



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	927 965 682
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AS SMITH-SIVERTSEN
Forretningsadresse:	INNGANG C Kong Oscars gate 45 5017 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Martin Smith-Sivertsen
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, 22.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter		62 868	272 117
<b>Sum inntekter</b>		<b>62 868</b>	<b>272 117</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	468 031	581 532
Ordinære avskrivninger	3		
Andre driftskostnader	2	698 136	730 418
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 166 167</b>	<b>1 311 950</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 103 299</b>	<b>-1 039 833</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	23 000 000	20 835 027
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		100 113	96 106
Andre finansinntekter			178
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 100 113</b>	<b>20 931 311</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		468 851
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 536 230	1 420 039
Annen rentekostnad		-614 578	-315 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 921 653</b>	<b>1 573 644</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 178 460</b>	<b>19 357 667</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 075 161</b>	<b>18 317 833</b>
Skattekostnad	6	-643 464	-331 137
<b>Årsresultat</b>		<b>20 718 625</b>	<b>18 648 970</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 718 625</b>	<b>18 648 970</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 718 625</b>	<b>18 648 970</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		13 016 475	9 000 000
Tilleggsutbytte		14 301 000	8 000 000
Avsatt til annen egenkapital			1 648 970
Overført fra annen egenkapital		-6 598 850	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 718 625</b>	<b>18 648 970</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		942 367	298 903
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>942 367</b>	<b>298 903</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 7		
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	166 492	166 492
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>166 492</b>	<b>166 492</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	264 573 836	264 573 836
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	51 061	
Investeringer i aksjer og andeler		877 399	605 502
Andre langsiktige fordringer	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>265 502 296</b>	<b>265 179 338</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>266 611 154</b>	<b>265 644 732</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	81 001	121 327
Andre kortsiktige fordringer	5	23 109 604	11 936 155
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 190 605</b>	<b>12 057 482</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	8 550 888	7 645 583
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 550 888</b>	<b>7 645 583</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 741 493</b>	<b>19 703 065</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>298 352 648</b>	<b>285 347 797</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (3 000 aksjer à kr 725)	10	2 175 000	2 175 000
Beholdning av egne aksjer	10		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 175 000</b>	<b>2 175 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		243 933 314	250 532 164
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>243 933 314</b>	<b>250 532 164</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>246 108 314</b>	<b>252 707 164</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 12		
Øvrig langsiktig gjeld		38 768 000	23 266 797
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 768 000</b>	<b>23 266 797</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 768 000</b>	<b>23 266 797</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	70 615	31 369
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		37 260	21 468
Skyldig utbytte		13 016 475	9 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	351 983	321 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 476 334</b>	<b>9 373 837</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 244 334</b>	<b>32 640 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>298 352 648</b>	<b>285 347 797</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		408 492 953	313 665 638
Leieinntekt		17 068 660	22 895 142
Annen driftsinntekt		10 977 021	2 845 497
Gevinst ved avgang av anleggsmidler			1 323 000
<b>Sum inntekter</b>	1, 2	<b>436 538 634</b>	<b>340 729 278</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	100 296 277	82 997 334
Ordinære avskrivninger	6, 7	15 266 877	10 455 846
Annen driftskostnad	3	284 655 481	231 704 767
<b>Sum kostnader</b>		<b>400 218 635</b>	<b>325 157 947</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 319 999</b>	<b>15 571 331</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	8		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		1 488 317	1 249 883
Annen finansinntekt		3 134 323	3 873 142
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 622 639</b>	<b>5 123 025</b>
Nedskrivning av fin. anleggsmidler	8, 9		468 851
Annen rentekostnad		19 801 703	16 617 779
Annen finanskostnad		1 862 220	2 298 741
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 663 923</b>	<b>19 385 371</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 041 283</b>	<b>-14 262 345</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>19 278 716</b>	<b>1 308 986</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 963 530	3 913 921
<b>Årsresultat</b>		<b>17 315 185</b>	<b>-2 604 935</b>
Minoritetsinteresser		4 466 011	-1 016 934



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 849 174	-1 588 001
<b>Totalresultat</b>		<b>12 849 174</b>	<b>-1 588 001</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		13 016 475	9 000 000
Tilleggsutbytte			8 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-167 302	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	14	<b>12 849 173</b>	<b>-1 588 001</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	6	6 711 456	3 679 912
Utsatt skattefordel	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 711 456</b>	<b>3 679 912</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 10	231 567 912	210 964 924
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7, 10	75 465 014	26 496 469
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>307 032 926</b>	<b>237 461 393</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investeringer i aksjer og andeler	9	877 399	605 502
Obligasjoner	5	141 820	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 019 219</b>	<b>605 502</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>314 763 601</b>	<b>241 746 807</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10, 11	15 287 799	5 973 356
Andre fordringer	11	22 390 869	14 589 822
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 678 668</b>	<b>20 563 178</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	69 344 034	59 561 356
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>69 344 034</b>	<b>59 561 356</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>107 022 702</b>	<b>80 124 534</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>421 786 303</b>	<b>321 871 341</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	2 175 000	2 175 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 175 000</b>	<b>2 175 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		260 798	-9 942 566
Minoritetsinteresser		20 465 911	5 270 064
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 726 709</b>	<b>-4 672 502</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>22 901 709</b>	<b>-2 497 502</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	4 756 262	3 612 523
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 756 262</b>	<b>3 612 523</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	325 178 566	267 964 284
Øvrig langsiktig gjeld	11		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>325 178 566</b>	<b>267 964 284</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>329 934 828</b>	<b>271 576 807</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	11	20 006 933	13 480 312
Betalbar skatt	5	140 032	
Skyldig offentlige avgifter		6 926 832	8 060 738
Utbytte	14	13 016 475	9 000 000
Annen kortsiktig gjeld		28 859 494	22 250 986
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 949 767</b>	<b>52 792 037</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>398 884 594</b>	<b>324 368 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>421 786 303</b>	<b>321 871 341</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



