



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Erik Berstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter			20 197 808
Andre driftsinntekter		242 650	1 222 095
<b>Sum inntekter</b>		<b>242 650</b>	<b>21 419 903</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	437 358	3 561 295
Ordinære avskrivninger	3		3 950 658
Andre driftskostnader	2	2 842 585	12 265 035
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 279 943</b>	<b>19 776 988</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 037 293</b>	<b>1 642 915</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	83 988 238	126 988 722
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	12 754 463	1 682 958
Annen renteinntekt		81 301	116 296
Andre finansinntekter			853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96 824 002</b>	<b>128 788 829</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	100 000	35 570
Annen rentekostnad		7 555 366	7 891 510
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 655 366</b>	<b>7 927 080</b>
<b>Netto finans</b>		<b>89 168 636</b>	<b>120 861 749</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>86 131 343</b>	<b>122 504 664</b>
Skattekostnad	12	-1 032 717	-1 196 088
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>87 164 060</b>	<b>123 700 752</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 164 060</b>	<b>123 700 752</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>87 164 060</b>	<b>123 700 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>87 164 060</b>	<b>123 700 752</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		84 164 060	120 700 752
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>87 164 060</b>	<b>123 700 752</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 9		185 738 600
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	166 492	3 045 492
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>166 492</b>	<b>188 784 092</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	268 773 995	13 054 930
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	220 967 832	152 106 097
Investeringer i aksjer og andeler		1 213 932	1 100 082
Andre langsiktige fordringer	6		110 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>490 955 759</b>	<b>166 371 109</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>491 122 251</b>	<b>355 155 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	727 005	2 297 172
Andre kortsiktige fordringer	5	213 291	
<b>Sum fordringer</b>		<b>940 296</b>	<b>2 297 172</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 420 421	19 108 926
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 420 421</b>	<b>19 108 926</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 360 718</b>	<b>21 406 097</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>496 482 968</b>	<b>376 561 298</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		219 985 792	135 821 732
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>219 985 792</b>	<b>135 821 732</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>222 160 792</b>	<b>137 996 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	12	57 230	6 984 327
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>57 230</b>	<b>6 984 327</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	242 500 500	226 575 000
Øvrig langsiktig gjeld		30 000	30 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>242 530 500</b>	<b>226 605 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>242 587 730</b>	<b>233 589 327</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	159 741	546 074
Betalbar skatt	12		
Skyldige offentlige avgifter		87 229	726 355
Skyldig utbytte		3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	28 487 475	702 810
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 734 446</b>	<b>4 975 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 322 176</b>	<b>238 564 566</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>496 482 968</b>	<b>376 561 298</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		129 291 972	65 473 669
Leieinntekt		13 059 550	13 142 181
Annen driftsinntekt		9 811 144	16 694 445
<b>Sum inntekter</b>	12, 14	<b>152 162 665</b>	<b>95 310 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	10, 13	40 596 217	26 200 121
Ordinære avskrivninger	1, 2	8 697 489	8 003 055
Annen driftskostnad	13, 14	118 755 829	79 866 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>168 049 535</b>	<b>114 069 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 886 870</b>	<b>-18 759 440</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14		
Annen renteinntekt		715 335	246 846
Annen finansinntekt	3	16 157	477 575
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>731 492</b>	<b>724 421</b>
Nedskrivning av fin. anleggsmidler	3, 4	-4 025 000	4 125 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2	
Annen rentekostnad		9 355 872	8 491 467
Annen finanskostnad		3 308 387	126
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 639 260</b>	<b>12 616 592</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 907 768</b>	<b>-11 892 171</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 794 637</b>	<b>-30 651 612</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-980 850	-4 999 707
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-22 813 788</b>	<b>-25 651 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 813 788</b>	<b>-25 651 905</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Minoritetsinteresser	8	-2 779 254	-3 280 555
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	<b>8</b>	<b>-20 034 534</b>	<b>-22 371 350</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-20 034 534</b>	<b>-22 371 350</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Udekket tap		-23 034 534	-26 165 949
Avsatt til annen egenkapital			5 268 576
Overført fra annen egenkapital			-4 473 976
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-20 034 534</b>	<b>-22 371 350</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	1	296 000	430 000
Utsatt skattefordel	11	852 385	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 148 385</b>	<b>430 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	210 161 729	212 467 429
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	24 020 954	29 548 174
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>234 182 682</b>	<b>242 015 602</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 5		
Lån til foretak i samme konsern	5, 6		
Investeringer i aksjer og andeler	4	1 213 932	1 100 082
Obligasjoner	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 213 932</b>	<b>1 100 082</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>236 545 000</b>	<b>243 545 684</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6	3 291 853	5 305 810
Andre fordringer	6	14 183 893	13 616 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 475 746</b>	<b>18 921 810</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	93 727 976	30 284 254
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>93 727 976</b>	<b>30 284 254</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>111 203 722</b>	<b>49 206 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>347 748 721</b>	<b>292 751 748</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	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		-10 448 840	12 831 194
Minoritetsinteresser		-753 592	1 780 163
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 202 432</b>	<b>14 611 357</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-9 027 432</b>	<b>16 786 357</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11		129 135
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>129 135</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	272 500 500	256 575 000
Øvrig langsiktig gjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>272 500 500</b>	<b>256 575 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>272 500 500</b>	<b>256 704 135</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	49 106 707	5 211 036
Betalbar skatt	11	670	
Skyldig offentlige avgifter		3 768 957	2 898 499
Utbytte	8	3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	28 399 319	8 151 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 275 653</b>	<b>19 261 257</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>356 776 153</b>	<b>275 965 391</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>347 748 721</b>	<b>292 751 748</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



