



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 194 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kong Oscars gate 45
5017 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Helge Berstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 711 399	1 928 224
Leieinntekter			153 119
Andre driftsinntekter		134 333	75 938
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler			1 323 000
Sum inntekter		4 845 732	3 480 281
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 438 619	2 567 193
Ordinære avskrivninger	3	38 300	36 705
Andre driftskostnader		3 048 917	1 912 055
Sum kostnader		5 525 837	4 515 953
Driftsresultat		-680 105	-1 035 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	3 513 500	6 055 146
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 277 759	5 096 442
Annen renteinntekt		6 595	1 338
Andre finansinntekter			150
Sum finansinntekter		10 797 854	11 153 076
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	-142 226	598 065
Rentekostnad til foretak i samme konsern		51 205	20 491
Annen rentekostnad		9 967 388	7 885 184
Sum finanskostnader		9 876 367	8 503 740
Netto finans		921 487	2 649 336
Resultat før skattekostnad		241 383	1 613 664
Skattekostnad	5	417 574	487 821
Årsresultat		-176 191	1 125 843
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-176 191	1 125 843



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		-176 191	1 125 843
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-176 191	-291 478
Ordinært utbytte			1 000 000
Konsernbidrag			-325 280
Avgitt konsernbidrag			742 601
Sum overføringer og disponeringer		-176 191	1 125 843



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	806 103	1 223 677
Sum immaterielle eiendeler		806 103	1 223 677
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		451 200	458 500
Driftsløsøre, inventar o.l.		29 700	60 700
Sum varige driftsmidler	3	480 900	519 200
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	46 552 391	46 377 380
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	111 247 545	83 920 263
Sum finansielle anleggsmidler		157 799 936	130 297 643
Sum anleggsmidler		159 086 939	132 040 520
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 321 957	28 050
Andre kortsiktige fordringer		3 546 640	6 099 329
Sum fordringer	6, 7	7 868 597	6 127 379
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		738 662	61 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		738 662	61 135
Sum omløpsmidler		8 607 258	6 188 514
SUM EIENDELER		167 694 197	138 229 034

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 5)		300 000	300 000
Overkurs		5 024 238	5 200 430
Sum innskutt egenkapital		5 324 238	5 500 430
Sum egenkapital		5 324 238	5 500 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	160 000 000	130 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	1 031 623	335 741
Sum annen langsiktig gjeld		161 031 623	130 335 741
Sum langsiktig gjeld		161 031 623	130 335 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 395	91 591
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		1 028 967	34 880
Skyldig utbytte			1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		279 975	1 266 392
Sum kortsiktig gjeld	7	1 338 336	2 392 863
Sum gjeld		162 369 959	132 728 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 694 197	138 229 034



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 558355

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 194 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kong Oscars gate 45
5017 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Helge Berstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 926 194 054
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 711 399	1 928 224
Leieinntekter			153 119
Andre driftsinntekter		134 333	75 938
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler			1 323 000
Sum inntekter		4 845 732	3 480 281
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 438 619	2 567 193
Ordinære avskrivninger	3	38 300	36 705
Andre driftskostnader		3 048 917	1 912 055
Sum kostnader		5 525 837	4 515 953
Driftsresultat		-680 105	-1 035 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	3 513 500	6 055 146
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 277 759	5 096 442
Annen renteinntekt		6 595	1 338
Andre finansinntekter			150
Sum finansinntekter		10 797 854	11 153 076
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	-142 226	598 065
Rentekostnad til foretak i samme konsern		51 205	20 491
Annen rentekostnad		9 967 388	7 885 184
Sum finanskostnader		9 876 367	8 503 740
Netto finans		921 487	2 649 336
Resultat før skattekostnad		241 383	1 613 664
Skattekostnad	5	417 574	487 821
Årsresultat		-176 191	1 125 843
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-176 191	1 125 843
Totalresultat		-176 191	1 125 843
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-176 191	-291 478



Ordinært utbytte		1 000 000
Konsernbidrag		-325 280
Avgitt konsernbidrag		742 601
Sum overføringer og disponeringer	-176 191	1 125 843



Sum innskutt egenkapital		5 324 238	5 500 430
Sum egenkapital		5 324 238	5 500 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	160 000 000	130 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	1 031 623	335 741
Sum annen langsiktig gjeld		161 031 623	130 335 741
Sum langsiktig gjeld		161 031 623	130 335 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 395	91 591
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		1 028 967	34 880
Skyldig utbytte			1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		279 975	1 266 392
Sum kortsiktig gjeld	7	1 338 336	2 392 863
Sum gjeld		162 369 959	132 728 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 694 197	138 229 034



Organisasjonsnr: 926 194 054
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Smith-Sivertsen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smith-Sivertsen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: C/F28-CTYMW-10G5N-1QQOS-1YJBJ-2BGZF



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

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

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

Bergen

KPMG AS

Terje Hatleberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C/F28-CT1MY-10G5N-LQCOS-1YBJ-2BGZF



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."