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 AS Smith-Sivertsen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Smith-Sivertsen, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

#### 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: WK7DM-TQZTO-59XV6-SLDLR-711BK-TWP2D



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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- 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 konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.



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, 17. juni 2025

KPMG AS

Terje Hatleberg  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WK7DM-TQZTO-59XV6-SLDLR-711BK-TWP2D



# 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: WK7DM-TQ2TO-59XV6-SLDLR-711BK-TWP2D

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.



# Selskap- og konsernregnskap 2024 AS Smith-Sivertsen

Pemneo Dokumentnøkkel: AH02P-3BBTZ-KATO6-PN697-G56ZP-7DU3M

Org.nr.: 927 965 682



## Resultatregnskap - mor/konsern

## AS Smith-Sivertsen

Morselskap				Konsern	
2024	2023	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
0	0	Salgsinntekt		408 492 953	313 665 638
0	0	Leieinntekt		17 068 660	22 895 142
62 868	272 117	Annen driftsinntekt		10 977 021	2 845 497
0	0	Gevinst ved avgang av anleggsmidler		0	1 323 000
<b>62 868</b>	<b>272 117</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	1, 2	<b>436 538 634</b>	<b>340 729 278</b>
468 031	581 532	Lønnskostnad	3, 4	100 296 277	82 997 334
0	0	Ordinære avskrivninger	6, 7	15 266 877	10 455 846
698 136	730 418	Annen driftskostnad	3	284 655 481	231 704 767
<b>1 166 167</b>	<b>1 311 950</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>400 218 635</b>	<b>325 157 947</b>
<b>-1 103 299</b>	<b>-1 039 833</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>36 319 999</b>	<b>15 571 331</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
23 000 000	20 835 027	Inntekt på investering i datterselskap	8	0	0
100 113	96 106	Annen renteinntekt		1 488 317	1 249 883
0	178	Annen finansinntekt		3 134 323	3 873 142
0	468 851	Nedskrivning av fin. anleggsmidler	8, 9	0	468 851
2 536 230	1 420 039	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-614 578	-315 247	Annen rentekostnad		19 801 703	16 617 779
0	0	Annen finanskostnad		1 862 220	2 298 741
<b>21 178 460</b>	<b>19 357 667</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-17 041 283</b>	<b>-14 262 345</b>
<b>20 075 161</b>	<b>18 317 833</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 278 716</b>	<b>1 308 986</b>
-643 464	-331 137	Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 963 530	3 913 921
<b>20 718 625</b>	<b>18 648 970</b>	<b>Årsresultat før minoritetsinteresser</b>		<b>17 315 185</b>	<b>-2 604 935</b>
0	0	Årsresultat - Minoritetens andel		4 466 011	-1 016 934
20 718 625	18 648 970	Årsresultat - Majoritetens andel		12 849 174	-1 588 001
		<b>Overføringer</b>			
13 016 475	9 000 000	Avsatt til utbytte			
14 301 000	8 000 000	Tilleggsutbytte			
0	1 648 970	Avsatt til annen egenkapital			
<b>20 718 625</b>	<b>18 648 970</b>	<b>Sum disponert</b>	14		

Pernéo Dokumentnøkkel: AH92P-5BBTZ-KATO6-PN697-G56ZP-7DU3M



## Balanse - mor/konsern

### AS Smith-Sivertsen

Morselskap		Konsern			
2024	2023	Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
0	0	Konsesjoner, patenter o.l.	6	6 711 456	3 679 912
942 367	298 903	Utsatt skattefordel	5	0	0
<b>942 367</b>	<b>298 903</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 711 456</b>	<b>3 679 912</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 10	231 567 912	210 964 924
166 492	166 492	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7, 10	75 465 014	26 496 469
<b>166 492</b>	<b>166 492</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>307 032 926</b>	<b>237 461 393</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
264 573 836	264 573 836	Investeringer i datterselskap	8	0	0
51 061	0	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
877 399	605 502	Investeringer i aksjer og andeler	9	877 399	605 502
0	0	Andre langsiktige fordringer	5	141 820	0
<b>265 502 296</b>	<b>265 179 338</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 019 219</b>	<b>605 502</b>
<b>266 611 154</b>	<b>265 644 732</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>314 763 601</b>	<b>241 746 807</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Fordringer</b>					
81 001	121 327	Kundefordringer	10, 11	15 287 799	5 973 356
23 109 604	11 936 155	Andre fordringer	11	22 390 869	14 589 822
<b>23 190 605</b>	<b>12 057 482</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>37 678 668</b>	<b>20 563 178</b>
8 550 888	7 645 583	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	69 344 034	59 561 356
<b>31 741 493</b>	<b>19 703 065</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>107 022 702</b>	<b>80 124 534</b>
<b>298 352 648</b>	<b>285 347 797</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>421 786 303</b>	<b>321 871 341</b>