# Selskap- og konsernregnskap 2021

## AS Smith-Sivertsen

Penneo Dokumentnøkkel: NZATM-WNDIM-ZZ66L-ACY8H-B078H-HP1EQ

Org.nr.: 927 965 682



## Resultatregnskap - mor/konsern

## AS Smith-Sivertsen

Morselskap		Konsern			
2021	2020	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
0	133 929	Salgsinntekt		129 291 972	65 473 669
0	20 197 808	Leieinntekt		13 059 550	13 142 181
242 650	1 088 166	Annen driftsinntekt		9 811 144	16 694 445
<b>242 650</b>	<b>21 419 903</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	12, 14	<b>152 162 665</b>	<b>95 310 296</b>
437 358	3 561 295	Lønnskostnad	10, 13	40 596 217	26 200 121
0	3 950 658	Ordinære avskrivninger	1, 2	8 697 489	8 003 055
2 842 585	12 265 035	Annen driftskostnad	13, 14	118 755 829	79 866 560
<b>3 279 943</b>	<b>19 776 988</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>168 049 535</b>	<b>114 069 736</b>
<b>-3 037 293</b>	<b>1 642 915</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 886 870</b>	<b>-18 759 440</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
12 754 463	1 637 339	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	0	0
81 301	161 915	Annen renteinntekt		715 335	246 846
83 988 238	126 989 575	Annen finansinntekt	3	16 157	477 575
100 000	35 570	Nedskrivning av fin. anleggsmidler	3, 4	-4 025 000	4 125 000
0	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern		2	0
7 555 366	7 891 510	Annen rentekostnad		9 355 872	8 491 467
0	0	Annen finanskostnad		3 308 387	126
<b>89 168 636</b>	<b>120 861 749</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-7 907 768</b>	<b>-11 892 171</b>
<b>86 131 343</b>	<b>122 504 664</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 794 637</b>	<b>-30 651 612</b>
-1 032 717	-1 196 088	Skattekostnad på ordinært resultat	11	-980 850	-4 999 707
<b>87 164 060</b>	<b>123 700 752</b>	<b>Årsresultat før minoritetsinteresser</b>		<b>-22 813 788</b>	<b>-25 651 905</b>
0	0	Årsresultat - Minoritetens andel	8	-2 779 254	-3 280 555
87 164 060	123 700 752	Årsresultat - Majoritetens andel	8	-20 034 534	-22 371 350
<b>Overføringer</b>					
3 000 000	3 000 000	Avsatt til utbytte			
20 898 258	0	Avsatt konsernbidrag			
84 164 060	120 700 752	Avsatt til annen egenkapital			
20 898 258	0	Økning aksjeverdi datterselskap			
<b>87 164 060</b>	<b>123 700 752</b>	<b>Sum disponert</b>	8		

Perneo Dokumentnøkkel: NZATM-WNDIM-ZZ66L-ACY8H-B078H-HP1EQ

**Balanse - mor/konsern**

## AS Smith-Sivertsen

Morselskap		Konsern			
2021	2020	Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
0	0	Konsesjoner, patenter o.l.	1	296 000	430 000
0	0	Utsatt skattefordel	11	852 385	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 148 385</b>	<b>430 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
0	185 738 600	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	210 161 729	212 467 429
166 492	3 045 492	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	24 020 954	29 548 174
<b>166 492</b>	<b>188 784 092</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>234 182 682</b>	<b>242 015 602</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
268 773 995	13 054 930	Investeringer i datterselskap	3, 5	0	0
220 967 832	152 106 097	Lån til foretak i samme konsern	5, 6	0	0
1 213 932	1 100 082	Investeringer i aksjer og andeler	4	1 213 932	1 100 082
<b>490 955 759</b>	<b>166 261 109</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 213 932</b>	<b>1 100 082</b>
<b>491 122 251</b>	<b>355 045 200</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>236 545 000</b>	<b>243 545 684</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Fordringer</b>					
727 005	2 299 688	Kundefordringer	5, 6	3 291 853	5 305 810
213 291	110 000	Andre fordringer	6	14 183 893	13 616 000
<b>940 296</b>	<b>2 409 688</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>17 475 746</b>	<b>18 921 810</b>
4 420 421	19 106 409	Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	93 727 976	30 284 254
<b>5 360 718</b>	<b>21 516 097</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>111 203 722</b>	<b>49 206 064</b>
<b>496 482 968</b>	<b>376 561 298</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>347 748 721</b>	<b>292 751 748</b>

