



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 14.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 004 162	3 902 146
Leieinntekter		153 119	487 670
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		1 323 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 480 281</b>	<b>4 389 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	2 567 193	3 623 037
Ordinære avskrivninger	3	36 705	104 000
Tap på fordringer		-127 320	
Andre driftskostnader		2 039 376	2 545 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 515 953</b>	<b>6 272 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 035 672</b>	<b>-1 883 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	6 055 146	3 833 655
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 096 442	582 982
Annen renteinntekt		1 338	204
Andre finansinntekter		150	1 050
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 153 076</b>	<b>4 417 891</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	598 065	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		20 491	2 216 477
Annen rentekostnad		7 885 184	56 682
Andre finanskostnader			25 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 503 740</b>	<b>2 298 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 649 336</b>	<b>2 119 733</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 613 664</b>	<b>236 660</b>
Skattekostnad	5	487 821	53 646
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 125 843	183 014
<b>Totalresultat</b>		<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-291 478	-3 319 885
Overført til/fra annen innskutt egenkapital			-10 712 890
Ordinært utbytte		1 000 000	14 000 000
Konsernbidrag		-325 280	
Avgitt konsernbidrag		742 601	215 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 223 677	1 502 046
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 223 677</b>	<b>1 502 046</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger		458 500	4 886 000
Driftsløsøre, inventar o.l.		60 700	71 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>519 200</b>	<b>4 957 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	46 377 380	46 650 165
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	83 920 263	93 765 418
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>130 297 643</b>	<b>140 415 583</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 040 520</b>	<b>146 874 629</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 050	136 715
Andre kortsiktige fordringer		6 097 103	3 888 938
<b>Sum fordringer</b>	6, 7	<b>6 125 153</b>	<b>4 025 653</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		61 135	260 099
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>61 135</b>	<b>260 099</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 186 288</b>	<b>4 285 752</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 226 807</b>	<b>151 160 381</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 5)		300 000	300 000
Overkurs		5 200 430	5 491 908
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 500 430</b>	<b>5 791 908</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 500 430</b>	<b>5 791 908</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	130 000 000	130 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	335 741	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>130 335 741</b>	<b>130 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>130 335 741</b>	<b>130 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		91 591	86 990
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		34 880	568 860
Skyldig utbytte		1 000 000	14 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 264 166	712 622
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>2 390 636</b>	<b>15 368 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 726 378</b>	<b>145 368 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 226 807</b>	<b>151 160 381</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421492

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 14.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 926 194 054  
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 004 162	3 902 146
Leieinntekter		153 119	487 670
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		1 323 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 480 281</b>	<b>4 389 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	2 567 193	3 623 037
Ordinære avskrivninger	3	36 705	104 000
Tap på fordringer		-127 320	
Andre driftskostnader		2 039 376	2 545 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 515 953</b>	<b>6 272 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 035 672</b>	<b>-1 883 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	6 055 146	3 833 655
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 096 442	582 982
Annen renteinntekt		1 338	204
Andre finansinntekter		150	1 050
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 153 076</b>	<b>4 417 891</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	598 065	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		20 491	2 216 477
Annen rentekostnad		7 885 184	56 682
Andre finanskostnader			25 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 503 740</b>	<b>2 298 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 649 336</b>	<b>2 119 733</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	1 613 664	236 660
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>487 821</b>	<b>53 646</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Overført fra overkurs	-291 478	-3 319 885
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		-10 712 890
Ordinært utbytte	1 000 000	14 000 000
Konsernbidrag	-325 280	
Avgitt konsernbidrag	742 601	215 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>





<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 500 430</b>	<b>5 791 908</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 500 430</b>	<b>5 791 908</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	130 000 000	130 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	335 741	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>130 335 741</b>	<b>130 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>130 335 741</b>	<b>130 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		91 591	86 990
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		34 880	568 860
Skyldig utbytte		1 000 000	14 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 264 166	712 622
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>2 390 636</b>	<b>15 368 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 726 378</b>	<b>145 368 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 226 807</b>	<b>151 160 381</b>



Organisasjonsnr: 926 194 054  
SMITH-SIVERTSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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](http://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 2023, 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 2023, 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 document key: EMJM8-2D75S-ZNUJQ-WTYQW-N8TTC-KZ372



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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen

KPMG AS

Terje Hatleberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: EMJM8-2D75S-ZNUOQ-WTYQW-N8TTC-KZ372



