



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin Smith-Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter		681 938	242 650
<b>Sum inntekter</b>		<b>681 938</b>	<b>242 650</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	319 480	437 358
Ordinære avskrivninger	3		
Andre driftskostnader	2	763 033	2 842 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 082 513</b>	<b>3 279 943</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-400 575</b>	<b>-3 037 293</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	39 861 661	83 988 238
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	9 981 789	12 754 463
Annen renteinntekt		49 724	81 301
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 893 173</b>	<b>96 824 002</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	-1 510 254	100 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		288 558	
Annen rentekostnad		9 731 889	7 555 366
Andre finanskostnader		110 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 620 193</b>	<b>7 655 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>41 272 980</b>	<b>89 168 636</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>40 872 405</b>	<b>86 131 343</b>
Skattekostnad	12	-24 996	-1 032 717
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>40 897 401</b>	<b>87 164 060</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 897 401</b>	<b>87 164 060</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>40 897 401</b>	<b>87 164 060</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 897 401</b>	<b>87 164 060</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		28 897 401	84 164 060
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Tilleggsutbytte		9 000 000	
Konsernbidrag			-20 898 258
Avgitt konsernbidrag			20 898 258
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 897 401</b>	<b>87 164 060</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 9		
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	166 492	166 492
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>166 492</b>	<b>166 492</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	264 573 836	268 773 995
Lån til foretak i samme konsern	5, 6		220 967 832
Investeringer i aksjer og andeler		1 037 461	1 213 932
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>265 611 297</b>	<b>490 955 759</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>265 777 788</b>	<b>491 122 251</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	850 267	727 005
Andre kortsiktige fordringer	5	39 451 560	213 291
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 301 827</b>	<b>940 296</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 121 755	4 420 421
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 121 755</b>	<b>4 420 421</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>45 423 582</b>	<b>5 360 718</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>311 201 370</b>	<b>496 482 968</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		248 883 193	219 985 792
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>248 883 193</b>	<b>219 985 792</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>251 058 193</b>	<b>222 160 792</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	12	32 234	57 230
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>32 234</b>	<b>57 230</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9		242 500 500
Øvrig langsiktig gjeld		56 823 685	30 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 823 685</b>	<b>242 530 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 855 919</b>	<b>242 587 730</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	131 177	159 741
Betalbar skatt	12		
Skyldige offentlige avgifter		131 880	87 229
Skyldig utbytte		3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	24 201	28 487 475
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 287 258</b>	<b>31 734 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 143 177</b>	<b>274 322 176</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>311 201 370</b>	<b>496 482 968</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		282 737 327	129 291 972
Leieinntekt		19 007 756	13 059 550
Annen driftsinntekt		2 889 173	9 811 144
<b>Sum inntekter</b>	1, 2	<b>304 634 257</b>	<b>152 162 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	66 163 853	40 596 217
Ordinære avskrivninger	6, 7	9 179 005	8 697 489
Annen driftskostnad	3	200 605 604	118 755 829
<b>Sum kostnader</b>		<b>275 948 462</b>	<b>168 049 535</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 685 795</b>	<b>-15 886 870</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	8		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		540 984	715 335
Annen finansinntekt		3 092 464	16 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 633 448</b>	<b>731 490</b>
Nedskrivning av fin. anleggsmidler	8, 9	392 746	-4 025 000
Annen rentekostnad		12 927 976	9 355 872
Annen finanskostnad		1 201 783	3 308 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 522 505</b>	<b>8 639 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 889 057</b>	<b>-7 907 768</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 796 738</b>	<b>-23 794 637</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 958 313	-980 850
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 838 425</b>	<b>-22 813 788</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 838 425</b>	<b>-22 813 788</b>
Minoritetsinteresser		1 245 320	-2 779 254



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 593 105	-20 034 534
<b>Totalresultat</b>		<b>9 593 105</b>	<b>-20 034 534</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Tilleggsutbytte		9 000 000	
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		-2 406 895	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	14	<b>9 593 105</b>	<b>-20 034 534</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	6	243 000	296 000
Utsatt skattefordel	5	301 399	852 385
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>544 399</b>	<b>1 148 385</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 10	213 767 819	210 161 729
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7, 10	21 492 407	24 020 954
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>235 260 226</b>	<b>234 182 682</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 037 461	1 213 932
Obligasjoner	5	3 737 475	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 774 936</b>	<b>1 213 932</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>240 579 561</b>	<b>236 545 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10, 11	7 863 135	3 291 853
Andre fordringer	11	6 851 326	14 149 227
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 714 460</b>	<b>17 441 080</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	77 934 501	93 727 976
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 934 501</b>	<b>93 727 976</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>92 648 961</b>	<b>111 169 056</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>333 228 521</b>	<b>347 714 055</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	2 175 000	2 175 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 175 000</b>	<b>2 175 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 086 653	10 448 840
Minoritetsinteresser		5 418 078	-753 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 331 425</b>	<b>-11 202 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>5 506 425</b>	<b>-9 027 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	275 000 000	272 500 500
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 003 333	30 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>281 003 333</b>	<b>272 530 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>281 003 333</b>	<b>272 530 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	11	12 718 894	49 106 707
Betalbar skatt	5	6 407 329	670
Skyldig offentlige avgifter		4 866 115	3 734 291
Utbytte	14	3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		19 726 425	28 369 319
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 718 763</b>	<b>84 210 987</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>327 722 096</b>	<b>356 741 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>333 228 521</b>	<b>347 714 055</b>