Penneo Dokumentnøkkel: AH92P-3BBTZ-KATO6-PN697-G56ZP-7DU3M



## Balanse - mor/konsern

## AS Smith-Sivertsen

Morselskap		Konsern			
2024	2023	Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
2 175 000	2 175 000	Aksjekapital	13	2 175 000	2 175 000
<b>2 175 000</b>	<b>2 175 000</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 175 000</b>	<b>2 175 000</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
243 933 314	250 532 164	Annen egenkapital		260 798	-9 942 566
0	0	Minoritetsinteresser		20 465 911	5 270 064
<b>243 933 314</b>	<b>250 532 164</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 726 709</b>	<b>-4 672 502</b>
<b>246 108 314</b>	<b>252 707 164</b>	<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>22 901 709</b>	<b>-2 497 502</b>
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
0	0	Utsatt skatt	5	4 756 262	3 612 523
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 756 262</b>	<b>3 612 523</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
0	0	Gjeld til kreditinstitusjoner	10	325 178 566	267 964 284
38 768 000	23 266 797	Øvrig langsiktig gjeld	11	0	0
<b>38 768 000</b>	<b>23 266 797</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>325 178 566</b>	<b>267 964 284</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
70 615	31 369	Leverandørgjeld	11	20 006 933	13 480 312
0	0	Betalbar skatt	5	140 032	0
37 260	21 468	Skyldig offentlige avgifter		6 926 832	8 060 738
13 016 475	9 000 000	Utbytte	14	13 016 475	9 000 000
351 983	321 000	Annen kortsiktig gjeld		28 859 494	22 250 986
<b>13 476 334</b>	<b>9 373 837</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 949 767</b>	<b>52 792 037</b>
<b>52 244 334</b>	<b>32 640 634</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>398 884 594</b>	<b>324 368 843</b>
<b>298 352 648</b>	<b>285 347 797</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>421 786 303</b>	<b>321 871 341</b>

Bergen, 17.06.2025  
Styret i AS Smith-Sivertsen

\_\_\_\_\_  
Hermann Smith-Sivertsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Martin Smith-Sivertsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eivind Devold  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Randi Smith-Sivertsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bernt Jacob Schwings Pettersen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Helge Berstad  
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: AH92P-5BBTZ-KAT06-PN697-G56ZP-7DU3M



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Regnskapsprinsipper

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

#### *Bruk av estimater*

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

#### **Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap**

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

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

AS Smith-Sivertsen - Morselskap  
City Hostel Bergen AS - 100 %  
Smith-Sivertsen Eiendom AS - 100 %  
Nygårdsgaten 25 AS - 100 %  
Plebs Urbana AS - 100 %  
Bkolon AS - 100 %  
Smisi Investments Ltd - 100 %  
Nygårdsgaten 29 AS - 100 %  
Kong Oscarsgate 45 AS - 100 %  
Smisi Hospitality AS - 100 %  
Citybox Eiendom AS - 100 %  
Nygårdsgaten 31 AS - 100 %  
Citybox AS - 73,5 %  
Citybox Tallinn OÜ - 73,5 %  
CBV1 AS - 73,5 %  
CBV2 AS - 73,5 %  
Citybox Bergen AS - 73,5 %  
Citybox Helsinki Oy - 73,5 %  
Citybox Tromsø AS - 73,5 %  
Citybox Oslo AS - 73,5 %  
Citybox Danmarks plass AS - 73,5 %  
Byggebox AS - 73,5 %  
Citybox Kristiansand AS - 73,5 %  
Citybox Antwerpen BVBA - 73,5 %  
Citybox Brussel BV - 73,5 %  
Citybox Stockholm AB - 73,5 %



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### **Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper**

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

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte 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.

#### **Konsolideringsprinsipper**

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

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

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

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

#### **Salgsinntekter**

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

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

#### **Klassifisering av balanseposter**

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



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### 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.



## AS Smith-Sivertsen

### 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.

#### Utenlandsk valuta

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

#### Gjeld

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

#### Pensjoner

Selskapet har både kun innskuddsplaner.

##### Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et 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.