Hatleberg, Terje

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-497108

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-17 13:30:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C1F28-C1Y1WV-10G51N-LQCQ5-1Y1BJ-28GZF

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024 Smith-Sivertsen Eiendom AS

Pemco Dokumentnøkkel: 6L8L7-F7F7Q-G4ZHH-2RFES-NWUWK-0YGZ1

Org.nr.: 926 194 054

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		4 711 399	1 928 224
Leieinntekter		0	153 119
Andre driftsinntekter		134 333	75 938
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		0	1 323 000
Sum driftsinntekter		4 845 732	3 480 281
Lønnskostnad	2	2 438 619	2 567 193
Ordinære avskrivninger	3	38 300	36 705
Andre driftskostnader		3 048 917	1 912 055
Sum driftskostnader		5 525 837	4 515 953
Driftsresultat		-680 105	-1 035 672
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	3 513 500	6 055 146
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		7 277 759	5 096 442
Renteinntekter		6 595	1 338
Andre finansinntekter		0	150
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	142 226	-598 065
Rentekostnad fra selskap i samme konsern		-51 205	-20 491
Rentekostnader		-9 967 388	-7 885 184
Resultat av finansposter		921 487	2 649 336
Ordinært resultat før skattekostnad		241 383	1 613 664
Skattekostnad	5	417 574	487 821
Årets resultat		-176 191	1 125 843
Overføringer			
Overført fra overkurs		176 191	291 478
Avsatt til utbytte		0	1 000 000
Avsatt konsernbidrag		0	742 601
Økning verdi datterselskap		0	325 280
Sum overføringer		-176 191	1 125 843

Pernéo Dokumentnøkkel: 61.8L7-F77Q-G4ZPH-2RFES-NWUWK-0YGZ1

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	806 103	1 223 677
Sum immaterielle eiendeler		806 103	1 223 677
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		451 200	458 500
Driftsløsøre, inventar o.l.		29 700	60 700
Sum varige driftsmidler	3	480 900	519 200
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	46 552 391	46 377 380
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	111 247 545	83 920 263
Sum finansielle anleggsmidler		157 799 936	130 297 643
Sum anleggsmidler		159 086 939	132 040 520
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		4 321 957	28 050
Andre kortsiktige fordringer		3 546 640	6 099 329
Sum fordring	6, 7	7 868 597	6 127 379
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		738 662	61 135
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		738 662	61 135
Sum omløpsmidler		8 607 258	6 188 514
SUM EIENDELER		167 694 197	138 229 034

Pernéo Dokumentnøkkel: 61.8L7-F7F7Q-G4ZHH-2RFES-NWUWK-0YG21

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 5)		300 000	300 000
Overkurs		5 024 238	5 200 430
Sum innskutt egenkapital		5 324 238	5 500 430
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		5 324 238	5 500 430
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	160 000 000	130 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	1 031 623	335 741
Sum langsiktig gjeld		161 031 623	130 335 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 395	91 591
Skyldige offentlige avgifter		1 028 967	34 880
Skyldig utbytte		0	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		279 975	1 266 392
Sum kortsiktig gjeld	7	1 338 336	2 392 863
Sum gjeld		162 369 959	132 728 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 694 197	138 229 034

Bergen, 28.04.2025
Styret i Smith-Sivertsen Eiendom ASHermann Smith-Sivertsen
styrelederMartin Smith-Sivertsen
styremedlemRandi Smith-Sivertsen
styremedlemBernt Jacob Schwings Pettersen
styremedlemEivind Devold
styremedlemErik Helge Berstad
daglig leder

Pernico Dokumentnøkkel: 61.8L7-F7F7Q-G4ZPH-2RFES-NWUWK-0YGZ1



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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.

Driftsinntekter

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.

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.

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 2024

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 anleggfordringer, 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.

Gjeld

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

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.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

	2024	2023
Lønninger	2 040 763	2 156 314
Arbeidsgiveravgift	322 535	338 627
Pensjonskostnader	68 347	49 118
Andre ytelser	6 974	23 135
Sum	2 438 619	2 567 193

Selskapet har i 2024 sysselsatt 3 årsverk.