Penneo Dokumentnøkkel: NZATM-WNDIM-ZZ66L-ACY8H-B078H-HP1EQ



## Balanse - mor/konsern

## AS Smith-Sivertsen

Morselskap		Konsern			
2021	2020	Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
2 175 000	2 175 000	Aksjekapital	9	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>			
219 985 792	135 821 732	Annen egenkapital		-10 448 840	12 831 194
0	0	Minoritetsinteresser		-753 592	1 780 163
<b>219 985 792</b>	<b>135 821 732</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 202 432</b>	<b>14 611 357</b>
<b>222 160 792</b>	<b>137 996 732</b>	<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-9 027 432</b>	<b>16 786 357</b>
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
57 230	6 984 327	Utsatt skatt	11	0	129 135
<b>57 230</b>	<b>6 984 327</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>129 135</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
242 500 500	226 575 000	Gjeld til kreditinstitusjoner	5	272 500 500	256 575 000
<b>242 500 500</b>	<b>226 575 000</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>272 500 500</b>	<b>256 575 000</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
159 741	546 074	Leverandørgjeld	6	49 106 707	5 211 036
0	0	Betalbar skatt	11	670	0
87 229	726 355	Skyldig offentlige avgifter		3 768 957	2 898 499
3 000 000	3 000 000	Utbytte	8	3 000 000	3 000 000
28 517 475	732 810	Annen kortsiktig gjeld	6	28 399 319	8 151 722
<b>31 764 446</b>	<b>5 005 239</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 275 653</b>	<b>19 261 257</b>
<b>274 322 176</b>	<b>238 564 566</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>356 776 153</b>	<b>275 965 391</b>
<b>496 482 968</b>	<b>376 561 298</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>347 748 721</b>	<b>292 751 748</b>

Bergen, 23.06.2022  
Styret i AS Smith-SivertsenMartin Smith-Sivertsen  
styrelederRandi Smith-Sivertsen  
styremedlemHermann Smith-Sivertsen  
nestlederBernt Jacob Schwings Pettersen  
styremedlemEivind Devold  
styremedlemErik Helge Berstad  
daglig leder

Perneo Dokumentnøkkel: NZATM-WNDIM-ZZ66L-ACY8H-B078H-HP1EQ



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har i 2021 gjennomført en omorganisering ved fisjon og konsernfusjon der utleieaktiviteten som tidligere var i AS Smith-Sivertsen er plassert i datter og datterdatterselskap.

Dette er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

#### *Bruk av estimater*

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige 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 %

Nofun AS - 100%

Nygårdsgaten 29 AS - 100 %

Kong Oscarsgate 45 AS - 100 %

Citybox Holding AS - 100 %

Citybox Eiendom AS - 100 %

Nygårdsgaten 31 AS - 100 %

Citybox AS - 85 %

Citybox Tallinn ÖU - 85 %

CBV1 AS - 85 %

CBV2 AS - 85 %

Citybox Bergen AS - 85 %

Citybox Helsinki Oy -85 %

Citybox Tromsø AS - 85 %

Citybox Oslo AS - 85 %

Citybox Danmarks plass AS - 85 %

Byggebox AS - 85 %

Citybox Kristiansand AS - 85 %

Citybox Antwerpen BVBA - 85 %



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2021

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

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

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

#### **Konsolideringsprinsipper**

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

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

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

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

#### **Salgsinntekter**

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

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

#### **Klassifisering av balanseposter**

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



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Anskaffelseskost

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

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

#### Immaterielle eiendeler og goodwill

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

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

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

#### Varige driftsmidler

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

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

#### Andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

#### Nedskrivning av anleggsmidler

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

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



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Fordringer

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

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

#### Utenlandsk valuta

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

#### Gjeld

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

#### Pensjoner

Selskapet har både kun innskuddsplaner.

##### *Innskuddsplaner*

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

#### Skatt

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

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

#### Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen 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 2021

### Note 1 Immaterielle eiendeler

Konsemet	Webside	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	672 355	<b>672 355</b>
Tilgang	0	<b>0</b>
Avgang	0	<b>0</b>
Anskaffelseskost 31.12.	672 355	<b>672 355</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	376 355	<b>376 355</b>
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>296 000</b>	<b>296 000</b>

Årets avskrivninger 134 000 **134 000**

Forventet økonomisk levetid 5 år  
Avskrivningsplan Lineær

### Note 2 Varige driftsmidler

#### Morselskapet

	Tomter og bygninger	Driftsløsere og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	209 492 124	4 766 712	<b>214 258 836</b>
Tilgang	0	0	<b>0</b>
Avgang fusjon	209 492 124	4 600 221	<b>214 092 345</b>
Avgang	0	0	<b>0</b>
Anskaffelseskost 31.12.	0	166 491	<b>166 491</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	<b>0</b>
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>166 492</b>	<b>166 491</b>

Årets avskrivninger 0 0 **0**

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

#### Konsemet

	Tomter og bygninger	Driftsløsere og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	242 964 982	45 863 483	<b>288 828 465</b>
Omregningsdifferanse	0	-719 685	<b>-719 685</b>
Tilgang	1 276 044	3 552 295	<b>4 828 339</b>
Avgang	0	3 378 090	<b>3 378 090</b>
Anskaffelseskost 31.12.	244 241 026	45 318 003	<b>289 559 029</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	34 079 297	21 297 049	<b>55 376 346</b>
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>210 161 729</b>	<b>24 020 954</b>	<b>234 182 682</b>

