		-336 727	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 819 334</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 819 334</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 818 774</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		10 723 460	
Konsernbidrag		-12 542 794	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 819 334</b>	



Organisasjonsnr: 926 194 054  
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1 494 828  
Sum immaterielle eiendeler 1 494 828

##### Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 4 939 000  
Driftsløsøre, inventar o.l. 122 000  
Sum varige driftsmidler 5 061 000

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 46 650 165  
Lån til foretak i samme  
konsern 14 314 004  
Sum finansielle  
anleggsmidler 60 964 169

Sum anleggsmidler 67 519 997

0

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 167 125  
Andre kortsiktige  
fordringer 16 125 450  
Sum fordringer 16 292 575

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 379 569  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 379 569

Sum omløpsmidler 16 672 144

0

SUM EIENDELER 84 192 141

0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (60 000  
aksjer à kr 5) 300 000  
Overkurs 8 811 793



Annen innskutt egenkapital	10 712 890	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 824 683</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19 824 683</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	42 274 500	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 274 500</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 274 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	98 121	
Skyldige offentlige avgifter	347 447	
Annen kortsiktig gjeld	21 647 390	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>22 092 958</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>64 367 458</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>84 192 141</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 926 194 054  
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 954 750	
Leieinntekt		12 280 751	
Annen driftsinntekt		296 287	
<b>Sum inntekter</b>	<b>11, 13</b>	<b>14 531 788</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	9, 12	3 729 338	
Ordinære avskrivninger	2	1 774 458	
Annen driftskostnad	12, 13	6 488 995	
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 992 792</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 538 996</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13		
Annen finansinntekt		1 650	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 650</b>	
Nedskrivning av fin. anleggsmidler	3	-4 125 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	5 423 889	
Annen rentekostnad		1 697	
Annen finanskostnad		3 173 263	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 473 848</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-4 472 198</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 933 203</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-623 245	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 309 958</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>-2 652 262</b>	<b>0</b>
Minoritetsinteresser		32 347	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 342 305</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 342 305</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Overført til/fra annen innskutt egenkapital	11 200 489
Konsernbidrag	-12 542 795
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-1 342 305</b>



Organisasjonsnr: 926 194 054  
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	106 954 729	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		774 943	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>107 729 672</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	4, 5		
<b>Sum anleggsmidler</b>	2	<b>107 729 672</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 5	516 263	
Andre fordringer	4, 5	16 238 571	
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 754 833</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	2 548 549	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 548 549</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 303 382</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 033 054</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	300 000	
Beholdning av egne aksjer		3 725 111	
Overkurs		8 811 693	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 836 804</b>	



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Minoritetsinteresser		-4 262	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 262</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>12 832 542</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	2 914 466	
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 914 466</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	109 786 500	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 786 500</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>112 700 966</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	496 369	
Skyldig offentlige avgifter		508 274	
Annen kortsiktig gjeld	5	494 905	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 499 547</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 200 513</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 033 055</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 926 194 054  
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note  
12

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
5.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Organisasjonsnr: 926 194 054  
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



# Selskap- og konsernregnskap 2021 Smith-Sivertsen Eiendom AS

Pennco Dokumentnr: B2WF7-YU7IN-U5ZHJ-EIH33-ESVLE-1Y1Q0

Org.nr.: 926 194 054



## Resultatregnskap - mor/konsern

## Smith-Sivertsen Eiendom AS

Morselskap		Konsern	
Sum	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021
2 191 320	Salgsinntekt		1 954 750
321 200	Leieinntekt		12 280 751
0	Annen driftsinntekt		296 287
<b>2 512 520</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	11, 13	<b>14 531 788</b>
3 184 270	Lønnskostnad	9, 12	3 729 338
91 615	Ordinære avskrivninger	2	1 774 458
-1 349 267	Tap på fordringer		0
817 523	Annen driftskostnad	12, 13	6 488 995
<b>2 744 141</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 992 792</b>
<b>-231 621</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>2 538 996</b>
	<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
782 783	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	0
0	Annen finansinntekt		1 650
636 049	Nedskrivning av fin. anleggsmidler	3	-4 125 000
2 070 586	Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	5 423 889
588	Annen rentekostnad		1 697
0	Annen finanskostnad		3 173 263
<b>-1 924 440</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 472 199</b>
<b>-2 156 061</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 933 203</b>
-336 727	Skattekostnad på ordinært resultat	10	-623 245
<b>-1 819 334</b>	<b>Årsresultat før minoritetsinteresser</b>	7	<b>-1 309 958</b>
0	Årsresultat - Minoritetens andel		32 347
-1 819 334	Årsresultat - Majoritetens andel		-1 342 305
	<b>Overføringer</b>		
10 723 460	Overført til/fra annen innskutt egenkapital		11 200 489
-12 542 794	Mottatt konsernbidrag		-12 542 795
16 648 784	Avsatt konsernbidrag		0
-16 648 784	Økning verdi datterselskap		0
<b>-1 819 334</b>	<b>Sum disponert</b>		<b>-1 342 305</b>

