



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Erik Helge Berstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 902 146	2 191 320
Leieinntekter		487 670	321 200
Sum inntekter		4 389 816	2 512 520
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 623 037	3 184 270
Ordinære avskrivninger	2	104 000	91 615
Tap på fordringer			-1 349 267
Andre driftskostnader		2 545 851	816 963
Sum kostnader		6 272 888	2 743 581
Driftsresultat		-1 883 072	-231 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	3 833 655	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		582 982	782 783
Annen renteinntekt		204	
Andre finansinntekter		1 050	
Sum finansinntekter		4 417 891	782 783
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			636 049
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 216 477	2 070 586
Annen rentekostnad		56 682	588
Andre finanskostnader		25 000	
Sum finanskostnader		2 298 158	2 707 223
Netto finans		2 119 733	-1 924 440
Ordinært resultat før skattekostnad		236 660	-2 155 501
Skattekostnad	4	53 646	-336 727
Ordinært resultat etter skattekostnad		183 014	-1 818 774
Årsresultat		183 014	-1 818 774



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		183 014	-1 818 774
Totalresultat		183 014	-1 818 774
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-3 319 885	
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		-10 712 890	10 723 460
Ordinært utbytte		14 000 000	
Konsernbidrag			-29 191 578
Avgitt konsernbidrag		215 789	16 648 784
Udekket tap			560
Sum overføringer og disponeringer		183 014	-1 818 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 502 046	1 494 828
Sum immaterielle eiendeler		1 502 046	1 494 828
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2	4 886 000	4 939 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	71 000	122 000
Sum varige driftsmidler	2	4 957 000	5 061 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	46 650 165	46 650 165
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	93 765 418	14 314 004
Sum finansielle anleggsmidler		140 415 583	60 964 169
Sum anleggsmidler		146 874 629	67 519 997
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	136 715	167 125
Andre kortsiktige fordringer	7	3 888 938	16 125 450
Sum fordringer	6	4 025 653	16 292 575
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		260 099	379 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		260 099	379 569
Sum omløpsmidler		4 285 752	16 672 143
SUM EIENDELER		151 160 381	84 192 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 5)		300 000	300 000
Overkurs		5 491 908	8 811 793
Annen innskutt egenkapital			10 712 890
Sum innskutt egenkapital		5 791 908	19 824 683
Sum egenkapital		5 791 908	19 824 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	130 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		42 274 500
Sum annen langsiktig gjeld		130 000 000	42 274 500
Sum langsiktig gjeld		130 000 000	42 274 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	86 990	98 121
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		568 860	347 447
Skyldig utbytte		14 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	712 622	21 647 390
Sum kortsiktig gjeld		15 368 473	22 092 957
Sum gjeld		145 368 473	64 367 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 160 381	84 192 140



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466858

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Helge Berstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 926 194 054
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 902 146	2 191 320
Leieinntekter		487 670	321 200
Sum inntekter		4 389 816	2 512 520
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 623 037	3 184 270
Ordinære avskrivninger	2	104 000	91 615
Tap på fordringer			-1 349 267
Andre driftskostnader		2 545 851	816 963
Sum kostnader		6 272 888	2 743 581
Driftsresultat		-1 883 072	-231 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	3 833 655	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		582 982	782 783
Annen renteinntekt		204	
Andre finansinntekter		1 050	
Sum finansinntekter		4 417 891	782 783
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			636 049
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 216 477	2 070 586
Annen rentekostnad		56 682	588
Andre finanskostnader		25 000	
Sum finanskostnader		2 298 158	2 707 223
Netto finans		2 119 733	-1 924 440
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	236 660	-2 155 501
Ordinært resultat etter skattekostnad		183 014	-1 818 774
Årsresultat		183 014	-1 818 774
Årsresultat etter minoritetsinteresser		183 014	-1 818 774
Totalresultat		183 014	-1 818 774
Overføringer og disponeringer			



Overført fra overkurs	-3 319 885	
Overført til/fra annen innskutt egenkapital	-10 712 890	10 723 460
Ordinært utbytte	14 000 000	
Konsernbidrag		-29 191 578
Avgitt konsernbidrag	215 789	16 648 784
Udekket tap		560
Sum overføringer og disponeringer	183 014	-1 818 774



Organisasjonsnr: 926 194 054
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 502 046	1 494 828
Sum immaterielle eiendeler		1 502 046	1 494 828
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2	4 886 000	4 939 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	71 000	122 000
Sum varige driftsmidler	2	4 957 000	5 061 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	46 650 165	46 650 165
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	93 765 418	14 314 004
Sum finansielle anleggsmidler		140 415 583	60 964 169
Sum anleggsmidler		146 874 629	67 519 997
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	136 715	167 125
Andre kortsiktige fordringer	7	3 888 938	16 125 450
Sum fordringer	6	4 025 653	16 292 575
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		260 099	379 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		260 099	379 569
Sum omløpsmidler		4 285 752	16 672 143
SUM EIENDELER		151 160 381	84 192 140
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 5)		300 000	300 000