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	Salgsinntekter	408 492 953	313 665 638
0	0	Leieinntekt	15 066 003	20 947 925
0	0	Innkrevet felleskostnad	2 002 657	1 947 218
62 868	272 117	Andre driftsinntekter	10 977 021	2 845 497
0	0	Gevinst ved avgang av anleggsmidler	-	1 323 000
<b>62 868</b>	<b>272 117</b>	<b>Sum</b>	<b>436 538 634</b>	<b>340 729 278</b>

  

2024	2023	Fordeling på virksomhetsområder	2024	2023
0	0	Hotelldrift	410 024 795	317 209 962
0	0	Utleie av eiendom	17 068 660	22 895 143
62 868	272 117	Annet	9 445 076	624 173
<b>62 868</b>	<b>272 117</b>	<b>Sum</b>	<b>436 538 634</b>	<b>340 729 278</b>

  

2024	2023	Geografisk fordeling	2024	2023
62 868	272 117	Norge	252 614 246	247 437 006
0	0	Belgia	78 056 590	49 235 497
0	0	Finland	38 124 203	
0	0	Sverige	19 064 702	
0	0	Estland	48 678 893	44 056 775
<b>62 868</b>	<b>272 117</b>	<b>Sum</b>	<b>436 538 634</b>	<b>340 729 278</b>

#### Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 11.

##### Konsernets transaksjoner med nærstående parter:

	Morselskap	Konsern
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	62 868	0
Leieinntekter:		
- Datterselskap	0	0
Renteinntekter		
- Datterselskap		0
b) Kjøp av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	0	0
Leieinntekter:		
- Datterselskap	0	0
Rentekostnader		
- Datterselskap	2 536 230	0



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
365 854	546 000	Lønninger	72 058 144	64 525 183
94 534	35 532	Arbeidsgiveravgift	15 935 982	11 593 741
7 643	0	Pensjonskostnader	1 712 531	1 290 297
0	0	Andre ytelser	10 589 621	5 588 114
<b>468 031</b>	<b>581 532</b>	<b>Sum</b>	<b>100 296 277</b>	<b>82 997 334</b>

0 0 Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 180 127

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	15 854	350 000
Pensjonsutgifter	7 643	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)	175 500	1 416 885
Teknisk utarbeidelse konsernregnskap	60 000	114 000
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	12 000	146 000
Annen bistand	56 625	309 265
<b>Sum</b>	<b>304 125</b>	<b>1 986 150</b>

#### Note 4 Pensjoner

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

#### Note 5 Skatt

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

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
166 492	166 492	Varige driftsmidler	40 803 553	39 396 140
-370	-22 808	Fordringer	54 908	-4 884 953
0	0	Balanseførte leieavtaler	869 000	1 222 000
47 946	59 932	Gevinst - og tapskonto	801 860	1 002 325
0	0	Inntektsført avsatt utbytte	0	0
214 068	203 616	<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>42 529 321</b>	<b>36 735 512</b>
-4 497 554	-1 562 264	Underskudd til fremføring	-27 212 586	-26 776 322
<b>-4 283 486</b>	<b>-1 358 648</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>15 316 735</b>	<b>9 959 190</b>
-942 367	-298 903	Utsatt skatt	3 369 682	2 191 022
0	0	Merverdi eiendom	13 866 000	14 215 000
0	0	<b>Grunnlag utsatt skatt merverdi (10 %)</b>	<b>13 866 000</b>	<b>14 215 000</b>
-	-	Utsatt skatt merverdi	1 386 600	1 421 500
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>-942 367</b>	<b>-298 903</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>4 756 262</b>	<b>3 612 523</b>

**AS Smith-Sivertsen**

## Noter til årsregnskapet for 2024

## Note 5 Skatt fortsetter

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

		Grunnlag for betalbar skatt			
	2024	2023		2024	2023
	20 075 161	18 317 833	Resultat før skattekostnad	19 278 716	1 308 986
	-23 000 000	-20 358 026	Permanente forskjeller	-15 068 191	-15 929 172
	-2 924 839	-2 040 193	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	4 210 525	-14 620 186
	-10 451	-12 443	Endring i midlertidige forskjeller	-4 407 209	-1 902 622
	<b>-2 935 290</b>	<b>-2 052 636</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>-196 684</b>	<b>-16 522 808</b>
	0	0	Anvendelse av fremførbart underskudd	436 266	16 522 808
	0	535 027	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
	<b>-2 935 290</b>	<b>-1 517 609</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>239 582</b>	<b>0</b>
<b>Morselskapet</b>				<b>Konsernet</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
	0	0	<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
	0	0	Betalbar skatt	52 708	0
	0	0	Betalbar skatt, korrigering tidligere år	87 324	0
	0	0	Sum betalbar skatt	140 032	0
	-643 464	-331 136	Endring i utsatt skatt/skattefordel	1 143 739	3 913 921
	0	0	Endring i utsatt skatt utlandet	679 759	0
	<b>-643 464</b>	<b>-331 136</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>1 963 530</b>	<b>3 913 921</b>
<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>					
	20 075 161	18 317 833	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	19 278 716	1 308 986
	4 416 535	4 029 923	Beregnet skatt	4 241 318	287 977
	-643 464	-331 136	Skattekostnad i resultatregnskapet	1 963 530	3 913 921
	<b>-5 060 000</b>	<b>-4 361 060</b>	Differanse	<b>-2 277 788</b>	<b>3 625 944</b>
	-5 060 000	-4 361 060	Differansen består av følgende:		
	0	0	Skatt av permanente forskjeller	-3 315 002	-3 504 418
	0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-37 510	0
	0	0	Endring i utsatt skatt i utlandet	679 759	
	0	0	Andre forskjeller	394 965	7 130 362
	<b>-5 060 000</b>	<b>-4 361 060</b>	Sum forklart differanse	<b>-2 277 788</b>	<b>3 625 944</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>					
	0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	140 032	0
	0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>140 032</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentmøkket: AH92P-3BBTZ-KATOC-PN697-G56ZP-7DU3M