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

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

Til generalforsamlingen i AS Smith-Sivertsen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

© 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

#### Offices in:

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: 742JZ-01XZK-MV4EJ-EDPL2-A4B08-QXCVL



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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre

Penneco Dokumentnr: 742JZ-01XZK-MV4EJ-EDPL2-A4B08-OXCVL



konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Bergen, 24. mai 2023  
KPMG AS

Harald Syta  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 742JZ-01X2K-MV4EJ-EDPL2-A4B08-QXCVL



# 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: 742JZ-01XZK-MV4EJ-EDPL2-A4B08-QXCVL

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>



# Selskap- og konsernregnskap 2022

## AS Smith-Sivertsen

Penneo Dokumentnøkkel: HAYX-P2WJJ-UDTOX-QBAU5-ECLLA-8HL8L

Org.nr.: 927 965 682



## Resultatregnskap - mor/konsern

## AS Smith-Sivertsen

Morselskap				Konsern	
2022	2021	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
0	0	Salgsinntekt		282 737 327	129 291 972
0	0	Leieinntekt		19 007 756	13 059 550
681 938	242 650	Annen driftsinntekt		2 889 173	9 811 144
<b>681 938</b>	<b>242 650</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	1, 2	<b>304 634 257</b>	<b>152 162 665</b>
319 480	437 358	Lønnskostnad	3, 4	66 163 853	40 596 217
0	0	Ordinære avskrivninger	6, 7	9 179 005	8 697 489
763 033	2 842 585	Annen driftskostnad	3	200 605 604	118 755 829
<b>1 082 513</b>	<b>3 279 943</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>275 948 462</b>	<b>168 049 535</b>
<b>-400 575</b>	<b>-3 037 293</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>28 685 795</b>	<b>-15 886 870</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
39 276 653	0	Inntekt på investering i datterselskap	8	0	0
9 981 789	12 754 463	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	0	0
49 724	81 301	Annen renteinntekt		540 984	715 335
585 008	83 988 238	Annen finansinntekt		3 092 464	16 155
-1 510 254	100 000	Nedskrivning av fin. anleggsmidler	8, 9	392 746	-4 025 000
288 558	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
9 731 889	7 555 366	Annen rentekostnad		12 927 976	9 355 872
110 000	0	Annen finanskostnad		1 201 783	3 308 387
<b>41 272 980</b>	<b>89 168 636</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-10 889 057</b>	<b>-7 907 768</b>
<b>40 872 405</b>	<b>86 131 343</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 796 738</b>	<b>-23 794 637</b>
-24 996	-1 032 717	Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 958 313	-980 850
<b>40 897 401</b>	<b>87 164 060</b>	<b>Årsresultat før minoritetsinteresser</b>		<b>10 838 425</b>	<b>-22 813 788</b>
0	0	Årsresultat - Minoritetens andel		1 245 320	-2 779 254
40 897 401	87 164 060	Årsresultat - Majoritetens andel		9 593 105	-20 034 534
		<b>Overføringer</b>			
3 000 000	3 000 000	Avsatt til utbytte			
0	20 898 258	Avsatt konsernbidrag			
9 000 000	0	Tilleggsutbytte			
28 897 401	84 164 060	Avsatt til annen egenkapital			
0	20 898 258	Økning aksjeverdi datterselskap			
<b>40 897 401</b>	<b>87 164 060</b>	<b>Sum disponert</b>	14		