Penneo Dokumentnr: B2W7-YU7IN-U5ZHU-EIH33-ESVLE-1Y1Q0



**Balanse - mor/konsern**  
Smith-Sivertsen Eiendom AS

Morselskap		Konsern	
2021	Eiendeler	Note	2021
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Immaterielle eiendeler</b>		
1 494 828	Utsatt skattefordel	10	0
<b>1 494 828</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>
	<b>Varige driftsmidler</b>		
4 939 000	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	106 954 729
122 000	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		774 943
<b>5 061 000</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>107 729 672</b>
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
46 650 165	Investeringer i datterselskap	3	0
14 314 004	Lån til foretak i samme konsern	4, 5	0
<b>60 964 169</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>
<b>67 519 997</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>	2	<b>107 729 672</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
167 125	Kundefordringer	4, 5	516 263
16 125 450	Andre fordringer	4, 5	16 238 571
<b>16 292 575</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>16 754 833</b>
379 569	Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 548 549
<b>16 672 143</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 303 383</b>
<b>84 192 140</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>127 033 055</b>

Pennco Dokumentnr: B2/WF7-YU7IN-U5ZHU-EIH33-ESVLE-1Y1Q0



**Balanse - mor/konsern**  
Smith-Sivertsen Eiendom AS

Morselskap		Konsern	
2021	Egenkapital og gjeld	Note	2021
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
300 000	Aksjekapital	8	300 000
10 712 890	Annen innskutt egenkapital		3 725 111
8 811 793	Overkurs		8 811 693
<b>19 824 683</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 836 804</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
0	Minoritetsinteresser		-4 262
<b>0</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 262</b>
<b>19 824 683</b>	<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>12 832 542</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
0	Utsatt skatt	10	2 914 466
<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 914 466</b>
	<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
42 274 500	Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	109 786 500
<b>42 274 500</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 786 500</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
98 121	Leverandørgjeld	5	496 369
347 447	Skyldig offentlige avgifter		508 274
21 647 390	Annen kortsiktig gjeld	5	494 905
<b>22 092 957</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 499 547</b>
<b>64 367 458</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>114 200 513</b>
<b>84 192 140</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>127 033 055</b>

Bergen, 23.06.2022  
Styret i Smith-Sivertsen Eiendom AS

Martin Smith-Sivertsen  
styreleder

Erik Helge Berstad  
daglig leder

Pennco Dokumentnr: B2JWF7-YU7IN-U5ZHU-EH33-ESVLE-1Y1Q0



## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har i 2021 gjennomført en omorganisering ved fisjon og konsernfusjon der utleieaktiviteten som tidligere var i AS Smith-Sivertsen er plassert i Smith-Sivertsen Eiendom AS med datterselskap. Dette er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

#### *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.:

Smith-Sivertsen Eiendom AS Morselskap

Nofun AS - 100 %

Nygårdsgaten 25 AS - 100 %

Plebs Urbana AS - 100 %

Kong Oscarsgate 45 AS - 100 %

Nygårdsgaten 29 AS - 100 %

Bkolon AS - 89,2 %

#### **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 oppjent 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 internergevinster. 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.



## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### **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, retur, 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 vareretter 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 værekretslopet 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.



## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### **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. Balanseført 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 balanseført 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 balanseført 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.



## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### 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 forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

#### Pensjoner

Selskapet har både kun innskuddsplaner.

#### Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. 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.



