



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 394 318  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TQC DRAG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Hellandsveien 14  
8270 DRAG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: VIEW LEDGER AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2023

### 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, 07.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		5 647 227	5 809 510
Annen driftsinntekt		288 890	257 001
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 936 117</b>	<b>6 066 511</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på driftsmidler	2	2 752 312	2 752 312
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		1 655 487
Annen driftskostnad	1	765 267	774 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 517 579</b>	<b>5 182 359</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 418 538</b>	<b>884 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		140 323	23 504
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 323</b>	<b>23 504</b>
Annen rentekostnad		1 091 020	633 249
Annen finanskostnad		3 176	3 217
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 094 196</b>	<b>636 466</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-953 873</b>	<b>-612 962</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 464 665</b>	<b>271 190</b>
Skattekostnad på resultat	6	322 226	59 662
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag		1 034 115	1 208 944
Avsatt til annen egenkapital		108 324	-997 416
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>4</b>	<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	250 769	281 322
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>250 769</b>	<b>281 322</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	61 647 689	64 400 001
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 647 689</b>	<b>64 400 001</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Andre langsiktige fordringer	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 898 458</b>	<b>64 681 323</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer		13 883	5 964
Konsernfordringer	3	4 340 618	3 643 110
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 354 501</b>	<b>3 649 074</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 354 501</b>	<b>3 649 074</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 252 959</b>	<b>68 330 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs		28 050 897	28 050 897
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 150 897</b>	<b>29 150 897</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		108 324	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>108 324</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>29 259 221</b>	<b>29 150 897</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	35 500 000	37 500 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 500 000</b>	<b>37 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 500 000</b>	<b>37 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		167 950	126 000
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	3	1 325 788	1 549 928
Annen kortsiktig gjeld			3 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 493 738</b>	<b>1 679 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 993 738</b>	<b>39 179 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 252 959</b>	<b>68 330 397</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344970

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 394 318  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA DRAG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Havnegata 7  
7010 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: VIEW LEDGER AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.04.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 394 318  
SIVA DRAG EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		5 647 227	5 809 510
Annen driftsinntekt		288 890	257 001
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 936 117</b>	<b>6 066 511</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på driftsmidler	2	2 752 312	2 752 312
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		1 655 487
Annen driftskostnad	1	765 267	774 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 517 579</b>	<b>5 182 359</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 418 538</b>	<b>884 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		140 323	23 504
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 323</b>	<b>23 504</b>
Annen rentekostnad		1 091 020	633 249
Annen finanskostnad		3 176	3 217
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 094 196</b>	<b>636 466</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-953 873</b>	<b>-612 962</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	322 226	59 662
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 034 115	1 208 944
Avsatt til annen egenkapital		108 324	-997 416
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>





Organisasjonsnr: 922 394 318  
SIVA DRAG EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	250 769	281 322
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>250 769</b>	<b>281 322</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	61 647 689	64 400 001
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 647 689</b>	<b>64 400 001</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Andre langsiktige fordringer	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 898 458</b>	<b>64 681 323</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer		13 883	5 964
Konsernfordringer	3	4 340 618	3 643 110
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 354 501</b>	<b>3 649 074</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 354 501</b>	<b>3 649 074</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 252 959</b>	<b>68 330 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		28 050 897	28 050 897
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 150 897</b>	<b>29 150 897</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		108 324	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>108 324</b>	



<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>29 259 221</b>	<b>29 150 897</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	35 500 000	37 500 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 500 000</b>	<b>37 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 500 000</b>	<b>37 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		167 950	126 000
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	3	1 325 788	1 549 928
Annen kortsiktig gjeld			3 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 493 738</b>	<b>1 679 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 993 738</b>	<b>39 179 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 252 959</b>	<b>68 330 397</b>



Organisasjonsnr: 922 394 318  
SIVA DRAG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### 2022 Årsregnskap Siva Drag Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID MOBILE	2023-02-07 19:54 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID MOBILE	2023-02-07 14:37 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 79F23A100EE94259B0FD276BB8DA77BE



## Årsregnskap 2022 Siva Drag Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 394 318



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
70F23A100EE9431960FD276B85DA778E



### RESULTATREGNSKAP

#### SIVA DRAG EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		5 647 227	5 809 510
Annen driftsinntekt		288 890	257 001
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 936 117</b>	<b>6 066 511</b>
Avskrivning på driftsmidler	2	2 752 312	2 752 312
Nedskrivning på driftsmidler	2	0	1 655 487
Annen driftskostnad	1	765 267	774 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 517 579</b>	<b>5 182 359</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 418 538</b>	<b>884 152</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		140 323	23 504
Annen rentekostnad		1 091 020	633 249
Annen finanskostnad		3 176	3 217
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-953 873</b>	<b>-612 962</b>
Resultat før skattekostnad		1 464 665	271 190
Skattekostnad på resultat	6	322 226	59 662
<b>Resultat</b>		<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 034 115	1 208 944
Avsatt til annen egenkapital		108 324	-997 416
<b>Sum overføringer</b>	<b>4</b>	<b>1 142 439</b>	<b>211 528</b>