Penneo Dokumentnøkkel: HAVXE-P2WJJ-UDTOX-QBAU5-ECLLA-8HJ8L



## Balanse - mor/konsern

### AS Smith-Sivertsen

Morselskap		Konsern			
2022	2021	Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
0	0	Konsesjoner, patenter o.l.	6	243 000	296 000
0	0	Utsatt skattefordel	5	301 399	852 385
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>544 399</b>	<b>1 148 385</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 10	213 767 819	210 161 729
166 492	166 492	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7, 10	21 492 407	24 020 954
<b>166 492</b>	<b>166 492</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>235 260 226</b>	<b>234 182 682</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
264 573 836	268 773 995	Investeringer i datterselskap	8	0	0
0	220 967 832	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
1 037 461	1 213 932	Investeringer i aksjer og andeler	9	1 037 461	1 213 932
0	0	Andre langsiktige fordringer	5	3 737 475	0
<b>265 611 297</b>	<b>490 955 759</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 774 936</b>	<b>1 213 932</b>
<b>265 777 788</b>	<b>491 122 251</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>240 579 561</b>	<b>236 545 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Fordringer</b>					
732 413	727 005	Kundefordringer	10, 11	7 863 135	3 291 853
39 569 414	213 291	Andre fordringer	11	6 851 326	14 149 227
<b>40 301 827</b>	<b>940 296</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>14 714 460</b>	<b>17 441 080</b>
5 121 755	4 420 421	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	77 934 501	93 727 976
<b>45 423 582</b>	<b>5 360 718</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>92 648 961</b>	<b>111 169 056</b>
<b>311 201 370</b>	<b>496 482 968</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>333 228 521</b>	<b>347 714 055</b>



## Balanse - mor/konsern

## AS Smith-Sivertsen

Morselskap				Konsern	
2022	2021	Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
2 175 000	2 175 000	Aksjekapital	13	2 175 000	2 175 000
<b>2 175 000</b>	<b>2 175 000</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 175 000</b>	<b>2 175 000</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
248 883 193	219 985 792	Annen egenkapital		0	0
0	0	Udekket tap		-2 086 653	-10 448 840
0	0	Minoritetsinteresser		5 418 078	-753 592
<b>248 883 193</b>	<b>219 985 792</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 331 425</b>	<b>-11 202 432</b>
<b>251 058 193</b>	<b>222 160 792</b>	<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>5 506 425</b>	<b>-9 027 432</b>
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
32 234	57 230	Utsatt skatt	5	0	0
<b>32 234</b>	<b>57 230</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
0	242 500 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	275 000 000	272 500 500
56 823 685	30 000	Øvrig langsiktig gjeld	11	6 003 333	30 000
<b>56 823 685</b>	<b>242 530 500</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>281 003 333</b>	<b>272 530 500</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
131 177	159 741	Leverandørgjeld	11	12 718 894	49 106 707
0	0	Betalbar skatt	5	6 407 329	670
131 880	87 229	Skyldig offentlige avgifter		4 866 115	3 734 291
3 000 000	3 000 000	Utbytte	14	3 000 000	3 000 000
24 201	28 487 475	Annen kortsiktig gjeld		19 726 425	28 369 319
<b>3 287 258</b>	<b>31 734 446</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 718 763</b>	<b>84 210 987</b>
<b>60 143 177</b>	<b>274 322 176</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>327 722 096</b>	<b>356 741 487</b>
<b>311 201 370</b>	<b>496 482 968</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>333 228 521</b>	<b>347 714 055</b>

Bergen, 22.05.2023  
Styret i AS Smith-SivertsenMartin Smith-Sivertsen  
styreleder/daglig lederRandi Smith-Sivertsen  
styremedlemHermann Smith-Sivertsen  
nestlederBernt Jacob Schwings Pettersen  
styremedlemEivind Devold  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: HAVXE-P2WJJ-UDTOX-QBAU5-ECLLA-8HL8L



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Regnskapsprinsipper

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

#### *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 - 89,27 %  
Nofun AS - 100%  
Nygårdsgaten 29 AS - 100 %  
Kong Oscarsgate 45 AS - 100 %  
Smisi Hospitality AS - 100 %  
Citybox Eiendom AS - 100 %  
Nygårdsgaten 31 AS - 100 %  
Citybox AS - 81,2 %  
Citybox Tallinn ÖU - 81,2 %  
CBV1 AS - 81,2 %  
CBV2 AS - 81,2 %  
Citybox Bergen AS - 81,2 %  
Citybox Helsinki Oy -81,2 %  
Citybox Tromsø AS - 81,2 %  
Citybox Oslo AS - 81,2 %  
Citybox Danmarks plass AS - 81,2 %  
Byggebox AS - 81,2 %  
Citybox Kristiansand AS - 81,2 %  
Citybox Antwerpen BVBA - 81,2 %  
Citybox Brussel BV - 81,2 %  
Citybox Stockholm AB - 81,2 %



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### **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 2022

#### 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 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.

#### 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.

#### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Salgsinntekter	282 737 327	129 291 972
0	0	Leieinntekt	17 305 729	11 634 442
0	0	Innkrevet felleskostnad	1 702 027	1 425 108
0	0	Tilskudd corona kompensasjon	0	9 272 207
681 938	242 650	Andre driftsinntekter	2 889 173	538 936
<b>681 938</b>	<b>242 650</b>	<b>Sum</b>	<b>304 634 257</b>	<b>152 162 665</b>