Årets avskrivninger 3 581 748 4 981 742 **8 563 489**

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

#### Endring i avskrivningsplan

Selskapene i konsemet 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 2021

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

Morselskapet					
Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
City Hostel Bergen AS	Bergen	100 %	4 085 436	941 086	4 200 159
Smith-Sivertsen Eiendom AS	Bergen	100 %	19 824 683	-1 819 334	21 654 587
Citybox Holding AS	Bergen	100 %	242 112 312	-754 582	242 919 249
<b>Balansført verdi 31.12.</b>					<b>268 773 995</b>

Inntekt på investering er gevinst på salg av aksjer i Nygårdsgaten 31 AS. Det er foretatt en nedskrivning på aksjene i Marken Gjestehus AS på kr 100 000.

#### Note 4 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet		Eierandel	Balansført verdi
Ulriken Taubaneselskap AS		0,2 %	100 002
Poortown AS		2,6 %	1 113 930
<b>Balansført verdi 31.12.</b>			<b>1 213 932</b>

Konsernet		Eierandel	Balansført verdi
Ulriken Taubaneselskap AS		0,2 %	100 002
Poortown AS		2,6 %	1 113 930
<b>Balansført verdi 31.12.</b>			<b>1 213 932</b>

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

#### Note 5 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
727 005	2 299 688	Kundefordringer til pålydende	3 566 072	5 889 375
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-274 219	-583 565
<b>727 005</b>	<b>2 299 688</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>3 291 853</b>	<b>5 305 810</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
219 123 109	152 106 097	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>219 123 109</b>	<b>152 106 097</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
242 500 500	226 575 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	242 500 500	226 575 000
<b>242 500 500</b>	<b>226 575 000</b>	<b>Sum</b>	<b>242 500 500</b>	<b>226 575 000</b>

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
<b>242 500 500</b>	<b>226 575 000</b>	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>242 500 500</b>	<b>256 575 000</b>

Morselskapet		Balansført verdi av pantsatte eiendeler	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	185 738 600	Tomter og bygninger	205 637 729	212 467 429
166 492	3 045 492	Driftsløsøre	24 020 954	29 548 174
727 005	2 384 897	Kundefordringer	3 291 853	5 504 165
<b>893 497</b>	<b>191 168 989</b>	<b>Sum</b>	<b>232 950 536</b>	<b>247 519 768</b>

Datterselskapene Nygårdsgaten 31 AS, Nygårdsgaten 29 AS, Plebs Urbana AS, Nygårdsgaten 25 AS, Kong Oscarsgate 45 AS, Smith-Sivertsen Eiendom AS har stilt sine eiendommer som sikkerhet for morselskapet sitt lån i Handelsbanken. Samlet balansført verdi av eiendommene i døtre er på NOK 205 637 729

Det er stilt selvskyldnerkausjon fra AS Smith-Sivertsen for del statsgaranterte lånet gitt av Handelsbanken. AS Smith-Sivertsen har inngått avtale om bankgaranti på vegne av Citybox Tallinn OU på 2 287 156 Euro. AS Smith-Sivertsen har inngått avtale om bankgaranti på vegne av Citybox Hotels Helsinki OY på 1 100 000 Euro.

Citybox Holding AS har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Antwerpen BV på 2 295 000 euro.

Citybox AS har stilt en forsikringsgaranti på vegne av Citybox Oslo AS på kr 20 000 000. Citybox AS har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Danmarksplads AS på totalt kr 10 000 000, hvorav kr 3 330 000 er morselskapsgaranti og 6 670 000 kr er forsikringsgaranti. Citybox AS har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Tallinn OU på 1 524 771 euro. Citybox AS har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Hotels Helsinki OY på 2 200 000 euro. Citybox AS har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Tallinn OU på 1 524 771 euro.



## AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2021

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

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	614 493	1 783 052	220 967 832	152 106 097
<b>Sum</b>	<b>614 493</b>	<b>1 783 052</b>	<b>220 967 832</b>	<b>152 106 097</b>

Morselskapet	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	26 822 638	0	32 501	43 470
<b>Sum</b>	<b>26 822 638</b>	<b>0</b>	<b>32 501</b>	<b>43 470</b>

### Konsernet

Konsernet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Konsernet	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
72 314	149 126	Skattetrekksmidler	1 361 958	1 201 418
3 250 538	0	Bundne midler	3 250 538	0
<b>3 322 852</b>	<b>149 126</b>	<b>Sum</b>	<b>4 612 496</b>	<b>1 201 418</b>

### Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital		Sum
			2021	2020	
Egenkapital 01.01.		2 175 000	135 821 732	137 996 732	
Årets resultat		0	87 164 060	87 164 060	
Avsatt utbytte		0	-3 000 000	-3 000 000	
<b>Egenkapital 31.12.</b>		<b>2 175 000</b>	<b>219 985 792</b>	<b>222 160 792</b>	