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	740 700	213 868	20 000	974 568
= Anskaffelseskost 31.12.24	740 700	213 868	20 000	974 568
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	289 500	196 868	7 300	493 668
= Bokført verdi 31.12.24	451 200	17 000	12 700	480 900
Årets ordinære avskrivninger	7 300	27 000	4 000	38 300
Økonomisk levetid	100 år	5-7 år	0 - 10 år	
Avskrivningsplan			Lineær	

Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Bkolon AS	BERGEN	100,0%	175 011	175 011	898 035
Kong Oscarsgate 45 AS	BERGEN	100,0%	12 341 882	12 402 857	946 067
Nygårdsgaten 25 AS	BERGEN	100,0%	6 800 683	5 146 343	-133 001
Nygårdsgaten 29 AS	BERGEN	100,0%	4 511 738	2 425 630	182 941
Plebs Urbana AS	BERGEN	100,0%	22 723 077	17 298 400	-331 404
Sum			46 552 391	37 448 241	1 562 638

Det er foretatt reversering av nedskrivning på aksjene i Bkolon AS med kr 142 226. Inntekt på investering i datterselskap er konsernbidrag fra Nygårdsgaten 29 AS og Kong Oscarsgate 45 AS.

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	91 746
Endring i utsatt skattefordel	417 574	396 075
Skattekostnad ordinært resultat	417 574	487 821

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	241 383	1 613 664
Permanente forskjeller	1 656 682	603 701
Endring i midlertidige forskjeller	-4 722 944	-1 265 312
Avgitt konsernbidrag	0	-952 053
Skattepliktig inntekt	-2 824 880	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-90 970	-1 046 988
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-201 425
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	90 970	1 248 413
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-1 535 306	-1 559 590	-24 284
Fordringer	0	-4 872 680	-4 872 680
Gevinst – og tapskonto	696 080	870 100	174 020
Sum	-839 226	-5 562 170	-4 722 944

Akkumulert fremførbart underskudd	-2 824 880	0	2 824 880
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 664 106	-5 562 170	-1 898 064

Utsatt skattefordel (22 %)	-806 103	-1 223 677	-417 574
-----------------------------------	-----------------	-------------------	-----------------



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 6 Fordringer og gjeld

	2024
Fordringer med forfall > 1 år	103 969 786
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 160 000 000. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 451 200. Datterselskapene Nygårdsgaten 29 AS, Plebs Urbana AS, Nygårdsgaten 25 AS, Kong Oscarsgate 45 AS har stilt sine eiendommer som sikkerhet for morselskapet sitt lån i Handelsbanken. Samlet balanseført verdi av eiendommene i datterselskap er på NOK 132 846 476.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	111 247 545	83 920 263
Kundefordringer konsern	4 322 368	23 750
Andre kortsiktige fordringer konsern	3 513 500	6 055 146
Sum	119 083 413	89 999 159
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	1 031 623	335 741
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	952 053
Sum	1 031 623	1 287 794

Pemneo Dokumentnøkkel:61.8L7-F7F7Q-G4ZHH-2RFE5-NWUWK-0YGZ1



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."

Berstad, Erik Helge

Daglig leder

På vegne av: Smisi Hospitality AS, Citybox Eiendom A...

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3420491

IP: 62.16.xxx.xxx

2025-06-04 07:33:30 UTC



Pettersen, Bernt Jacob Schwings

Styremedlem

På vegne av: Smisi Hospitality AS, Citybox Eiendom A...

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2430564

IP: 84.234.xxx.xxx

2025-06-04 07:49:32 UTC



Smith-Sivertsen, Martin

Styremedlem

På vegne av: Smisi Hospitality AS, Citybox Eiendom A...

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1563505

IP: 86.18.xxx.xxx

2025-06-04 17:41:03 UTC



Devold, Eivind

Styremedlem

På vegne av: Smisi Hospitality AS, Citybox Eiendom A...

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1632382

IP: 81.175.xxx.xxx

2025-06-05 09:49:29 UTC



Smith-Sivertsen, Randi

Styremedlem

På vegne av: Smisi Hospitality AS, Citybox Eiendom A...

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1084267

IP: 79.127.xxx.xxx

2025-06-05 13:25:14 UTC



Smith-Sivertsen, Hermann

Styreleder

På vegne av: Smisi Hospitality AS, Citybox Eiendom A...

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3622839

IP: 193.71.xxx.xxx

2025-06-08 09:39:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6L8L7-F7F7Q-G42HH-2RFES-NWUWK-0YG2I

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.