2022	2021	Fordeling på virksomhetsområder	2022	2021
0	0	Hotelldrift	273 504 843	127 337 222
0	0	Utleie av eiendom	19 007 756	13 059 550
681 938	242 650	Annet	12 121 658	11 765 893
<b>681 938</b>	<b>242 650</b>	<b>Sum</b>	<b>304 634 257</b>	<b>152 162 665</b>

2022	2021	Geografisk fordeling	2022	2021
681 938	242 650	Norge	232 178 752	130 325 077
0	0	Belgia	40 329 029	7 980 958
0	0	Estland	32 126 476	13 856 630
<b>681 938</b>	<b>242 650</b>	<b>Sum</b>	<b>304 634 257</b>	<b>152 162 665</b>

#### Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

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

##### Konsernets transaksjoner med nærstående parter:

	Morselskap	Konsern
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	681 938	0
Leieinntekter:		
- Datterselskap	0	0
Renteinntekter		
- Datterselskap	9 981 789	0
b) Kjøp av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	0	0
Leieinntekter:		
- Datterselskap	0	0
Rentekostnader		
- Datterselskap	288 558	0

**AS Smith-Sivertsen**

## Noter til årsregnskapet for 2022

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
280 000	0	Lønninger	53 847 271	33 904 219
39 480	53 580	Arbeidsgiveravgift	9 149 171	5 191 102
0	0	Pensjonskostnader	1 170 589	719 756
0	383 778	Andre ytelser	1 996 822	781 140
<b>319 480</b>	<b>437 358</b>	<b>Sum</b>	<b>66 163 853</b>	<b>40 596 217</b>
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	111	75

**Ytelser til ledende personer**

	Daglig leder	Styret
Lønn	0	280 000
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)	120 700	891 740
Teknisk utarbeidelse konsernregnskap	45 000	192 500
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	13 000	106 250
Annen bistand	79 545	425 380
<b>Sum</b>	<b>258 245</b>	<b>1 615 870</b>

**Note 4 Pensjoner**

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

**Note 5 Skatt****Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Morselskapet		Midlertidige forskjeller	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
166 492	166 492	Varige driftsmidler	38 741 519	36 232 265
-50 234	0	Fordringer	-3 519 281	-3 623 797
0	0	Balanseførte leieavtaler	0	1 928 000
74 915	93 644	Gevinst- og tapskonto	120 139	164 778
0	0	Inntektsført avsatt utbytte	0	0
191 173	260 136	Netto midlertidige forskjeller	35 342 377	34 701 246
-44 656	0	Underskudd til fremføring	-43 332 373	-45 354 357
<b>146 517</b>	<b>260 136</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-7 989 996</b>	<b>-10 653 111</b>
32 234	57 230	Utsatt skatt	-1 757 799	-2 343 684
0	-	Merverdi eiendom	14 564 000	14 913 000
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Grunnlag utsatt skatt merverdi (10 %)</b>	<b>14 564 000</b>	<b>14 913 000</b>
-	-	Utsatt skatt merverdi	1 456 400	1 491 300
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>32 234</b>	<b>57 230</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-301 399</b>	<b>-852 385</b>

**AS Smith-Sivertsen**

## Noter til årsregnskapet for 2022

## Note 5 Skatt fortsetter

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

		Grunnlag for betalbar skatt			
40 872 405	86 131 343	Resultat før skattekostnad	17 796 738	-23 794 637	
-41 262 677	-83 888 238	Permanente forskjeller	14 696 378	14 661 224	
-390 272	2 243 105	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	32 493 116	-9 133 413	
68 963	27 715 718	Endring i midlertidige forskjeller	-1 346 905	-3 186 015	
<b>-321 309</b>	<b>29 958 823</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>31 146 211</b>	<b>-12 319 428</b>	
0	-3 166 185	Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 021 984	0	
276 653	-26 792 638	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	
<b>-44 656</b>	<b>0</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>29 124 227</b>	<b>-12 319 428</b>	
<b>Morselskapet</b>		<b>Konsernet</b>			
<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>		
		<b>Fordeling av skattekostnaden</b>			
0	0	Betalbar skatt	6 407 329	670	
0	0	Tiltakspakke corona	0	0	
0	0	Sum betalbar skatt	6 407 329	670	
-24 996	-6 927 097	Endring i utsatt skatt/skattefordel	550 986	-981 520	
0	5 894 380	Skatteeffekt av konsernbidrag med resultatmetoden	0	0	
<b>-24 996</b>	<b>-1 032 717</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>6 958 313</b>	<b>-980 850</b>	
		<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>			
40 872 405	86 131 343	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	17 796 738	-23 794 637	
8 991 929	18 948 895	Beregnet skatt	3 915 282	-5 234 820	
-24 996	-1 032 717	Skattekostnad i resultatregnskapet	6 958 313	-980 850	
-9 016 925	-19 981 613	Differanse	3 043 031	4 253 970	
-9 016 925	-18 455 412	Differansen består av følgende:	3 233 203	3 225 469	
		Skatt av permanente forskjeller			
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0	
0	-1 526 200	Andre forskjeller	-190 172	1 028 501	
-9 016 925	-19 981 613	Sum forklart differanse	3 043 031	4 253 970	
		<b>Betalbar skatt i balansen</b>			
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	6 407 329	670	
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>6 407 329</b>	<b>670</b>	