Konsernet	Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital		Minoritets-interesse	Sum
			2021	2020		
Egenkapital 01.01.		2 175 000	12 831 194	1 780 163	16 786 357	
Årets resultat		-20 034 534	-2 779 254	-22 813 788		
Overføring		-245 500	245 500	0		
Avsatt utbytte		-3 000 000	0	-3 000 000		
<b>Egenkapital 31.12.</b>		<b>2 175 000</b>	<b>-10 448 840</b>	<b>-753 592</b>	<b>-9 027 432</b>	

Penneco Dokumenttnøkkel: NZATM-NNDIM-ZZ66L-ACY8H-B078H-HPJEQ



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

#### Oversikt over aksjonærene 31.12.

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

#### Note 10 Pensjoner

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

#### Note 11 Skatt

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

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
166 492	166 492	Varige driftsmidler	36 232 265	37 225 834
0	27 692 307	Fordringer	-3 623 797	-8 629 779
0	0	Balanseførte leieavtaler	1 928 000	2 281 000
93 644	117 055	Gevinst - og tapskonto	164 778	289 176
0	0	Inntektsført avsatt utbytte	0	0
260 136	27 975 854	Netto midlertidige forskjeller	34 701 246	31 166 231
0	-3 166 185	Underskudd til fremføring	-45 354 357	-37 516 533
<b>260 136</b>	<b>24 809 669</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-10 653 111</b>	<b>-6 350 302</b>
57 230	5 458 127	Utsatt skatt	-2 343 684	-1 397 066
0	15 262 000	Merverdi eiendom	14 913 000	15 262 000
<b>0</b>	<b>15 262 000</b>	<b>Grunnlag utsatt skatt merverdi (10 %)</b>	<b>14 913 000</b>	<b>15 262 000</b>
-	1 526 200	Utsatt skatt merverdi	1 491 300	1 526 200
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>57 230</b>	<b>6 984 327</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-852 385</b>	<b>129 135</b>

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

		Grunnlag for betalbar skatt	
86 131 343	122 504 664	Resultat før skattekostnad	-23 794 637
-83 888 238	-126 953 131	Permanente forskjeller	14 661 224
2 243 105	-4 448 467	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-9 133 413
27 715 718	4 435 371	Endring i midlertidige forskjeller	-3 186 015
<b>29 958 823</b>	<b>-13 096</b>	<b>Gr.lag for betalbar skatt i res.regnskapet</b>	<b>-12 319 428</b>
-3 166 185	0	Anvendelse av fremførbart underskudd	0
-26 792 638	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0
<b>0</b>	<b>-13 096</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-12 319 428</b>
			<b>-13 270 200</b>

Penneo DokumentID: NZATM-NDIM-ZZ66L-ACY8H-B078H-HP1EQ



## AS Smith-Sivertsen

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 11 Skatt fortsetter

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
0	0	Betalbar skatt	670	0
0	0	Tiltakspakke corona	0	-374 225
0	0	Sum betalbar skatt	670	-374 225
-6 927 097	-1 196 088	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-981 520	-4 625 483
5 894 380	0	Skatteeffekt av konsernbidrag med resultatmetoden	0	
<b>-1 032 717</b>	<b>-1 196 088</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-980 850</b>	<b>-4 999 707</b>
		<b>Avstemning av årets skattekostnad</b>		
86 131 343	122 504 664	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-23 794 637	-30 651 612
18 948 895	26 951 026	Beregnet skatt	-5 234 820	-6 743 355
-1 032 717	-1 196 088	Skattekostnad i resultatregnskapet	-980 850	-4 999 707
-19 981 613	-28 147 114	Differanse	4 253 970	1 743 647
		Differansen består av følgende:		
-18 455 412	-27 929 689	Skatt av permanente forskjeller	3 225 469	2 269 969
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
-1 526 200	-217 425	Andre forskjeller	1 028 501	-526 321
-19 981 613	-28 147 114	Sum forklart differanse	4 253 970	1 743 647
		<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	670	0
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	0	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>670</b>	<b>0</b>

Note 12 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Salgsinntekter	129 291 972	65 339 741
0	18 655 152	Leieinntekt	11 634 442	12 337 609
0	1 542 656	Innkrevet felleskostnad	1 425 108	804 572
0	0	Tilskudd corona kompensasjon	9 272 207	15 937 843
242 650	1 222 095	Andre driftsinntekter	538 936	890 530
<b>242 650</b>	<b>21 419 903</b>	<b>Sum</b>	<b>152 162 665</b>	<b>95 310 296</b>
		<b>Fordeling på virksomhetsområder</b>		
2021	2020		2021	2020
0	0	Hoteldrift	127 337 222	81 277 584
0	20 197 808	Utleie av eiendom	13 059 550	13 142 181
242 650	1 222 095	Annet	11 765 893	890 530
<b>242 650</b>	<b>21 419 903</b>	<b>Sum</b>	<b>152 162 665</b>	<b>95 310 296</b>
		<b>Geografisk fordeling</b>		
2021	2020		2021	2020
242 650	21 419 903	Norge	130 325 077	92 911 990
0	0	Belgia	7 980 958	
0	0	Estland	13 856 630	2 398 306
<b>242 650</b>	<b>21 419 903</b>	<b>Sum</b>	<b>152 162 665</b>	<b>95 310 296</b>