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 2 Varige driftsmidler

##### Morselskapet

	Tomter og bygninger	Driftløsere og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0
Tilgang	0	22 615	22 615
Tilgang fusjon	5 397 170	306 254	5 703 424
Avgang	0	25 000	25 000
Anskaffelseskost 31.12.	5 397 170	303 869	5 701 039
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	458 170	181 869	640 039
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>4 939 000</b>	<b>122 000</b>	<b>5 061 000</b>

Årets avskrivninger 53 000 38 615 91 615

Forventet økonomisk levetid 0-100 år 0-20 år  
Avskrivningsplan Lineær Lineær

##### Konsernet

	Tomter og bygninger	Driftløsere og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0
Tilgang	1 276 044	22 615	1 298 659
Tilgang fusjon	110 426 099	1 332 869	111 758 968
Avgang	0	25 000	25 000
Anskaffelseskost 31.12.	111 702 143	1 330 484	113 032 627
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 747 414	555 541	5 302 955
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>106 954 729</b>	<b>774 944</b>	<b>107 729 672</b>

Årets avskrivninger 1 545 744 228 715 1 774 459

Forventet økonomisk levetid 0-100 år 0-20 år  
Avskrivningsplan Lineær Lineær

#### Endring i avskrivningsplan

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

Pemmo Dokumentnøkkel: B2WF7-YU7IN-U5ZHU-EIH33-ESVLF-1Y1Q0



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

##### Morselskapet

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Nofun AS	Bergen	100 %	-4 864 879	837 608	-
Kong Oscarsgate 45 AS	Bergen	100 %	13 895 431	1 564 119	12 341 882
Nygårdsgaten 29 AS	Bergen	100 %	2 550 492	-1 950 676	4 511 738
Nygårdsgaten 25 AS	Bergen	100 %	5 614 570	-284 403	6 800 683
Plebs Urbana AS	Bergen	100 %	17 426 256	678 587	22 723 077
Bkolon AS	Bergen	100 %	-39 721	301 484	272 785
<b>Balansført verdi 31.12.</b>					<b>46 850 165</b>

Det er foretatt nedskrivning på aksjene i Nofun AS med kr 636 049

I 2021 har Nofun AS solgt aksjer i Sentrum Storgata Holding AS med et tap på kr 3 173 263. I forbindelse med salget er det også foretatt en reversering av nedskrivning på aksjene på kr 4 125 000.

#### Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
167 125	0	Kundefordringer til pålydende	693 842	0
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-177 579	0
<b>167 125</b>	<b>0</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>516 263</b>	<b>0</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
14 314 004	0	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>14 314 004</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
415 000	0	<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
0	0	Tomter og bygninger	102 430 729	0
0	0	Driftsløsøre	0	0
0	0	Kundefordringer	0	0
<b>415 000</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>102 430 729</b>	<b>0</b>

Morselskapet til Smith-Sivertsen Eiendom AS, AS Smith-Sivertsen, har stilt eiendommene i datterselskapene Kong Oscarsgate 45 AS, Nygårdsgaten 25 AS, Plebs Urbana AS, Nygårdsgaten 29 AS og Smith-Sivertsen Eiendom AS som sikkerhet for lånet i AS Smith-Sivertsen.

Pernico Dokumentnøkkel: B2WF7-YU7IN-U5ZHU-EIH33-ESVLF-1Y1Q0



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

## Smith-Sivertsen Eiendom AS Noter til årsregnskapet for 2021

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	148 750	0	29 494 509	0
<b>Sum</b>	<b>148 750</b>	<b>0</b>	<b>29 494 509</b>	<b>0</b>

Morselskapet	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	21 344 596	0	18 900	0
<b>Sum</b>	<b>21 344 596</b>	<b>0</b>	<b>18 900</b>	<b>0</b>

Konsernet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	16 080 505	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 080 505</b>	<b>0</b>

Konsernet	Annen kortsiktig gjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	109 786 500	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109 786 500</b>	<b>0</b>

Smith-Sivertsen Eiendom AS er et underkonsern, dermed er fordring, gjeld, renteinntekt og rentekostnad poster mot selskap i konsernet over Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Note 6 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020	Bundne bankinnskudd	2021	2020
140 036	0	Skatetrekksmidler	158 025	0

### Note 7 Egenkapital

Morselskapet	Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital		Annen egenkapital	Sum
				2021	2020		
	Stiftelse	60 000	0	-10 570	0	0	49 430
	Årets resultat	0	0	-1 819 334	0	0	-1 819 334
	Gjeldskonvertering	240 000	8 811 793	0	0	0	9 051 793
	Konsembidrag	0	0	12 542 794	0	0	12 542 794
	<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>300 000</b>	<b>8 811 793</b>	<b>10 712 890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 824 683</b>