SIVA DRAG EIENDOM AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
70F23A100EE9431960FD276B85CA778E



### BALANSE

#### SIVA DRAG EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	6	250 769	281 322
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>250 769</b>	<b>281 322</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	61 647 689	64 400 001
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 647 689</b>	<b>64 400 001</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 898 458</b>	<b>64 681 323</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FØRDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		13 883	5 964
Konsernfordringer	3	4 340 618	3 643 110
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 354 501</b>	<b>3 649 074</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 354 501</b>	<b>3 649 074</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>66 252 959</b>	<b>68 330 397</b>

SIVA DRAG EIENDOM AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
70F23A100EE9431960FD276B85DA778E



## BALANSE

### SIVA DRAG EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		28 050 897	28 050 897
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 150 897</b>	<b>29 150 897</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		108 324	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>108 324</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>29 259 221</b>	<b>29 150 897</b>
<b>GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	35 500 000	37 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 500 000</b>	<b>37 500 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		167 950	126 000
Konserngjeld	3	1 325 788	1 549 928
Annen kortsiktig gjeld		0	3 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 493 738</b>	<b>1 679 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 993 738</b>	<b>39 179 500</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>66 252 959</b>	<b>68 330 397</b>

Trondheim, 07.02.2023  
Styret i Siva Drag Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Lise Bartnes Aalberg  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Jonas Sand Hansen  
styremedlem

SIVA DRAG EIENDOM AS

SIDE 4



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
70F23A100EE9430960FD276B85CA778E



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

## Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende i henhold til kontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Viderefakturering av kostnader til leietakere angående bygget er klassifisert som annen driftsinntekt i resultatregnskapet.

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

## Konsernkontoordning

Foretaket er med i konsernkontoordningen for konsernet Siva Eiendom Holding AS. Dette innebærer at alle foretak som inngår i ordningen er solidarisk ansvarlig for det samlede netto trukne beløp. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernfordring og kortsiktig konserngjeld.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
70F23A100EE9430960FD273B85DA778E



## Note 1 Ansatte, godtgjørelser og revisjonshonorar

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

### Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 11 800. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

### Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhet til ledende personer i selskapet.

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Maskiner og anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	46 896 493	21 911 307	68 807 800
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>46 896 493</b>	<b>21 911 307</b>	<b>68 807 800</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-3 751 719	-1 752 905	-5 504 624
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-1 324 390	-331 097	-1 655 487
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>41 820 384</b>	<b>19 827 305</b>	<b>61 647 689</b>
Årets avskrivninger	-1 875 860	-876 452	-2 752 312
Årets nedskrivninger	0		
Økonomisk levetid	25 år	25 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Konsernkontoordning	4 329 991	3 643 110
Kundefordringer konsern - Fellesregistrering MVA	10 627	0
<b>Sum</b>	<b>4 340 618</b>	<b>3 643 110</b>
<b>Gjeld</b>		
Konsernbidrag	1 325 788	1 549 928
<b>Sum</b>	<b>1 325 788</b>	<b>1 549 928</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
70F23A100EE9431960FD276B85CA778E



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 100 000	28 050 897	0	29 150 897
Årets resultat			1 142 439	1 142 439
Konsernbidrag avgitt			-1 034 115	-1 034 115
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>1 100 000</b>	<b>28 050 897</b>	<b>108 324</b>	<b>29 259 221</b>

Siva Drag Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS. Morselskapet har forretningskontor i Trondheim kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til [firmapost@siva.no](mailto:firmapost@siva.no).

## Note 5 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2022
Langsiktig gjeld	35 500 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 35 500 000. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 61 647 689.

Siva Drag Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr 1 022 904 000

Av langsiktig gjeld forfaller ingen del mer en 5 år etter regnskapsårets slutt.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
70F23A100EE94319B0FD273B35CA778E



## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	291 673	340 984
Endring i utsatt skattefordel	30 553	-281 322
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>322 226</b>	<b>59 662</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 464 665	271 190
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-138 877	1 278 738
Avgitt konsernbidrag	-1 325 788	-1 549 928
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	291 673	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-291 673	0
<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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-1 139 861	-1 278 738	-138 877
<b>Sum</b>	<b>-1 139 861</b>	<b>-1 278 738</b>	<b>-138 877</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 139 861</b>	<b>-1 278 738</b>	<b>-138 877</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-250 769</b>	<b>-281 322</b>	<b>-30 553</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
70F23A100EE9431960FD276B85CA778E



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Drag Eiendom AS

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 23. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Permeo dokumentnøgle: TZBBB-ZNJQY-OUZU8-AK1IQ-520P4-0FL17



# 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."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-23 07:29:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TZBIB-ZNUQV-OUZU8-AK1IQ-520P4-0FLI7

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>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Drag Eiendom AS

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 23. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Pemco dokumentnøgle: TZBBB-ZNJQY-OUZU8-AK1IQ-520P4-0FLI7



# 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."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-23 07:29:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TZBIB-ZNUQV-OUZU8-AK1IQ-520P4-0FLI7

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>