Penneo Dokumentnr: NZATM-NDIM-Z266L-ACY8H-B078H-HP1EQ



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2021

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	3 061 403	Lønninger	33 904 219	21 519 159
53 580	422 356	Arbeidsgiveravgift	5 191 102	3 619 531
0	66 351	Pensjonskostnader	719 756	640 330
383 778	11 185	Andre ytelser	781 140	421 101
<b>437 358</b>	<b>3 561 295</b>	<b>Sum</b>	<b>40 596 217</b>	<b>26 200 121</b>

  

0	4	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	75	58
---	---	--	----	----

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	0	380 000
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

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

#### Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	122 900	519 240
Teknisk utarbeidelse konsernregnskap	27 500	63 750
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	13 000	50 050
Annen bistand	332 180	892 138
<b>Sum</b>	<b>495 580</b>	<b>1 525 178</b>

#### Note 14 Transaksjoner med nærstående parter

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

#### Konsernets transaksjoner med nærstående parter:

	Morselskap	Konsern
<b>a) Salg av varer og tjenester</b>		
Salg av varer:		
- Datterselskap	0	0
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	0	0
Leieinntekter:		
- Datterselskap	0	0
Renteinntekter		
- Datterselskap	0	0
<b>b) Kjøp av varer og tjenester</b>		
Kjøp av varer:		
- Datterselskap	0	0
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	0	0
Leieinntekter:		
- Datterselskap	0	0
Rentekostnader		
- Datterselskap	0	0

#### Note 15 Hendelser etter balansedagen

Eierskap i hotellselskapene Citybox Holding AS og Citybox AS har gjort selskapet spesielt rammet av koronakrisen. Fra og med 2. kvartal har omsetningen på de norske hotellene kommet tilbake til omsetningen fra før pandemien.

I fjerde kvartal 2021 hadde datterselskapet Citybox AS en emisjon i regi av Dealfrow. Registrering i Foretaksregisteret kom i januar 2022. Det har også vært en rettet emisjon mot ansatte, og denne er også registrert i Foretaksregisteret i 2022. Etter emisjonene og registrering i Foretaksregisteret har datterselskapet Citybox Holding AS en eierandel i Citybox AS på 81,2%.

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

Morselskap		Konsern		
2021	2020	2021	2020	
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
86 131 343	122 504 664	Resultat før skattekostnad	-23 794 637	-30 651 612
0	0	Periodens betalte skatt	0	-2 312 632
-83 988 238	-126 989 575	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	3 173 263	-477 575
0	3 950 658	Avskrivninger	8 697 489	8 003 055
100 000	35 570	Nedskrivning anleggsmidler	-4 025 000	4 125 000
1 572 683	-659 504	Endring i kundefordringer	2 013 957	-3 586 140
-386 333	-208 632	Endring i leverandørgjeld	43 895 671	-2 639 989
249 610	-1 426 042	Endring i andre tidsavgrensingsposter	20 550 161	-2 355 471
<b>3 679 065</b>	<b>-2 792 861</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>50 510 904</b>	<b>-29 895 364</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4 097 770	0
0	-286 657	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 828 339	-14 672 574
		Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	951 737	
-213 850	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-213 850	
0	-120 000	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
0	1 562 575	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	1 562 575
<b>-213 850</b>	<b>1 155 918</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>7 318</b>	<b>-13 109 999</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
242 500 500	160 000 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	242 500 500	190 000 000
-226 575 000	-156 900 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-226 575 000	-156 900 000
-44 652 496	0	Utlån	0	0
13 575 793	2 846 717	Fusjon	0	0
-3 000 000	-3 000 000	Utbetalinger av utbytte	-3 000 000	-3 000 000
<b>-18 151 203</b>	<b>2 946 717</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>12 925 500</b>	<b>30 100 000</b>
<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>				
<b>-14 685 988</b>	<b>1 309 774</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>63 443 722</b>	<b>-12 905 363</b>
19 106 409	17 796 635	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	30 284 254	43 189 617
<b>4 420 421</b>	<b>19 106 409</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>93 727 976</b>	<b>30 284 254</b>

Penneo DokumentID: NZATM-NNDIM-ZZ66L-ACY8I-B078I-HP1EQ



## PENNEO

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

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

### Martin Smith-Sivertsen

Styreleder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 46.15.xxx.xxx

2022-06-27 17:00:08 UTC



### Hermann Smith-Sivertsen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5999-4-3622839

IP: 81.92.xxx.xxx

2022-06-27 18:37:15 UTC



### Eivind Devold

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5998-4-1632382

IP: 46.230.xxx.xxx

2022-06-27 19:32:24 UTC



### Erik Helge Berstad

Daglig leder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5992-4-3420491

IP: 95.34.xxx.xxx

2022-06-27 22:23:27 UTC



### Bernt Jacob Schwings Pettersen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5999-4-2430564

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-28 07:42:39 UTC



Penneo Dokument nøkkel: NZATM-NNDIM-ZZ66L-ACY8H-B078F-HP1EQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



KPMG AS  
Kanalveien 11  
Postboks 4 Kristianborg  
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Smith-Sivertsen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert AS Smith-Sivertsens årsregnskap, som består av:

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: CAZ3A-0ILO2-6MGBF-YCEZ-77UQ-JZAE1