Konsernet	Årets endring i egenkapital	Egenkapital 01.01	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital		Minoritetsinteresse	Sum
					2021	2020		
	Stiftelse	60 000	0	-10 570	0	0	0	49 430
	Årets resultat	0	0	-1 342 305	32 347	-36 609	-1 309 958	-1 309 958
	Kontinuitetsdifferanse fusjon	0	0	-7 464 908	0	0	-7 501 517	-7 501 517
	Gjeldskonvertering	240 000	8 811 793	0	0	0	9 051 793	9 051 793
	Konsembidrag	0	0	12 542 794	0	0	12 542 794	12 542 794
	<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>300 000</b>	<b>8 811 793</b>	<b>3 725 011</b>	<b>-4 262</b>	<b>0</b>	<b>12 832 542</b>	<b>12 832 542</b>

Pernéo Dokumentnøkkel: B2WF7-YU7IN-U5ZHU-EIH33-ESVLF-1Y1Q0



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 300 000 består av 60 000 aksjer á kr. 5.

#### Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
AS Smith-Sivertsen	60 000	100,0 %
Sum	60 000	100,0 %

#### Note 9 Pensjoner

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

#### Note 10 Skatt

##### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
-1 794 674	0	Varige driftsmidler	11 920 268	0
-5 000 000	0	Fordringer	-5 173 113	0
0	0	Balanseførte leieavtaler	0	0
0	0	Gevinst- og løpskonto	71 134	0
0	0	Inntektsført avsatt utbytte	0	0
-6 794 674	0	Netto midlertidige forskjeller	6 818 289	0
0	0	Underskudd til fremføring	-349 351	0
<b>-6 794 674</b>	<b>0</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>6 468 938</b>	<b>0</b>
-1 494 828	0	Utsatt skatt	1 423 166	0
0	-	Merverdi eiendom	14 913 000	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Grunnlag utsatt skatt merverdi (10 %)</b>	<b>14 913 000</b>	<b>0</b>
-	-	Utsatt skatt merverdi	1 491 300	0
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>-1 494 828</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>2 914 466</b>	<b>0</b>

##### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>		
-2 156 061	0	Resultat før skattekostnad	-1 933 203	0
636 049	0	Permanente forskjeller	2 129 276	0
-1 520 012	0	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	196 073	0
7 137 298	0	Endring i midlertidige forskjeller	-5 667 588	0
<b>5 617 286</b>	<b>0</b>	<b>Grlag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>-5 471 515</b>	<b>0</b>
-353 194	0	Anvendelse av fremførbar underskudd	-10 608 989	0
-5 264 091	0	+/- Mottatt/avgitt konsemsbidrag	16 080 505	0
0	0	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: B2WF7-YU7IN-U5ZHU-EIH33-ESVLF-1Y1Q0



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 10 Skatt fortsetter

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
0	0	Betalbar skatt	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	0	0
1 158 100		Skatteeffekt av konsemsbidrag med resultatmetode	-3 537 711	
-1 494 828	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel	2 914 466	0
<b>-336 727</b>	<b>0</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-623 245</b>	<b>0</b>
		<b>Avstemning av årets skattekostnad</b>		
-2 420 012	-	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-1 933 203	-
-532 403	-	Beregnet skatt	-425 305	-
-336 727	-	Skattekostnad i resultatregnskapet	-623 245	-
195 675	-	Differanse	-197 940	-
		Differansen består av følgende:		
713 752	0	Skatt av permanente forskjeller	468 441	0
0	0	Endring av utsatt skatt	0	0
0	0	Differanse i utsatt skatt IB	0	0
-518 076	0	Andre forskjeller	-666 381	-
195 675	0	Sum forklart differanse	-197 940	0
		<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
1 158 100	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
-1 158 100	0	Skattevirkning av konsemsbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 11 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
2 191 320	0	Salgsinntekter	1 954 750	0
321 200	0	Leieinntekt	12 280 751	0
0	0	Andre driftsinntekter	296 287	0
<b>2 512 520</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>14 531 788</b>	<b>0</b>
		<b>Fordeling på virksomhetsområder</b>		
2021	2020		2021	2020
321 200	0	Utleie av eiendom	12 280 751	0
2 191 320	0	Annet	2 251 037	0
<b>2 512 520</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>14 531 788</b>	<b>0</b>
		<b>Geografisk fordeling</b>		
2021	2020		2021	2020
2 512 520	0	Norge	14 531 788	0
<b>2 512 520</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>14 531 788</b>	<b>0</b>