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Note 6 Immaterielle eiendeler

Konsernet	Webløsninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 762 117	4 762 117
Tilgang	4 003 954	4 003 954
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	8 766 071	8 766 071
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	2 054 615	2 054 615
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>6 711 456</b>	<b>6 711 456</b>
Årets avskrivninger	972 410	972 410
Forventet økonomisk levetid	5 år	5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

#### Note 7 Varige driftsmidler

Morselskapet	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	166 492	166 492
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	166 492	166 492
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>166 492</b>	<b>166 492</b>
Årets avskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	Ingen avskrivning	
Avskrivningsplan	Lineær	

Konsernet	Tomter og bygninger	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	248 518 938	54 119 306	302 638 244
Omregningsdifferanse	0	0	0
Tilgang	24 654 780	59 211 216	83 865 996
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	273 173 718	113 330 522	386 504 240
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	41 605 806	37 865 507	79 471 313
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>231 567 912</b>	<b>75 465 014</b>	<b>307 032 926</b>
Årets avskrivninger	4 051 793	10 242 675	14 294 467
Forventet økonomisk levetid	0-100 år	0-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Endring i avskrivningsplan

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



## AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2024

### Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

#### Morselskapet

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Smith-Sivertsen Eiendom AS	Bergen	100 %	5 324 238	-176 191	21 654 587
Smisi Hospitality AS	Bergen	100 %	198 998 413	13 322 779	242 919 249
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>264 573 836</b>

### Note 9 Andre langsiktige aksjer og andeler

#### Morselskapet

	Balanseført verdi
Ulriken Taubaneselskap AS	100 002
Podtown Holding I AS	532 160
Kim Holdco AS	245 237
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>877 399</b>

#### Konsernet

	Balanseført verdi
Ulriken Taubaneselskap AS	100 002
Podtown Holding I AS	532 160
Kim Holdco AS	245 237
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>877 399</b>



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023	Kundefordringer	2024	2023
81 371	121 327	Kundefordringer til pålydende	15 450 392	6 350 097
-370	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-162 593	-376 741
<b>81 001</b>	<b>121 327</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>15 287 799</b>	<b>5 973 356</b>

  

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023	Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023
51 061	0	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>51 061</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

2024	2023		2024	2023
0	0	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
		Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

2024	2023		2024	2023
0	0	Gjeld sikret ved pant	325 178 566	267 964 284
		<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
0	0	Tomter og bygninger	229 945 476	209 652 424
0	0	Driftsløsøre	75 465 014	26 496 469
0	0	Kundefordringer	15 287 799	9 779 544
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>320 698 289</b>	<b>245 928 437</b>

#### Bankgarantier:

Citybox AS har inngått avtale om bankgaranti på vegne av Citybox Tallinn OU på 2 472 772 euro  
Citybox AS har inngått avtale om bankgaranti på vegne av Citybox Helsinki Oy på 2 200 000 euro  
Citybox AS har inngått avtale om bankgaranti på vegne av Citybox Antwerpen BV på 765 000 EURO.

#### Husleiegarantier:

Smisi Hospitality AS har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Antwerpen BV på 2 095 000 EURO  
Morselskapet ( Citybox AS) har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Tallinn på 1 524 771 EURO  
Morselskapet ( Citybox AS) har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Brussels BV på 2 100 000 EURO  
Morselskapet ( Citybox AS) har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Trømsø på 75 496 094 NOK

#### Sikkerhet for lån:

Konsernets bankforbindelse har 1. prioritetspant i alle aksjer i Norske selskap (nåværende og fremtidige)  
Låntaker og Norske selskap (nåværende og fremtidige) skal stille 1. prioritetspant i kundefordringer pålydende kr 3.000.000,-



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

##### Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	75 299	31 250	23 051 061	11 535 027
<b>Sum</b>	<b>75 299</b>	<b>31 250</b>	<b>23 051 061</b>	<b>11 535 027</b>

	Annen langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	38 768 000	23 266 797	0	0
<b>Sum</b>	<b>38 768 000</b>	<b>23 266 797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

##### Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Annen langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
12 295	24 636	Skattetrekksmidler	2 273 074	1 882 924
0	0	Bundne midler	-	-
<b>12 295</b>	<b>24 636</b>	<b>Sum</b>	<b>2 273 074</b>	<b>1 882 924</b>



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

#### Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Tini AS	1 589	53,0 %
Rss Habeo AS	1 001	33,4 %
Hermann Smith-Sivertsen	400	13,3 %
Hermann Consulting AS	10	0,3 %
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>	<b>100,0 %</b>

#### Note 14 Egenkapital

##### Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 175 000	250 532 163	252 707 163
Årets resultat	0	20 718 625	20 718 625
Tilleggsutbytte	0	-14 301 000	-14 301 000
Avsatt utbytte	0	-13 016 475	-13 016 475
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 175 000</b>	<b>243 933 313</b>	<b>246 108 314</b>

##### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 01.01.	2 175 000	-9 942 566	5 270 064	-2 497 502
Årets resultat		12 849 175	4 466 011	17 315 186
Emisjon			29 104 841	29 104 841
Gevinst nedsalg		7 982 473		7 982 473
Endring eierandel datterselskap		17 928 265	-17 928 265	
Omregningsdifferanse		-1 239 073	-446 740	-1 685 813
Tilleggsutbytte		-14 301 000		-14 301 000
Avsatt utbytte		-13 016 475		-13 016 475
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 175 000</b>	<b>260 798</b>	<b>20 465 911</b>	<b>22 901 709</b>

Penneo Dokumentmøkket: AH92P-3BBTZ-KATOC-PN697-G56ZP-7DU3M

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

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
20 075 161	18 317 833	19 278 716	1 308 986
0	0	0	-6 407 329
0	0	0	-1 323 000
0	0	15 266 877	10 455 846
0	468 851	0	0
40 326	728 940	-9 314 443	1 889 779
39 246	-99 808	6 526 621	761 418
0	0	-1 685 813	-879 561
-11 126 673	27 701 792	-3 006 209	-1 667 893
<b>9 028 060</b>	<b>47 117 608</b>	<b>27 065 749</b>	<b>4 138 246</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
0	0	0	6 035 375
0	0	-87 869 950	-19 691 364
0	0	7 982 473	11 483 064
-271 897	-36 892	-271 897	-36 892
<b>-271 897</b>	<b>-36 892</b>	<b>-80 159 374</b>	<b>-2 209 817</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
15 501 203	0	192 000 000	0
0	-33 556 888	-134 785 718	-13 039 049
-51 061	0	-141 820	3 737 475
0	0	29 104 841	0
-23 301 000	-11 000 000	-23 301 000	-11 000 000
<b>-7 850 858</b>	<b>-44 556 888</b>	<b>62 876 303</b>	<b>-20 301 574</b>
<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>			
<b>905 305</b>	<b>2 523 828</b>	<b>9 782 678</b>	<b>-18 373 145</b>
7 645 583	5 121 755	59 561 356	77 934 501
<b>8 550 888</b>	<b>7 645 583</b>	<b>69 344 034</b>	<b>59 561 356</b>

Penneo Dokumenttjener AH92P-3BBTZ-KATOC-PN697-G56ZP-7DU3M



## 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."

### Smith-Sivertsen, Martin

#### Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-1563505

IP: 86.18.xxx.xxx

2025-06-17 09:51:31 UTC



### Berstad, Erik Helge

#### Daglig leder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3420491

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-06-17 09:52:22 UTC



### Devold, Eivind

#### Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1632382

IP: 81.175.xxx.xxx

2025-06-17 09:52:22 UTC



### Smith-Sivertsen, Hermann

#### Styreleder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3622839

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-06-17 09:56:33 UTC



### Smith-Sivertsen, Randi

#### Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1084267

IP: 79.127.xxx.xxx

2025-06-17 09:57:25 UTC



### Pettersen, Bernt Jacob Schwings

#### Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2430564

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-06-17 10:01:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AH92P-5BBTZ-KAT06-PN697-G56ZP-7DU3M

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.



## Årsberetning 2024

# AS Smith-Sivertsen

Org.nr. 927 965 682

### Virksomhetens art og hvor den drives

Store deler av konsernet AS Smith-Sivertsen (Konsernet) sin virksomhet er underlagt ett av de to heleide underkonsernene Smisi Hospitality AS og Smith-Sivertsen Eiendom AS.

Smisi Hospitality AS opererer i reiselivsbransjen med hovedvekt på hotell. Selskapet er majoritetseier i Citybox AS (Citybox Hotels), og eier 100% av selskapene Citybox Eiendom AS, Nygårdsgaten 31 AS og City Hostel Bergen AS.

Smith-Sivertsen Eiendom AS eier, utvikler og driver eiendom i Bergen sentrum. Dette er både næringsutleie og bolig, og ingen spesiell vektning mot hotell.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

I morselskapet AS Smith-Sivertsen (Selskapet) var det inntekter på 62 868 nok i 2024 og et ordinært resultat før skatt på 20 075 161 nok. Konsernet hadde inntekter på 436 538 634 nok og et resultat før skatt på 19 278 716 nok.

#### Smisi Hospitality AS

Driftsinntekter for Smisi Hospitality AS i 2024 var på 1 140 797 nok, og resultat før skatt ble på 13 591 243 nok. Det er ikke utarbeidet revidert underkonsernregnskap for Smisi Hospitality AS.

#### Citybox Hotels

Smisi Hospitality AS sin eierandel i Citybox Hotels var på 73,5% ved årsskiftet.

Citybox Hotels med datterselskaper utarbeider eget konsernregnskap (Citybox-konsernet) og dette viser driftsinntekter på 409 271 812 nok i 2024, en omsetningsøkning på 31,9% fra 2023. Citybox-konsernet hadde et resultat før skatt på 17 635 151 nok opp fra et underskudd på -1 151 681 nok året før. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 19 838 191 nok, opp fra 1 710 173 nok i 2023.

Citybox Hotels hadde omsetning på 37 231 972 nok og et negativt resultat før skatt på -2 368 963 nok. Citybox Hotels har en egenkapitalandel på 41,8%, og likviditeten er god.