Overkurs		5 491 908	8 811 793
Annen innskutt egenkapital			10 712 890
Sum innskutt egenkapital		5 791 908	19 824 683
Sum egenkapital		5 791 908	19 824 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	130 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		42 274 500
Sum annen langsiktig gjeld		130 000 000	42 274 500
Sum langsiktig gjeld		130 000 000	42 274 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	86 990	98 121
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		568 860	347 447
Skyldig utbytte		14 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	712 622	21 647 390
Sum kortsiktig gjeld		15 368 473	22 092 957
Sum gjeld		145 368 473	64 367 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 160 381	84 192 140



Organisasjonsnr: 926 194 054
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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

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

Til generalforsamlingen i Smith-Sivertsen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smith-Sivertsen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4Q6LC-86EYX-W53WF-YO6Q6-TG0BL-JAUG4



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

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

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

Bergen, 24. mai 2023
KPMG AS

Harald Sylta
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

2023-05-24 12:21:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4Q6LC-86EYX-W53WT-YO6Q6-TG0BL-JAUG4

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/validator>



Årsregnskap 2022

Smith-Sivertsen Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: J2V8G-CGTQE-MPIQP-P6GCY-BMVEN-MZEYT

Org.nr.: 926 194 054

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	23.11.20-31.12.21
Salgsinntekt		3 902 146	2 191 320
Leieinntekter		487 670	321 200
Sum driftsinntekter		4 389 816	2 512 520
Lønnskostnad	3	3 623 037	3 184 270
Ordinære avskrivninger	2	104 000	91 615
Tap på fordringer		0	-1 349 267
Andre driftskostnader		2 545 851	817 523
Sum driftskostnader		6 272 888	2 744 141
Driftsresultat		-1 883 072	-231 621
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	3 833 655	0
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		582 982	782 783
Renteinntekter		204	0
Andre finansinntekter		1 050	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	-636 049
Rentekostnad fra selskap i samme konsern		-2 216 477	-2 070 586
Rentekostnader		-56 682	-588
Andre finanskostnader		-25 000	0
Resultat av finansposter		2 119 733	-1 924 440
Ordinært resultat før skattekostnad		236 660	-2 156 061
Skattekostnad	4	53 646	-336 727
Årets resultat		183 014	-1 819 334
Overføringer			
Overført fra overkurs		3 319 885	0
Avsatt til utbytte		14 000 000	0
Mottatt konsernbidrag		0	12 542 794
Avsatt konsernbidrag		215 789	16 648 784
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		10 712 890	-10 723 460
Økning verdi datterselskap		0	16 648 784
Sum overføringer		183 014	-1 819 334

Penneo Dokumentnr: J2V8G-CGTQE-MPIQP-P6GCY-BMVEN-MZEYT

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 502 046	1 494 828
Sum immaterielle eiendeler		1 502 046	1 494 828
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2	4 886 000	4 939 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	71 000	122 000
Sum varige driftsmidler	2	4 957 000	5 061 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	46 650 165	46 650 165
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	93 765 418	14 314 004
Sum finansielle anleggsmidler		140 415 583	60 964 169
Sum anleggsmidler		146 874 629	67 519 997
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	136 715	167 125
Andre kortsiktige fordringer	7	3 888 938	16 125 450
Sum fordring	6	4 025 653	16 292 575
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		260 099	379 569
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		260 099	379 569
Sum omløpsmidler		4 285 752	16 672 143
SUM EIENDELER		151 160 381	84 192 140

Penneo Dokumentnr: J2V8G-CGTQE-MPIQP-P6GCV-BMVEN-MZEYT

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 5)		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		0	10 712 890
Overkurs		5 491 908	8 811 793
Sum innskutt egenkapital		5 791 908	19 824 683
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		5 791 908	19 824 683
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	130 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	0	42 274 500
Sum langsiktig gjeld		130 000 000	42 274 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	86 990	98 121
Skyldige offentlige avgifter		568 860	347 447
Skyldig utbytte		14 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7	712 622	21 647 390
Sum kortsiktig gjeld		15 368 473	22 092 957
Sum gjeld		145 368 473	64 367 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 160 381	84 192 140

Bergen, 22.05.2023
Styret i Smith-Sivertsen Eiendom AS

Erik Helge Berstad
daglig leder

Martin Smith-Sivertsen
styreleder

Hermann Smith-Sivertsen
styremedlem

Randi Smith-Sivertsen
styremedlem

Bernt Jacob Schwings Pettersen
styremedlem

Eivind Devold
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: J2V8G-CGTQE-MPIQP-P6GCY-BMVEN-MZEYT



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Driftsinntekter

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

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

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



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

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.