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 6 Immaterielle eiendeler

Konsernet	Webløsninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	672 355	672 355
Tilgang	85 000	85 000
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	757 355	757 355
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	514 355	514 355
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>243 000</b>	<b>243 000</b>
Årets avskrivninger	138 000	138 000
Forventet økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

#### Note 7 Varige driftsmidler

Morselskapet	Driftløsere og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	166 492	166 492
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	166 492	166 492
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>166 492</b>	<b>166 492</b>
Årets avskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	0-100 år	0-10år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Konsernet	Tomter og bygninger	Driftløsere og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	240 454 562	40 211 341	280 665 903
Omregningsdifferanse	0	401 457	401 457
Tilgang	7 261 990	2 455 101	9 717 091
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	247 716 552	43 067 899	290 784 451
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	33 948 732	21 575 498	55 524 230
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>213 767 819</b>	<b>21 492 407</b>	<b>235 260 226</b>
Årets avskrivninger	3 655 899	5 385 106	9 041 005
Forventet økonomisk levetid	0-100 år	0-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Endring i avskrivningsplan

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



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2022

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

##### Morselskapet

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Smith-Sivertsen Eiendom AS	Bergen	100 %	5 791 908	183 014	21 654 587
Smisi Hospitality AS	Bergen	100 %	220 063 436	2 951 124	242 919 249
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>264 573 836</b>

Selskapet har solgt aksjene i City Hostel Bergen AS med en gevinst på kr 575 770.

#### Note 9 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet	Eierandel	Balanseført verdi
Ulriken Taubaneselskap AS	0,2 %	100 002
Podtown AS	2,6 %	937 459
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>		<b>1 037 461</b>

Konsernet	Eierandel	Balanseført verdi
Ulriken Taubaneselskap AS	0,2 %	100 002
Podtown AS	2,7 %	937 459
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>		<b>1 037 461</b>

**AS Smith-Sivertsen**

## Noter til årsregnskapet for 2022

## Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Kundefordringer	2022	2021
782 647	727 005	Kundefordringer til pålydende	8 019 072	3 566 072
-50 234	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-155 937	-274 219
<b>732 413</b>	<b>727 005</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>7 863 135</b>	<b>3 291 853</b>

  

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Fordringer med forfall senere enn ett år	2022	2021
0	220 967 832	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	3 737 475	0
<b>0</b>	<b>220 967 832</b>	<b>Sum</b>	<b>3 737 475</b>	<b>0</b>

  

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2022	2021
0	242 500 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	101 857 136	242 500 500
<b>0</b>	<b>242 500 500</b>	<b>Sum</b>	<b>101 857 136</b>	<b>242 500 500</b>

  

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Gjeld sikret ved pant	2022	2021
0	242 500 500	<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>275 000 000</b>	<b>242 500 500</b>
0	0	Tomter og bygninger	209 328 655	205 637 729
0	166 492	Driftsløsøre	21 492 407	24 020 954
0	727 005	Kundefordringer	4 202 491	3 291 853
<b>0</b>	<b>893 497</b>	<b>Sum</b>	<b>235 023 553</b>	<b>232 950 536</b>

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 Helsinki Oy på 1 246 000 euro

Smisi Hospitality 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 20 000 000  
Citybox AS har stilt en forsikringsgaranti på vegne av Citybox Danmarks plass AS på 6 670 000

Citybox AS har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Tallinn på 1 524 771 euro  
Citybox AS har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Helsinki Oy på 2 200 000 euro  
Citybox AS har stilt en husleiegaranti på vegne av Citybox Danmarks plass på 3 330 000 kr

**Sikkert for lån i Citybox AS:**

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



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2022

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

##### Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	0	614 493	39 276 653	220 967 832
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>614 493</b>	<b>39 276 653</b>	<b>220 967 832</b>

	Annen langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	50 820 351	0	10 218	32 501
<b>Sum</b>	<b>50 820 351</b>	<b>0</b>	<b>10 218</b>	<b>32 501</b>

##### Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Annen langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
104 626	72 314	Skattetrekksmidler	1 717 818	1 361 958
3 295 654	3 250 538	Bundne midler	3 295 654	3 250 538
<b>3 400 280</b>	<b>3 322 852</b>	<b>Sum</b>	<b>5 013 472</b>	<b>4 612 496</b>



## AS Smith-Sivertsen

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

#### Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Tini AS	1 599	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 14 Egenkapital

##### Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 175 000	219 985 792	222 160 792
Årets resultat	0	40 897 401	40 897 401
Tilleggsutbytte	0	-9 000 000	-9 000 000
Avsatt utbytte	0	-3 000 000	-3 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 175 000</b>	<b>248 883 193</b>	<b>251 058 193</b>

##### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 01.01.	2 175 000	-10 448 840	-753 592	-9 027 432
Årets resultat		9 593 105	1 245 320	10 838 425
Emisjon		0	16 306 780	16 306 780
Endring eierandel datterselskap		11 265 514	-11 265 514	0
Omregningsdifferanse		-496 432	-114 916	-611 348
Tilleggsutbytte		-9 000 000	0	-9 000 000
Avsatt utbytte		-3 000 000	0	-3 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 175 000</b>	<b>-2 086 653</b>	<b>5 418 078</b>	<b>5 506 425</b>

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

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
40 872 405	86 131 343	Resultat før skattekostnad	17 796 738	-23 794 637
0	0	Periodens betalte skatt	-670	0
-585 008	-83 988 238	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	3 173 263
0	0	Avskrivninger	9 179 005	8 697 489
-1 510 254	100 000	Nedskrivning anleggsmidler	392 746	-4 025 000
-5 408	1 572 683	Endring i kundefordringer	-4 571 282	2 013 957
-28 564	-386 333	Endring i leverandørgjeld	-36 387 813	43 895 671
		Effekt av valutakursendringer	-1 012 805	
-67 665 508	249 610	Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 022 693	20 550 161
<b>-28 922 337</b>	<b>3 679 065</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-12 581 388</b>	<b>50 510 904</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	4 097 770
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-9 802 092	-4 828 339
6 578 929	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	951 737
-216 275	-213 850	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-216 275	-213 850
<b>6 362 654</b>	<b>-213 850</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-10 018 367</b>	<b>7 318</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
0	242 500 500	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	275 000 000	242 500 500
-242 500 500	-226 575 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-272 500 500	-226 575 000
277 761 517	-44 652 496	Utlån	0	0
		Innbetalinger av egenkapital	16 306 780	
0	13 575 793	Fusjon	0	0
-12 000 000	-3 000 000	Utbetalinger av utbytte	-12 000 000	-3 000 000
<b>23 261 017</b>	<b>-18 151 203</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>6 806 280</b>	<b>12 925 500</b>
		<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>		
<b>701 334</b>	<b>-14 685 988</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-15 793 475</b>	<b>63 443 722</b>
4 420 421	19 106 409	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	93 727 976	30 284 254
<b>5 121 755</b>	<b>4 420 421</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>77 934 501</b>	<b>93 727 976</b>

Penneo Dokumentnøkkel: HAVXE-P2WUJ-UDTOX-QBAU5-ECLLA-8HL8L



## 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."

### Eivind Devold

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

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

IP: 81.175.xxx.xxx

2023-05-22 10:45:55 UTC



### Bernt Jacob Schwings Pettersen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5999-4-2430564

IP: 176.221.xxx.xxx

2023-05-22 10:50:37 UTC



### Martin Smith-Sivertsen

Daglig leder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-05-22 12:31:58 UTC



### Martin Smith-Sivertsen

Styreleder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-05-22 12:31:58 UTC



### Randi Smith-Sivertsen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

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

IP: 46.246.xxx.xxx

2023-05-23 19:36:05 UTC



### Hermann Smith-Sivertsen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5999-4-3622839

IP: 193.71.xxx.xxx

2023-05-24 09:11:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HAVXE-P2WJJ-UDTOX-QBAU5-ECLLA-8HL8L

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>



## Årsberetning 2022

# AS Smith-Sivertsen

Org.nr. 927 965 682

### Virksomhetens art og hvor den drives

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

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

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

### Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

I morselskapet AS Smith-Sivertsen (Selskapet) var det inntekter på 681 938 nok i 2022 og et ordinært resultat før skatt på 40 872 405 nok. Konsernet hadde inntekter på 305 634 257 nok og et resultat før skatt på 17 796 738 nok.

#### Smisi Hospitality AS

Driftsinntekter for Smisi Hospitality AS i 2022 var på 478 915 kr, og resultat før skatt ble på 3 739 894 kr. Det er ikke utarbeidet eget underkonsernregnskap for Smisi Hospitality AS.

#### Citybox AS

Smisi Hospitality AS sin eierandel i Citybox AS var på 81,2% ved årsskiftet. To emisjoner i Citybox AS i fjerde kvartal 2021 ble registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund i 2022.

Citybox AS med datterselskaper utarbeider eget konsernregnskap og dette viser driftsinntekter på 275 847 638 nok i 2022, en omsetningsøkning på 114 % fra 2021. Resultat før skatt i Citybox-konsernet er 12 957 531 nok og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er -8,7 mnok. Endring i beholdning av kontanter skyldes i all hovedsak nedbetaling av leverandørgjeld.