- 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 regnskapskikk 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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



## Uavhengig revisors beretning - AS Smith-Sivertsen

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

Bergen, 28. juni 2022  
KPMG AS

Harald Sylta  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CAZ3A-01L02-6MGBF-YCIE2-71IQ-JZAE1



# PENNEO

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

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

## Harald Sylta

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1738956

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-28 11:23:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CAZ3A-0ILO2-6MGBF-YCIE2-77UQ-J2AE1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Årsberetning 2021

# AS Smith-Sivertsen

Org.nr. 927 965 682

### Virksomhetens art og hvor den drives

AS Smith-Sivertsen har to virksomhetsområder, hotell og eiendom. I 2020-21 er brorparten av selskapets virksomheter delt mellom Citybox Holding AS og Smith-Sivertsen Eiendom AS.

Eierskapet i hotellkjeden Citybox AS er lagt under Citybox Holding AS. Det er også Citybox Eiendom AS, som eier Nygårdsgaten 31 AS, hotelleiendommen til Citybox Bergen.

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

### Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Konsernet hadde inntekter på 152 162 665 nok og et negativt resultat før skatt på - 23 794 637 nok.

I selskapet var det inntekter på 242 650 nok og et ordinært resultat før skatt på 89 131 343 nok. Resultatet kommer i stor grad fra salg av aksjer i Nygårdsgaten 31 AS.

#### Citybox Holding AS

Konsernregnskapet for Citybox Holding AS gav driftsinntekter på 137 939 440 nok og et underskudd før skatt på - 36 598 673 nok.

For 2021 var det ikke driftsinntekter i selskapet Citybox Holding AS, men et positivt finansresultat på 987 310 nok. Samlet var det et underskudd før skatt på - 967 413 nok.

#### *Citybox AS*

Citybox Holding AS sin eierandel i Citybox AS var på 85% ved årsskiftet. To emisjoner i Citybox AS i fjerde kvartal 2021 ble først registrert i Selskapsregisteret i Brønnøysund etter 31.12.2021. Etter disse har Citybox Holding AS en eierandel på 81,2% i Citybox AS.

Den samlede hotellvirksomheten i Citybox AS (konsern) hadde i 2021 en omsetning på 137 160 641 nok, som er opp 68% i forhold til 2020. Selskapet hadde et negativt resultat før skatt på -20 531 265 nok, som er en forbedring på 3 mnok i forhold til foregående år. Årsregnskapet for 2021 er i likhet med foregående år preget av coronapandemien.

Per 31.12.2021 hadde Citybox Hotels hoteller i Bergen, Oslo, Danmarks plass i Bergen, Tallinn, Kristiansand og Antwerpen. Samlet resultat for disse seks hotellene var - 11 mnok.

#### *Citybox Eiendom AS*

Citybox sitt hotell i Bergen sentrum leier av Nygårdsgaten 31 AS, som igjen er 100% eiet av Citybox Eiendom AS. Citybox Eiendom AS har ved årsskiftet ingen annen aktivitet enn denne eierposten.



Nygårdsgaten 31 AS hadde et overskudd før skatt på 264 602 nok og Citybox Eiendom AS hadde et underskudd før skatt på - 3 355 913 nok i 2021.

#### Smith-Sivertsen Eiendom AS

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

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

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

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

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

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

Datterselskapet Nygårdsgaten 25 AS eier en tomt i Bergen sentrum.

#### **Redegjørelse for foretakets utsikter**

Resultatene for Citybox Holding AS konsern var i stor grad preget av coronapandemien som gikk vesentlig utover datterselskapet Citybox AS. Per juni 2022 kan styret konstatere at Citybox AS igjen har begynt å tjene penger, og at reiselivet tar seg vesentlig opp.

Citybox AS har nå seks hoteller i drift, og inngått avtale om to nye hoteller, i henholdsvis Helsinki og Tromsø. Det arbeides aktivt med ytterligere hotelletableringer. Målet er å gå fra 6 til 60 hoteller innen ti år. Alle større byer i Europa er aktuelle for hotelletableringer, så lenge deres kriterier for ansvarlig drift kan oppfylles, og budsjettene for de enkelte hotellprosjektene viser god lønnsomhet.

Selskapet har et positivt syn på Citybox AS sin lønnsomhet og vekstambisjoner. Citybox AS kan vokse gjennom overtakelse av eksisterende hoteller, gå inn i pågående utviklingsprosjekter, og inngå avtaler om etablering av helt nye hoteller. Citybox Holding AS vil kunne bidra til at Citybox AS kan inngå nye hotellavtaler, blant annet ved å stille garantier i leieavtaler.

Citybox Eiendom AS har per i dag kun én eiendom, og det er Nygårdsgaten 31. På sikt kan det kjøpes 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 arbeider med å oppgradere vår del av kvartalet fra Hans Holmboes gate 2 til Nygårdsgaten 31, vis a vis Grieghallen. Selskapet vil også bruke ressurser på Kong Oscarsgate 45, som kan gi høyere inntekter for eiendommen. Utviklingsprosjektene gjennomføres i hovedsak av selskapets lille stab av svært dyktige håndverkere.