Gjeld

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

Skatt

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

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



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	5 397 170	213 868	5 611 038
= Anskaffelseskost 31.12.22	5 397 170	213 868	5 611 038
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	458 170	91 868	550 038
+ Årets ordinære avskrivninger	53 000	51 000	104 000
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	511 170	142 868	654 038
Bokført verdi 01.01.22	4 939 000	122 000	5 061 000
- Årets avskrivning og nedskrivning	53 000	51 000	104 000
= Bokført verdi 31.12.22	4 886 000	71 000	4 957 000
Økonomisk levetid	100 år	5-7 år	

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	3 091 750	2 745 073
Arbeidsgiveravgift	456 718	400 514
Pensjonskostnader	38 299	31 455
Andre ytelser	36 270	7 228
Sum	3 623 037	3 184 270

Selskapet har i 2022 sysselsatt 3 årsverk.

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	4 695 812
Endring i utsatt skattefordel	53 646	-5 032 539
Skattekostnad ordinært resultat	53 646	-336 727

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	236 660	-2 155 501
Permanente forskjeller	7 185	636 049
Endring i midlertidige forskjeller	32 808	7 137 298
Mottatt konsernbidrag	0	16 080 505
Avgitt konsernbidrag	-276 653	-21 344 596
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-353 754
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-782 540	-7 205 639
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-60 864	-513 942
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	843 404	7 719 580
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-1 827 482	-1 794 674	32 808
Fordringer	-5 000 000	-5 000 000	0
Sum	-6 827 482	-6 794 674	32 808

Grunnlag for utsatt skattefordel	-6 827 482	-6 794 674	32 808
---	-------------------	-------------------	---------------

Utsatt skattefordel (22 %)	-1 502 046	-1 494 828	7 218
-----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------



Smith-Sivertsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Bkolon AS	BERGEN	89,3%	272 785	-412 085	-372 364
Kong Oscarsgate 45 AS	BERGEN	100,0%	12 341 882	14 483 577	3 339 056
Nofun AS	BERGEN	100,0%		-5 223 923	-395 045
Nygårdsgaten 25 AS	BERGEN	100,0%	6 800 683	5 440 359	-174 210
Nygårdsgaten 29 AS	BERGEN	100,0%	4 511 738	2 510 772	79 163
Plebs Urbana AS	BERGEN	100,0%	22 723 077	17 535 725	229 928
Sum			46 650 165	34 334 425	2 706 528

Inntekt på investering i datterselskap er konsernbidrag fra Nygårdsgaten 29 AS, Kong Oscarsgate 45 AS og Plebs Urbana AS

Note 6 Fordringer og gjeld

	2022
Fordringer med forfall > 1 år	93 765 418
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 130 000 000. Balansført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 409 000. Datterselskapene Nygårdsgaten 29 AS, Plebs Urbana AS, Nygårdsgaten 25 AS, Kong Oscarsgate 45 AS har stilt sine eiendommer som sikkerhet for morselskapet sitt lån i Handelsbanken. Samlet balansført verdi av eiendommene i datterselskap er på NOK 107 748 655.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	93 765 418	14 314 004
Kundefordringer konsern	37 835	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	3 833 655	16 080 505
Sum	97 636 908	30 394 509
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	42 274 500
Annen kortsiktig gjeld konsern	276 653	21 344 596
Sum	276 653	63 619 096



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."

Bernt Jacob Schwings Pettersen

Styremedlem

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS og Kong Osca...

Serienummer: 9578-5999-4-2430564

IP: 193.212.xxx.xxx

2023-05-22 09:32:27 UTC



Erik Helge Berstad

Daglig leder

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS og Kong Osca...

Serienummer: 9578-5992-4-3420491

IP: 84.202.xxx.xxx

2023-05-22 10:20:27 UTC



Eivind Devold

Styremedlem

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS og Kong Osca...

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1632382

IP: 81.175.xxx.xxx

2023-05-22 10:44:41 UTC



Martin Smith-Sivertsen

Styreleder

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS og Kong Osca...

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-05-22 13:01:41 UTC



Randi Smith-Sivertsen

Styremedlem

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS og Kong Osca...

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1084267

IP: 46.246.xxx.xxx

2023-05-23 19:28:00 UTC



Hermann Smith-Sivertsen

Styremedlem

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS og Kong Osca...

Serienummer: 9578-5999-4-3622839

IP: 193.71.xxx.xxx

2023-05-24 09:07:35 UTC



Penneo Dokumentnøkket: J2V8G-QGTQE-MPIQI-P6GQV-BMVEN-MZEYT

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/validator>