



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 385 022  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA ANDENES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14  
7030 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Jonas Sand Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2024

### 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, 28.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		5 140 671	4 124 730
Annen driftsinntekt		48 281	48 346
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 188 952</b>	<b>4 173 076</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	2 723 427	2 247 535
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 007 643	644 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 731 071</b>	<b>2 891 942</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 457 881</b>	<b>1 281 134</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			13 490
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>13 490</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		667 791	462 363
Annen rentekostnad		766 992	498 275
Annen finanskostnad		3 291	3 467
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 438 073</b>	<b>964 105</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 438 073</b>	<b>-950 615</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 808</b>	<b>330 519</b>
Skattekostnad på resultat	3	4 358	72 714
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 450</b>	<b>257 805</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>15 450</b>	<b>257 805</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 450</b>	<b>257 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 450</b>	<b>257 805</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	408 356	141 075
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-392 906	116 730
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 450</b>	<b>257 805</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	35 309 380	38 032 808
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>35 309 380</b>	<b>38 032 808</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 309 380</b>	<b>38 032 808</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 281	
Andre kortsiktige fordringer		15 588	132 191
Konsernfordringer	5	8 851	1 420
<b>Sum fordringer</b>		<b>72 720</b>	<b>133 611</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 720</b>	<b>133 611</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 382 100</b>	<b>38 166 419</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	831 369	831 369



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>861 369</b>	<b>861 369</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	8 119 830	8 512 736
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 119 830</b>	<b>8 512 736</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 981 199</b>	<b>9 374 105</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	87 155	197 974
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>87 155</b>	<b>197 974</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 583 837	14 670 545
Langsiktig konserngjeld	5, 6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 583 837</b>	<b>14 670 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 670 992</b>	<b>14 868 519</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	12 279 909	13 923 795
Annen kortsiktig gjeld		450 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 729 909</b>	<b>13 923 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 400 901</b>	<b>28 792 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 382 100</b>	<b>38 166 419</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482052

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 385 022  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA ANDENES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14  
7030 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Jonas Sand Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2024

#### 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 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, 17.06.2024

---

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: 826 385 022  
SIVA ANDENES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		5 140 671	4 124 730
Annen driftsinntekt		48 281	48 346
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 188 952</b>	<b>4 173 076</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	2 723 427	2 247 535
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 007 643	644 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 731 071</b>	<b>2 891 942</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 457 881</b>	<b>1 281 134</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			13 490
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>13 490</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		667 791	462 363
Annen rentekostnad		766 992	498 275
Annen finanskostnad		3 291	3 467
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 438 073</b>	<b>964 105</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 438 073</b>	<b>-950 615</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	4 358	72 714
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 450</b>	<b>257 805</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>15 450</b>	<b>257 805</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 450</b>	<b>257 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 450</b>	<b>257 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		



Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	408 356	141 075
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-392 906	116 730
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 450</b>	<b>257 805</b>



Organisasjonsnr: 826 385 022  
SIVA ANDENES EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2	35 309 380	38 032 808
--------------	---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		
-----------	---	--	--

<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>35 309 380</b>	<b>38 032 808</b>
--------------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	5		
---------	---	--	--

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	6		
------------	---	--	--

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 309 380</b>	<b>38 032 808</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		48 281	
-----------------	--	--------	--

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		15 588	132 191
------------	--	--------	---------

Konsernfordringer	5	8 851	1 420
-------------------	---	-------	-------

<b>Sum fordringer</b>		<b>72 720</b>	<b>133 611</b>
-----------------------	--	---------------	----------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 720</b>	<b>133 611</b>
-------------------------	--	---------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 382 100</b>	<b>38 166 419</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
--------------	------	--------	--------

Overkurs	4	831 369	831 369
----------	---	---------	---------

Annen innskutt egenkapital	4		
----------------------------	---	--	--

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>861 369</b>	<b>861 369</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	8 119 830	8 512 736
-------------------	---	-----------	-----------

Udekket tap	4		
-------------	---	--	--

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 119 830</b>	<b>8 512 736</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------



<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 981 199</b>	<b>9 374 105</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	87 155	197 974
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>87 155</b>	<b>197 974</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 583 837	14 670 545
Langsiktig konserngjeld	5, 6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 583 837</b>	<b>14 670 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 670 992</b>	<b>14 868 519</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	12 279 909	13 923 795
Annen kortsiktig gjeld		450 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 729 909</b>	<b>13 923 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 400 901</b>	<b>28 792 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 382 100</b>	<b>38 166 419</b>



Organisasjonsnr: 826 385 022  
SIVA ANDENES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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

### 2023 12 Årsregnskap Siva Andenes Eiendom AS v.Final.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2024-01-31 14:31 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-01-31 13:57 GMT+01



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

External reference: D05491CC14524C5D8F0515ECEB0EC9A8



# Årsregnskap 2023

## Siva Andenes Eiendom AS

Org. nr: 826 385 022

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Andenes Eiendom AS er en del av Siva - Selskapet For Industrivekst Sf.