Citybox AS hadde omsetning på 14 061 495 nok og et negativt resultat før skatt på - 4 985 896 nok. Morselskapet Citybox AS har en egenkapitalandel på 41 %, og likviditeten er god.

Citybox hadde høyest belegg i hotellbransjen i Oslo og i Bergen. Citybox Oslo leverte et gjennomsnittlig belegg på 88,8%, og Citybox Bergen 77,6%. Bransjens gjennomsnittlige beleggssprosent var 60,9% i Oslo og 57,7% i Bergen. Begge hotellene hadde også RevPar som er godt over markedet i begge byene.

Per 31.12.2022 hadde Citybox hoteller i Bergen sentrum, Danmarks plass i Bergen, Oslo, Tallinn, Kristiansand og Antwerpen. Aggregert resultat før skatt for disse seks hotellene var på 23 393 569 nok.

#### Citybox Eiendom AS

Driftsselskapet for Citybox hotellet i Bergen sentrum leier hotelleiendommen fra Nygårdsgaten 31 AS som er 100% eiet av Citybox Eiendom AS. Citybox Eiendom AS sin aktivitet er knyttet til denne eiendommen, og selskapet hadde et resultat før skatt på 8 976 352 nok. Nygårdsgaten 31 AS hadde en omsetning på 14 373 693 nok, og et overskudd før skatt på 5 652 108 nok.



## *City Hostel Bergen AS*

City Hostel Bergen AS ble kjøpt av Smisi Hospitality AS fra AS Smith-Sivertsen i september. Dette er et hostel i Kong Oscarsgate 45 med totalt 106 senger fordelt på 30 gjesterom av forskjellig størrelse og kategori. Vinteren 2022-23 har deler av hostellet vært strengt ned for å fornye og ruste opp fellesbad, m.v. City Hostel Bergen AS hadde en omsetning på 7 123 573 kr, og et overskudd før skatt på 454 961 kr.

## Smith-Sivertsen Eiendom AS

Smith-Sivertsen Eiendom AS konsern har hatt stabile leieinntekter gjennom 2022, og endte opp på en inntekter på 20 938 022 nok, hvorav husleieinntektene utgjorde 16 874 958 nok. Det ble et negativt resultat før skatt på - 146 898 nok.

Kong Oscars gate 45 AS hadde et resultat før skatt på 4 280 841 nok. Det er noe ledighet i eiendommen i forbindelse med klargjøring for utleie som skal gi økte inntekter og økt resultat.

Nygårdsgaten 29 AS hadde et resultat før skatt på 56 748 nok. Eiendommen er fullt utleiet og gir et positivt likviditetsbidrag til konsernet.

Pløbs Urbana AS består av eiendommene Hans Holmboes gate 2 og Nygårdsgaten 23. Dette datterselskapet fikk et resultat før skatt på 294 780 nok.

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

Smith-Sivertsen Eiendom AS hadde en omsetning på 4 389 816 nok, hvorav leieinntekter utgjorde 487 670 nok. Selskapet fikk et resultat før skatt på 236 660 nok.

## **Redegjørelse for foretakets utsikter**

Smisi Hospitality AS har endret navn fra Citybox Holding AS, fordi selskapet også vil eie annen reiselivsbasert virksomhet, som for eksempel City Hostel Bergen AS.

Ved begynnelsen av 2022 var det fremdeles begrensninger i drift som følge av koronapandemien. Men dette ble raskt et tilbakelagt stadium, og Citybox har hatt rekordinntjening og -resultat på hotellene i Bergen og Oslo. Hotellet i Kristiansand er midlertidig, frem til det nye hotellet står klart, men også dette har gitt et positivt bidrag.

Hotellet i Tallinn får svært gode tilbakemeldinger, men går med tap. Under pandemien var problemet at turistmarkedet tørket inn, og dette representerer hoveddelen av hotellmarkedet i Estland. I 2022 har hotellmarkedet i Tallinn vært preget av krigen i Ukraina, blant annet ved at det ikke lenger kommer turister fra Russland, som før krigen utgjorde mer enn 30% av markedet. Trafikken fra Asia har heller ikke tatt seg opp, blant annet på grunn av endrede flyruter. Tallinn er en attraktiv destinasjon og det er grunn til å håpe på en gradvis forbedring av dette markedet. Citybox vurderer det som realistisk er Citybox Tallinn i løpet av noen år vil ha en drift med gode overskudd, men erkjenner samtidig at det er usikkerhet knyttet til markedsutviklingen

Citybox Antwerpen hadde sitt første hele driftsår i 2022, og fikk et positivt driftsresultat. Det forventes god lønnsomhet i årene som kommer.