#### Citybox Eiendom AS

Driftsselskapet for Citybox hotellet i Bergen sentrum leier hotelleiendommen fra Nygårdsgaten 31 AS som er 100% eiet av Citybox Eiendom AS. Citybox Eiendom AS sin aktivitet er knyttet til denne eiendommen, og selskapet hadde et resultat før skatt på 2 456 057 nok. Nygårdsgaten 31 AS hadde en omsetning på 16 262 370 nok, opp 8,9% fra året før, og et overskudd før skatt på 6 935 298 nok.

#### City Hostel Bergen AS

City Hostel Bergen er et hostel i Kong Oscarsgate 45 med totalt 106 senger fordelt på 30 gjesterom av forskjellig størrelse og kategori. City Hostel Bergen AS hadde en omsetning på 10 625 102 nok som er en økning på 18,4% mot året før. Det ble et overskudd på før skatt på 1 181 240 nok.



## Smith-Sivertsen Eiendom AS

Smith-Sivertsen Eiendom AS hadde en omsetning på 4 845 732 nok. Selskapet fikk et resultat før skatt på 241 383 nok.

Det er ikke utarbeidet revidert underkonsernregnskap for Smith-Sivertsen Eiendom AS. Ureviderte tall viser inntekter på 21 468 050 nok, hvorav husleieinntekter på 19 425 386 nok. Dette er en nedgang på 7,35% fra 2023, og et samlet negativt resultat før skatt på -1 670 983 nok.

Kong Oscars gate 45 AS hadde et resultat før skatt på 1 213 406 nok. Det er en vesentlig nedgang sammenlignet med året før, og har sammenheng med en omfattende ombygging av underetasje og 1. etasje med klargjøring for minigolf og servering. Leietaker Bergen Camping tok de ferdigstilte lokalene i bruk 15.11.2024. Etter en tid med leiefritak og leierabatt løper full leie fra 15.5.2025.

Nygårdsgaten 29 AS hadde et resultat før skatt på 189 796 nok. Eiendommen er fullt utleiet og gir et positivt likviditetsbidrag til konsernet.

Pløbs Urbana AS består av eiendommene Hans Holmboes gate 2 og Nygårdsgaten 23. Dette datterselskapet fikk et negativt resultat før skatt på -424 877 nok. Utleie i samme eiendom utføres av Bkolon AS og her var det et positivt resultat på 898 035 nok.

I tillegg eier Smith-Sivertsen Eiendom AS noen parkeringsplasser, samt Nygårdsgaten 25 AS som videre eier en tomt i Bergen sentrum.

## **Redegjørelse for foretakets utsikter**

### Smisi Hospitality AS

I februar 2024 ble datterselskapet Smisi Investment Ltd etablert i UK. Formålet er å investere i UK, samt å hjelpe Citybox med å etablere hoteller i UK.

I første kvartal 2024 deltok Smisi Hospitality AS med 10 mnok i en emisjon på 40 mnok i Citybox Hotels, som skal styrke Citybox-konsernet sitt arbeide for å åpne flere nye hoteller.

### Citybox Hotels

Ved årsskiftet 2024-25 hadde Citybox-konsernet åtte hoteller i drift med totalt 1 585 rom. I mars 2025 overtok konsernet Best Western Plus Airport Hotel Copenhagen i Danmark med 240 rom. Hotellet drives som Best Western, før det stenges ned og konverteres til Citybox Copenhagen Airport i 2026. Citybox Kristiansand gjenåpnes som et fullverdig Citybox-hotell med 155 rom juni 2025.

Citybox Hotels er rigget for vekst og nye hotellavtaler. Som en liten hotellaktør, med eget brand, i et opphetet marked for hotelleiendom, er det krevende å signere lønnsomme leieavtaler for nye hoteller. Målet om 40 hoteller i drift i 2030, kan bli vanskelig å nå. Alle større byer i Europa er aktuelle for hotelletableringer, så lenge kriterier for ansvarlig drift oppfylles, og budsjetter for de enkelte hotellprosjektene viser god lønnsomhet. Citybox Hotels arbeider særlig med nye hotelletableringer i Norden og Benelux-landene, hvor de allerede har hoteller. Citybox har inngått avtaler om å åpne nye hoteller i Stavanger og Tromsø i 2027-28.

Selskapet har et positivt syn på Citybox Hotels sin langsiktige lønnsomhet og deres vekstambisjoner.

### Citybox Eiendom AS

Citybox Eiendom AS ønsker å kjøpe flere hotelleiendommer i egen regi, eller det kan inngås samarbeid og delt eierskap med andre aktører, for å skaffe flere hotelleiendommer.

### Smith-Sivertsen Eiendom AS

I Kong Oscars gate 45 er det etablert et moderne kontorfellesskap av høy kvalitet, som også går under navnet Bkolon. I 2025 vil dette arealet utvides for nye leietakere.



Det planlegges iverksatt en utvidelse i Plebs Urbana ved å bygge igjen gårdsplass, i samsvar med byggetillatelse. Citybox Hotels har nå sine kontorer i eiendommen.