Smith-Sivertsen Eiendom AS ønsker å investere i flere eiendommer sentrum av Bergen og Oslo.



## Finansiell risiko

AS Smith-Sivertsen har i 2020-21 gjennomført organisatoriske endringer som gjør det mulig med forskjellig risikoprofil på vår hotellvirksomhet i Citybox Holding AS og på vår tradisjonelle eiendomsvirksomhet i Smith-Sivertsen Eiendom AS. Ved avleggelse av årsregnskapet er fremdeles alle banklån hos AS Smith-Sivertsen, som låner videre til sine datterselskaper. Det arbeides nå med å fordele lån mellom de forskjellige selskapene, slik at AS Smith-Sivertsen i fremtiden ikke behøver å låne ut penger for å finansiere virksomhet i datterselskaper.

De vesentlige risiki for Citybox Holding AS er svekket markedsgrunnlag i hotellnæringen, for eksempel på grunn av pandemi, krig, økonomiske nedgangstider. Det er risiki for svikt i markedsgrunnlaget i lokale markeder for eksempel på grunn av terror, vulkanutbrudd, m.v. Risiko reduseres til en viss grad som følge av at hotellselskapet Citybox AS opererer i flere land og byer.

For Citybox Holding AS vil det være en risiko for at hotellselskaper går konkurs, og at leiesikkerhetsgarantier utløses. I slike situasjoner vil Citybox AS måtte tilbakebetale garantibeløpet til Citybox Holding AS. Men Citybox Holding AS vil få vesentlige økonomiske utfordringer, dersom Citybox AS får uoverkommelige økonomiske utfordringer.

Citybox AS hadde i fjerde kvartal 2021 en emisjon i regi av folkefinansieringsselskapet Dealflow. Verdi på Citybox AS før emisjonen var satt til 300 000 000 nok. I emisjonen hentet Citybox AS inn 28 399 500 nok, hvorav 11 850 000 nok kom fra Citybox Holding AS. Etter dette hadde Citybox AS en emisjon rettet mot ansatte, hvor det kom inn ytterligere 11 aksjonærer.

I Smith-Sivertsen Eiendom AS vil reduserte leiepriser, lediggang og høyere rente kunne svekke eiendomsselskapets resultater.

Konsernet hadde per 31.12.2021 en bokført egenkapital på -9 027 432 nok, men det er større underliggende verdier. Dette med grunnlag i markedsverdien av eiendommene i Smith-Sivertsen Eiendom AS og Citybox Eiendom AS basert på verditakster, samt konsernets aksjer i Citybox AS basert på verdsettelsen i emisjonen høsten 2021.

For AS Smith-Sivertsen gir eiendomsvirksomhet og hoteldrift i kombinasjon en spredning av risiko, og dette har vært en fordel under coronapandemien.

## Arbeidsmiljøet

AS Smith-Sivertsen har ingen ansatte.

Konsernet hadde i 2021 totalt 138 ansatte i Norge, 28 ansatte i Estland og 27 ansatte i Belgia. Dette utgjør rundt 75 årsverk. Sykefraværet har vært lavt og det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter som tilfredsstillende, og vurderer løpende behovet for iverksettelse av tiltak for forbedringer.

## Likestilling

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. På denne måten vil selskapet forsøke å øke kvinneandelen i de stillingskategorier hvor denne er særs lav.

## Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og



livssyn. For å bidra til dette, har bedriften blant annet etablert rutiner for rekruttering, hvor søkere fra underrepresenterte grupper oppfordres til å søke. Det er også foretatt en gjennomgang av kriteriene for karriereutvikling og lederstillinger i bedriften.

#### **Ytre miljø**

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

#### **Ansvarsforsikring**

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

#### **Fortsatt drift**

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Pandemien har gitt dårligere resultater i 2021. Nå opplever vi en normalisering av samfunnet, og fremtidsutsiktene for våre næringseiendommer er positive. Langtidsbudsjetter for våre hoteller i Citybox AS, basert på dagens hoteller og inngåtte avtaler om nye hoteller, legger til rette for vesentlig omsetningsøkning og solid lønnsomhet. Styret presiserer samtidig at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Bergen, den 23. juni 2022

Randi Smith-Sivertsen  
Medlem

Martin Smith-Sivertsen  
Styreleder

Hermann Smith-Sivertsen  
Medlem

Bernt Jacob Pettersen  
Medlem

Eivind Devold  
Medlem

Erik Berstad  
Daglig leder



## PENNEO

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

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

### Martin Smith-Sivertsen

Styreleder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 46.15.xxx.xxx

2022-06-27 17:00:08 UTC



### Hermann Smith-Sivertsen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5999-4-3622839

IP: 81.92.xxx.xxx

2022-06-27 18:37:15 UTC



### Eivind Devold

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5998-4-1632382

IP: 46.230.xxx.xxx

2022-06-27 19:32:24 UTC



### Erik Helge Berstad

Daglig leder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5992-4-3420491

IP: 95.34.xxx.xxx

2022-06-27 22:23:27 UTC



### Bernt Jacob Schwings Pettersen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5999-4-2430564

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-28 07:42:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XWSOP-8SAEF-7KSKU-OLEGJ-CUNMY-TG88A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>