I tillegg til seks hoteller i drift, har Citybox AS inngått avtaler om å starte opp ytterligere seks hoteller. I 2024 åpner Citybox hotell i Stavanger, Stockholm, Helsinki og Brussel. Det nye hotellet i Kristiansand skal åpne i 2025. I 2026 åpner Citybox hotell i Tromsø. Med disse hotellene vil Citybox konsernet ha 11 hoteller i drift og nesten doble antall hotellrom fra 1 126 til 2 219.



Det arbeides aktivt med ytterligere hotelletableringer. Målet er at Citybox skal ha inngått avtaler om 60 hoteller i drift innen år 2030. Alle større byer i Europa er aktuelle for hotelletableringer, så lenge 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. Smisi Hospitality AS kan bidra til at Citybox AS inngår nye hotellavtaler, blant annet ved å stille morselskapsgarantier for leiekontrakter.

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 2022 sluttført organisatoriske endringer som gjør det mulig med forskjellig risikoprofil på vår hotellvirksomhet i Smisi Hospitality AS og på vår tradisjonelle eiendomsvirksomhet i Smith-Sivertsen Eiendom AS.

De mest vesentlige risiki for Smisi Hospitality AS er svekket marked grunnlag i hotellnæringen globalt eller regionalt, for eksempel på grunn av pandemi, krig og økonomiske nedgangstider. Det er videre risiki for svikt i marked grunnlaget i lokale markeder for eksempel på grunn av terror, vulkanutbrudd. Risiki reduseres til en viss grad som følge av at hotellselskapet Citybox AS opererer i flere land og byer.

For Smisi Hospitality 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 Smisi Hospitality AS.

Smisi Hospitality AS hadde per 31.12.2022 en bokført egenkapital på 220 063 436 nok. Basert på emisjonskursen i Citybox AS i fjerde kvartal 2021 og verditakst for Nygårdsgaten 31 fra januar 2023, er den reelle verdien av egenkapitalen høyere.

I Smith-Sivertsen Eiendom AS vil reduserte leiepriser, lediggang og høyere rente kunne svekke eiendomsselskapets resultater. De verdijusterte eiendomsverdiene i Smith-Sivertsen Eiendom AS basert på eksterne verdivurderinger av selskapets eiendommer utført i 2017-23, er på 304 mnok. Belåningsgraden i forhold til eiendomsverdier er på rundt 43%, basert på forannevnte verdivurderinger.

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

## Arbeidsmiljøet

AS Smith-Sivertsen hadde i 2022 ingen ansatte.

Konsernet hadde i 2022 totalt 111 sysselsatte årsverk. Sykefraværet har vært lavt og det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.



Arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter er tilfredsstillende, og det vurderes løpende behov 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 særskilt 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.

## Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

AS Smith-Sivertsen vil gjennomføre aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven. Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingen vil ligge offentlig tilgjengelig på vårt kontor i Nygårdsgaten 29, 5015 Bergen og kan oversendes digitalt ved henvendelse til firmaet på email: martin.smith-sivertsen@smisi.no.

## Ytre miljø

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

## Ansvarsforsikring

Det er 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. Mye ligger til rette for gode resultater i hotellindustrien i 2023, hvor blant annet lav kronekurs gjør det attraktivt for utlendinger å reise til Norge. Langtidsbudsjetter for Citybox AS, basert på dagens hoteller og inngåtte avtaler om nye hoteller, legger til rette for vesentlig omsetningsøkning og solid lønnsomhet. Eiendomsvirksomheten gir stabile inntekter, men det kan komme verdifall på eiendommer som følge av høyere rentenivå. Dette motsvares av god utleie i sentrum av Bergen og gode planer for videre utvikling av eiendommene. Styret presiserer samtidig at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Bergen/Oslo, den 22. mai 2022

Randi Smith-Sivertsen  
Medlem

Martin Smith-Sivertsen  
Styreleder/daglig leder

Hermann Smith-Sivertsen  
Medlem

Bernt Jacob Pettersen  
Medlem

Eivind Devold  
Medlem



## 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."

### Eivind Devold

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

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

IP: 81.175.xxx.xxx

2023-05-22 10:45:55 UTC



### Bernt Jacob Schwings Pettersen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5999-4-2430564

IP: 176.221.xxx.xxx

2023-05-22 10:50:37 UTC



### Martin Smith-Sivertsen

Daglig leder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-05-22 12:31:58 UTC



### Martin Smith-Sivertsen

Styreleder

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5997-4-1563505

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-05-22 12:31:58 UTC



### Randi Smith-Sivertsen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

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

IP: 46.246.xxx.xxx

2023-05-23 19:36:05 UTC



### Hermann Smith-Sivertsen

Styremedlem

På vegne av: AS Smith-Sivertsen

Serienummer: 9578-5999-4-3622839

IP: 193.71.xxx.xxx

2023-05-24 09:11:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 04Q20-EEV3D-5TGUZ-Y2HMG-DJOSK-AFS12

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>