# PENNEO

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

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

## Hatleberg, Terje

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-497108

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-14 12:54:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EMJMB-2D7SS-ZNUOQ-WTYQW-N8TTO-KZ37Z

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 2023 Smith-Sivertsen Eiendom AS

Penneo document key: 08GZQ-3CUB2-H8SAU-PY5Q8-EQNKF-Y3H1J

Org.nr.: 926 194 054

**Smith-Sivertsen Eiendom AS****Resultatregnskap**

<b>Driftsinntekter og -kostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		2 004 162	3 902 146
Leieinntekter		153 119	487 670
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		1 323 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 480 281</b>	<b>4 389 816</b>
Lønnskostnad	2	2 567 193	3 623 037
Ordinære avskrivninger	3	36 705	104 000
Tap på fordringer		-127 320	0
Andre driftskostnader		2 039 376	2 545 851
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 515 953</b>	<b>6 272 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 035 672</b>	<b>-1 883 072</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	6 055 146	3 833 655
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		5 096 442	582 982
Renteinntekter		1 338	204
Andre finansinntekter		150	1 050
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	-598 065	0
Rentekostnad fra selskap i samme konsern		-20 491	-2 216 477
Rentekostnader		-7 885 184	-56 682
Andre finanskostnader		0	-25 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 649 336</b>	<b>2 119 733</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 613 664</b>	<b>236 660</b>
Skattekostnad	5	487 821	53 646
<b>Årets resultat</b>		<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs		291 478	3 319 885
Avsatt til utbytte		1 000 000	14 000 000
Avsatt konsernbidrag		742 601	215 789
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		0	10 712 890
Økning verdi datterselskap		325 280	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 125 843</b>	<b>183 014</b>

Penneo document key: 08GZQ-3CUB2-H8SAU-PYSQ8-EQMKF-Y3H1J

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 223 677	1 502 046
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 223 677</b>	<b>1 502 046</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger		458 500	4 886 000
Driftsløsøre, inventar o.l.		60 700	71 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>519 200</b>	<b>4 957 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	46 377 380	46 650 165
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	83 920 263	93 765 418
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>130 297 643</b>	<b>140 415 583</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 040 520</b>	<b>146 874 629</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 050	136 715
Andre kortsiktige fordringer		6 097 103	3 888 938
<b>Sum fordring</b>	6, 7	<b>6 125 153</b>	<b>4 025 653</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		61 135	260 099
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>61 135</b>	<b>260 099</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 186 288</b>	<b>4 285 752</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 226 807</b>	<b>151 160 381</b>

Penneo document key: 08GZQ-3CUB2-H8S4U-PY5Q8-EQMKF-Y3H1J

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 5)		300 000	300 000
Overkurs		5 200 430	5 491 908
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 500 430</b>	<b>5 791 908</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 500 430</b>	<b>5 791 908</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	130 000 000	130 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	335 741	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>130 335 741</b>	<b>130 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		91 591	86 990
Skyldige offentlige avgifter		34 880	568 860
Skyldig utbytte		1 000 000	14 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 264 166	712 622
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>2 390 636</b>	<b>15 368 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 726 378</b>	<b>145 368 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 226 807</b>	<b>151 160 381</b>

Bergen, 13.05.2024  
Styret i Smith-Sivertsen Eiendom ASErik Helge Berstad  
daglig lederMartin Smith-Sivertsen  
styrelederHermann Smith-Sivertsen  
styremedlemRandi Smith-Sivertsen  
styremedlemBernt Jacob Schwings Pettersen  
styremedlemEivind Devold  
styremedlem

Penneo document key: 08GZQ-3CUB2-H8SAU-PY5Q8-EQMKF-Y3H1J



## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### 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 2023

#### 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 forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

#### Skatt

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

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

#### Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

	2023	2022
Lønninger	2 156 314	3 094 490
Arbeidsgiveravgift	338 627	456 718
Pensjonskostnader	49 118	42 041
Andre ytelser	23 135	29 788
<b>Sum</b>	<b>2 567 193</b>	<b>3 623 037</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 3 årsverk.



## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Driftløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	5 397 170	213 868		5 611 038
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	55 905		20 000	75 905
- Avgang i året	4 712 375			4 712 375
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>740 700</b>	<b>213 868</b>	<b>20 000</b>	<b>974 568</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	282 200	169 868	3 300	455 368
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>458 500</b>	<b>44 000</b>	<b>16 700</b>	<b>519 200</b>
Årets ordinære avskrivninger	6 405	27 000	3 300	36 705
Økonomisk levetid	100 år	5-7 år	0 - 10 år	
Avskrivningsplan			Lineær	

#### Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Bkolon AS	BERGEN	89,3%		-723 024	-310 939
Kong Oscarsgate 45 AS	BERGEN	100,0%	12 341 882	14 659 057	4 391 399
Nofun AS	BERGEN	100,0%		-4 872 680	-65 783
Nygårdsgaten 25 AS	BERGEN	100,0%	6 800 683	5 279 344	-161 016
Nygårdsgaten 29 AS	BERGEN	100,0%	4 511 738	2 462 952	162 451
Plebs Urbana AS	BERGEN	100,0%	22 723 077	17 629 803	390 901
<b>Sum</b>			<b>46 377 380</b>	<b>34 435 452</b>	<b>4 407 013</b>

Det er foretatt nedskrivning på aksjene i Bkolon AS med kr 272 785 og på aksjene i Nofun AS med kr 325 280. Inntekt på investering i datterselskap er konsernbidrag fra Nygårdsgaten 29 AS, Kong Oscarsgate 45 AS og Plebs Urbana AS

**Smith-Sivertsen Eiendom AS**

## Noter til årsregnskapet for 2023

**Note 5 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	91 746	0
Endring i utsatt skattefordel	396 075	53 646
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>487 821</b>	<b>53 646</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 613 664	236 660
Permanente forskjeller	603 701	7 185
Endring i midlertidige forskjeller	-1 265 312	32 808
Avgitt konsernbidrag	-952 053	-276 653
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 122 680	-782 540
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-209 452	-60 864
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 332 132	843 404
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 559 590	-1 827 482	-267 891
Fordringer	-4 872 680	-5 000 000	-127 320
Gevinst – og tapskonto	870 100	0	-870 100
<b>Sum</b>	<b>-5 562 170</b>	<b>-6 827 482</b>	<b>-1 265 312</b>

<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-5 562 170</b>	<b>-6 827 482</b>	<b>-1 265 312</b>
---	-------------------	-------------------	-------------------

<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 223 677</b>	<b>-1 502 046</b>	<b>-278 369</b>
-----------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Penneo document key: 08GZQ-3CUB2-H8S4U-PY5Q8-EQMKF-Y3H1J



## Smith-Sivertsen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 6 Fordringer og gjeld

	<b>2023</b>
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. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 458 500. Datterselskapene Nygårdsgaten 29 AS, Plebs Urbana AS, Nygårdsgaten 25 AS, Kong Oscarsgate 45 AS har stilt sine eiendommer som sikkerhet for morselskapet sitt lån i Handelsbanken. Samlet balanseført verdi av eiendommene i datterselskap er på NOK 110 555 825.

#### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	83 920 263	93 455 668
Kundefordringer konsern	23 750	37 835
Andre kortsiktige fordringer konsern	6 055 146	4 143 405
<b>Sum</b>	<b>89 999 159</b>	<b>97 636 908</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	335 741	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	952 053	276 653
<b>Sum</b>	<b>1 287 794</b>	<b>276 653</b>

Penneo document key: 08GZQ-3CUB2-H8SAU-PY5Q8-EQMKF-Y3H1J



# PENNEO

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

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

## Berstad, Erik Helge

Daglig leder

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

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

IP: 62.16.xxx.xxx

2024-05-13 18:27:27 UTC



## Devold, Eivind

Styremedlem

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

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

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-05-13 18:28:54 UTC



## Smith-Sivertsen, Martin

Styreleder

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

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

IP: 86.18.xxx.xxx

2024-05-13 20:43:54 UTC



## Pettersen, Bernt Jacob Schwings

Styremedlem

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

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

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-05-14 07:05:00 UTC



## Smith-Sivertsen, Hermann

Styremedlem

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

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

IP: 193.71.xxx.xxx

2024-05-14 09:24:47 UTC



## Smith-Sivertsen, Randi

Styremedlem

På vegne av: Smith-Sivertsen Eiendom AS

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

IP: 46.246.xxx.xxx

2024-05-14 11:05:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 08GZQ-3CUBZ-H854U-PYSQ8-EQNKF-Y3HTJ

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>