Permeo Dokumentnøkkel: B2WF7-YU7IN-U5ZHU-EIH33-ESVLF-1Y1Q0



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

## Smith-Sivertsen Eiendom AS Noter til årsregnskapet for 2021

### Note 12 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
2 745 073	0	Lønninger	3 211 697	0
400 514	0	Arbeidsgiveravgift	467 813	0
31 455	0	Pensjonskostnader	42 128	0
7 228	0	Andre ytelser	7 701	0
<b>3 184 270</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>3 729 338</b>	<b>0</b>

5 0 Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 6 1

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 138 333	0
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)	10 000	38 650
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	5 500
Annen bistand	89 140	111 640
<b>Sum</b>	<b>99 140</b>	<b>155 790</b>

### Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 11, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 4.

#### Konsernets transaksjoner med nærstående parter:

	Morselskap	Konsern
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	434 020	0
- Selskap i samme konsern	1 570 670	1 570 670
Leieinntekter:		
- Datterselskap	0	0
- Selskap i samme konsern	19 350	19 350
Renteinntekter		
- Datterselskap	817 608	0
- Selskap i samme konsern	0	0
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av tjenester:		
- Datterselskap	0	0
- Selskap i samme konsern	0	0
Leiekostnader:		
- Datterselskap	185 713	0
- Selskap i samme konsern	0	0
Rentekostnader		
- Datterselskap	0	0
- Selskap i samme konsern	2 035 761	2 035 761

Pemmo Dokumentnøkkel: B2WF7-YU7IN-U5ZHU-EIH33-ESVLF-1Y1Q0



**Smith-Sivertsen Eiendom AS**  
**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Morselskap		Konsern
2021		2021
	<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	
-2 156 061	Resultat før skattekostnad	-1 933 203
0	Periodens betalte skatt	0
5 000	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	5 000
91 615	Avskrivninger	1 774 459
636 049	Nedskrivning anleggsmidler	4 125 000
-167 125	Endring i kundefordringer	-516 263
98 121	Endring i leverandørgjeld	496 369
-347 738	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 346 477
<b>-1 840 139</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>1 604 885</b>
	<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
20 000	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	20 000
-22 615	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 298 659
<b>-2 615</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 278 659</b>
	<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
-14 314 007	Utlån	-14 314 007
9 051 793	Innbetalinger av egenkapital	9 051 793
7 484 537	Fusjon	7 484 537
<b>2 222 323</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>2 222 323</b>
<b>379 569</b>	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<b>2 548 549</b>
0	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	0
<b>379 569</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>2 548 549</b>

Pemmo Dokumentnøkkel: B2WF7-YU7IN-U5ZHU-EH33-ESVLF-1Y1Q0



## 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."

### Martin Smith-Sivertsen

Styreleder

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 217.31.xxx.xxx

2022-06-26 09:11:39 UTC



### Erik Helge Berstad

Daglig leder

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5992-4-3420491

IP: 95.34.xxx.xxx

2022-06-26 19:59:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B2WF7-YU7IN-U5ZHU-EIH33-ESVLF-1Y1Q0

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  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Smith-Sivertsen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Smith-Sivertsen Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Offices in:

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

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

Penneo Dokumentnr: FICL-30MKE-PUBB2-YYCJE-ZAHAE-L6S6U



## 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 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 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 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 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 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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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.
- 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.
- 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.



## Uavhengig revisors beretning - Smith-Sivertsen Eiendom AS

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.

Bergen, 27. juni 2022  
KPMG AS

Harald Sylta  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: FICL-30MKE-PUBB2-YYCJE-ZAHAE-L6S6U



# 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: 80.232.xxx.xxx

2022-06-27 10:11:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TFICL-30MKE-PUBB2-YYCJE-ZAHAE-L6S6U

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>



## Årsberetning 2021

# Smith-Sivertsen Eiendom AS

Org.nr. 926 194 054

### Virksomhetens art og hvor den drives

Smith-Sivertsen Eiendom AS eier, utvikler, driver eiendom i Bergen sentrum, med et samlet BTA på rundt 8.300 kvm.

Etter omorganisering av selskapet AS Smith-Sivertsen i 2020-21, ligger ordinær eiendomsvirksomhet i Smith-Sivertsen Eiendom AS, enten direkte eiet eller i separate datterselskaper.

### Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Konsernet har hatt stabile leieinntekter gjennom 2021, og endte opp på en inntekter på 14 531 788 nok, hvorav husleieinntektene utgjorde 12 280 751 nok. Det ble et negativt resultat før skatt på - 1 933 203.