Smith-Sivertsen Eiendom AS arbeider med å oppgradere og utvikle vår del av kvartalet fra Hans Holmboes gate 2 til Nygårdsgaten 31, vis a vis Grieghallen.

Smith-Sivertsen Eiendom AS ønsker å investere i eiendommer i Bergen sentrum.

## Finansiell risiko

Det er forskjellig risikoprofil på vår hotellvirksomhet i Smisi Hospitality AS og på vår tradisjonelle eiendomsvirksomhet i Smith-Sivertsen Eiendom AS.

De mest vesentlige risiki for Smisi Hospitality AS er svekket marked grunnlag i hotellnæringen globalt eller regionalt, for eksempel på grunn av pandemi, krig og økonomiske nedgangstider. Det er videre risiko for svikt i marked grunnlaget i lokale markeder for eksempel på grunn av terror, vulkanutbrudd eller endrede reisevaner. Citybox Hotels opererer i flere markeder, og det bidrar til redusert risiko.

For Smisi Hospitality AS er en risikofaktor at hotellselskaper kan gå konkurs, og at leiesikkerhetsgarantier utløses.

Smisi Hospitality AS hadde per 31.12.2024 en bokført egenkapital på 198 998 413 nok. Basert på emisjonskursen i Citybox Hotels i første kvartal 2024 og verditakst for Nygårdsgaten 31 fra mars 2025, er den reelle verdien av egenkapitalen høyere.

I Smith-Sivertsen Eiendom AS har høyere rente i noen grad redusert selskapets resultater. Høyere yield gir lavere eiendomsverdi, men dette motvirkes av høyere leienivåer. Ytterligere økt rente, reduserte leiepriser og lediggang vil kunne svekke eiendomsselskapets resultater. Verdijusterte eiendomsverdier i Smith-Sivertsen Eiendom AS basert på nye eksterne verdivurderinger av selskapets eiendommer per 31.3.2025 er på 345,5 mnok. Belåningsgraden i forhold til eiendomsverdier er på rundt 46,3%, basert på foran nevnte verdivurderinger.

For AS Smith-Sivertsen gir eiendomsvirksomhet og hoteldrift i kombinasjon en spredning av risiko.

## Likestilling, arbeidsmiljø og bærekraft

AS Smith-Sivertsen hadde i 2024 ingen ansatte. Konsernet hadde i regnskapsåret 182 sysselsatte årsverk. Arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter er tilfredsstillende, og det vurderes løpende behov for iverksettelse av tiltak for forbedringer.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn. Det underrepresenterte kjønn vil i større grad bli oppfordret til å søke. Slik vil selskapet øke andelen av det underrepresenterte kjønn i de stillingskategorier hvor det er aktuelt.

Det er ikke rapportert alvorlige skader eller ulykker i 2024. Konsernet arbeider aktivt med inkludering, likestilling og et trygt og godt arbeidsmiljø.

Når det gjelder bærekraft og ytre miljø, har konsernet begrenset direkte miljøpåvirkning, men arbeider systematisk for å redusere avtrykket. Datterselskapet Citybox arbeider for å oppnå Green Key-sertifisering av alle hoteller.

## Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

AS Smith-Sivertsen har gjennomført en aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven. Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingen vil være offentlig tilgjengelig på bedriftens hjemmeside.



## Ansvarsforsikring

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

## Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Investeringer i våre eiendommer gir nå grunnlag for høyere omsetning og større overskudd enn vi har hatt i de seneste årene. Selskapet vil fortsette å investere i og utvikle vår eiendomsmasse.

Overnattings- og hotellindustrien har gode tider. Langtidsbudsjetter basert på dagens hoteller og inngåtte avtaler om nye hoteller, legger til rette for vesentlig omsetningsøkning og solid lønnsomhet.

Styret presiserer samtidig at det er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold, blant annet som følge av krig, innføring av handelsbarrierer og risiko for økonomiske nedgangstider.

Bergen/Oslo/London, den 17. juni 2025

Randi Smith-Sivertsen  
Medlem

Hermann Smith-Sivertsen  
Styreleder

Bernt Jacob Pettersen  
Medlem

Martin Smith-Sivertsen  
Medlem

Eivind Devold  
Medlem

Erik Berstad  
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: EMBG7-4PJ70-ZSNR7-ZTTLI-MB4QV-IOK15



## 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."

### Smith-Sivertsen, Martin

#### Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-1563505

IP: 86.18.xxx.xxx

2025-06-17 09:51:31 UTC



### Berstad, Erik Helge

#### Daglig leder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3420491

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-06-17 09:52:22 UTC



### Devold, Eivind

#### Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1632382

IP: 81.175.xxx.xxx

2025-06-17 09:52:22 UTC



### Smith-Sivertsen, Hermann

#### Styreleder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3622839

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-06-17 09:56:33 UTC



### Smith-Sivertsen, Randi

#### Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1084267

IP: 79.127.xxx.xxx

2025-06-17 09:57:25 UTC



### Pettersen, Bernt Jacob Schwings

#### Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2430564

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-06-17 10:01:31 UTC



Penneo Dokumentmøkket: EMBG7-4PJ7O-Z5NR7-ZTTL-MB4QV-IOKY5

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.