Selskapet eier en leilighet og en liten garasje, og hadde leieinntekter på 321 200 nok. Selskapet selger også tjenester til datterselskapene og hadde inntekter på 2 191 320 nok. Det ble et negativt resultat før skatt på - 2 156 061 nok.

Kong Oscars gate 45 AS hadde et resultat etter skatt på 1 564 119 nok. Det har vært noe ledighet i 2021, som følge av klargjøring for ny utleie. Eiendommen har potensiale for økte inntekter og økt resultat.

Nygårdsgaten 29 AS hadde et negativt resultat etter skatt på -1 950 676 nok. Eiendommen er fullt utleiet og gir et positivt likviditetsbidrag til konsernet.

Plebs Urbana AS består av eiendommene Hans Holmboes gate 2 og Nygårdsgaten 23. Dette datterselskapet fikk et resultat etter skatt på 678 587 nok. Bkolon AS er leietaker hos Plebs Urbana, og driver coworking innen kulturfeltet. Dette selskapet fikk et resultat på 301 484 nok.

Datterselskapet Nofun AS tok et tap i regnskapet for 2020. Tapet ble litt lavere enn antatt, og reversering av nedskrivning på aksjene, gav et overskudd etter skatt i 2021 på 837 608 nok.

Datterselskapet Nygårdsgaten 25 AS eier en tomt i Bergen sentrum.

### Redegjørelse for foretakets utsikter

Smith-Sivertsen Eiendom AS arbeider med å oppgradere vår del av kvartalet fra Hans Holmboes gate 2 til Nygårdsgaten 31, vis a vis Grieghallen. Selskapet vil også bruke ressurser på Kong Oscarsgate 45, som kan gi høyere inntekter for eiendommen. Utviklingsprosjektene gjennomføres i hovedsak av selskapets lille stab av svært dyktige håndverkere.

Selskapet er interessert i å investere i flere eiendommer sentrum av Bergen og Oslo.

### Finansiell risiko

De verdjusterte eiendomsverdiene i konsernet basert på eksterne verdivurderinger av selskapets eiendommer utført i 2017-22, er på 286 mnok. Sum gjeld i konsernet ved årsskiftet var på 114 mnok. Dette gir en belåningsgrad på ca 40%.

Per i dag er det morselskapet AS Smith-Sivertsen som har eksterne lån, og låner videre til Smith-Sivertsen Eiendom AS. AS Smith-Sivertsen har derfor pant i Smith-Sivertsen Eiendom AS med datterselskap sine eiendommer. Det arbeides for å flytte banklån fra AS Smith-Sivertsen til Smith-Sivertsen Eiendom AS i løpet av høsten 2022.



Selskapet vil primært ha sine inntekter fra avkastninger på investeringer, herunder utbytte fra datterselskaper. Derfor et selskapets resultater avhengig av hvordan det går med hele konsernet.

Lavere leiepriser, lediggang og høyere rente kan svekke selskapet og konsernets resultater. Lavere eiendomsverdier som følge at økt rente, vil kunne øke belåningsgraden.

#### **Arbeidsmiljø**

Sykefraværet i selskapet var på totalt 6 dager i 2021, noe som utgjorde 0,45 % av total arbeidstid. Styret anser dette som tilfredsstillende, men vil fortsette arbeidet med å redusere antall sykedager.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer

#### **Likestilling**

Smith-Sivertsen Eiendom AS har pr utgangen av året 5 ansatte/årsverk, og av disse er alle menn. Konsernet har pr utgangen av året 6 årsverk, av disse er alle menn.

#### **Ytre miljø**

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

#### **Ansvarsforsikring**

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretakets tredjepersoner.

#### **Fortsatt drift**

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Pandemien har til en viss grad gitt dårligere resultater i 2021. Nå opplever vi en normalisering av samfunnet, og fremtidsutsiktene for næringseiendom i Bergen sentrum er positive.

Bergen, den 23. juni 2022

Martin Smith-Sivertsen  
Styreleder

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."

### Martin Smith-Sivertsen

Styreleder

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 217.31.xxx.xxx

2022-06-26 09:11:39 UTC



### Erik Helge Berstad

Daglig leder

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5992-4-3420491

IP: 95.34.xxx.xxx

2022-06-26 19:59:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M2W16-LOBFU-EBX1L-ZAM7E-Z5EMP-XGXXL

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>