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

Document ID:  
D05491CC14524C5D8F0515ECEB0EC9A8



Siva Andenes Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		5 140 671	4 124 730
Annen driftsinntekt		48 281	48 346
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 188 952</b>	<b>4 173 076</b>
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	2 723 427	2 247 535
Annen driftskostnad		1 007 643	644 407
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 731 070</b>	<b>2 891 942</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 457 882</b>	<b>1 281 134</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		-	13 490
Rentekostnad til foretak i samme konsern		667 791	462 363
Annen rentekostnad		766 992	498 275
Annen finanskostnad		3 291	3 467
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>143 774</b>	<b>1 077 635</b>
Resultat før skattekostnad		19 808	330 519
Skattekostnad på resultat	3	4 358	72 714
<b>Resultat</b>		<b>15 450</b>	<b>257 805</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>15 450</b>	<b>257 805</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	408 356	141 075
Avsatt til annen egenkapital	4	-392 906	116 730
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 450</b>	<b>257 805</b>



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

Document ID:  
D05491CC14524C5D8F0515ECEB0EC9A8



Siva Andenes Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	35 309 380	38 032 808
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 281	-
Andre kortsiktige fordringer		15 588	132 191
Konsernfordringer	5	8 851	1 420
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



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

Document ID:  
D05491CC14524C5D8F0515ECEB0EC9A8



Siva Andenes Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	831 369	831 369
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	8 119 830	8 512 736
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	87 155	197 974
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 583 837	14 670 545
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konserngjeld	5	12 279 909	13 923 795
Annen kortsiktig gjeld		450 000	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			
Trondheim, 31.01.2024 Styret i Siva Andenes Eiendom AS			
_____ Lise Bartnes Aalberg styreleder	_____ Jonas Sand Hansen styremedlem	_____ Lise Bartnes Aalberg styreleder	



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

Document ID:  
D05491CC14524C5D8F0515ECEB0EC9A8



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Andenes Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

## Driftsinntekter

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

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

## 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig av at virksomheten vil generere tilstrekkelig fremtidig skattepliktig inntekt.

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## 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 beløpet. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernfordring eller kortsiktig konserngjeld.



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

Document ID:  
D05491CC14524C5D8F0515ECEB0EC9A8



## Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## 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	Byggmessig anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	33 179 278	18 226 705	51 405 983
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-11 559 483	-4 537 120	-16 096 603
Årets avskrivninger	-1 666 401	-1 057 027	-2 723 427



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

Document ID:  
D05491CC14524C5D8F0515ECEB0EC9A8



## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	115 177	39 790
Endring i utsatt skatt	-110 819	32 924
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	19 808	330 519
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	503 725	-149 654
Avgitt konsernbidrag	-523 533	-180 865
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	115 177	39 790
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-115 177	-39 790

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	396 158	899 883	503 725

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	831 369	8 512 736	9 374 105
Årets resultat			15 450	15 450
Konsernbidrag avgitt			-408 356	-408 356



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

Document ID:  
D05491CC14524C5D8F0515ECEB0EC9A8



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre kortsiktige fordringer konsern	8 851	1 420
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernkontoordning	11 006 522	12 993 076
Annen kortsiktig gjeld konsern	749 854	749 854
Konsernbidrag	523 533	180 865

## Note 6 Langsiktige fordringer og gjeld

<b>Type</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig gjeld	13 583 837	14 670 545

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 13 583 837. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 35 309 380.

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

Siva Andenes Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2023 var samlet saldo for disse lånene kr. 988 047 659.

## Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Andenes Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	<b>Antall aksjer</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	1000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Andenes Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Siva Eiendom Holding As	1 000	100,0 %

Siva Andenes Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding As.

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



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

Document ID:  
D05491CC14524C5D8F0515ECEB0EC9A8



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 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 Andenes Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Andenes 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 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. 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, 22. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 7UJOP-G1UQI-GOUVI-41CJH-PYA72-CDOSP



# 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: EY

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 09:57:26 UTC



Penneo DokumentID: 7UFOP-G1UQI-GOUV/41CJH-PYA72-CDOSP

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

## Siva Andenes Eiendom AS

Org. nr: 826 385 022

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Andenes Eiendom AS er en del av Siva - Selskapet For Industrivekst Sf.



<b>Siva Andenes Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekt		5 140 671	4 124 730
Annen driftsinntekt		48 281	48 346
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	2 723 427	2 247 535
Annen driftskostnad		1 007 643	644 407
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		-	13 490
Rentekostnad til foretak i samme konsern		667 791	462 363
Annen rentekostnad		766 992	498 275
Annen finanskostnad		3 291	3 467
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		19 808	330 519
Skattekostnad på resultat	3	4 358	72 714
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	4		
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	408 356	141 075
Avsatt til annen egenkapital	4	-392 906	116 730
<b>Sum overføringer</b>			



<b>Siva Andenes Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	35 309 380	38 032 808
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 281	-
Andre kortsiktige fordringer		15 588	132 191
Konsernfordringer	5	8 851	1 420
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



<b>Siva Andenes Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	831 369	831 369
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	8 119 830	8 512 736
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	87 155	197 974
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 583 837	14 670 545
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konserngjeld	5	12 279 909	13 923 795
Annen kortsiktig gjeld		450 000	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			
Trondheim, 31.01.2024 Styret i Siva Andenes Eiendom AS			
_____ Lise Bartnes Aalberg styreleder	_____ Jonas Sand Hansen styremedlem	_____ Lise Bartnes Aalberg styreleder	



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Andenes Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

## Driftsinntekter

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.

## 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig av at virksomheten vil generere tilstrekkelig fremtidig skattepliktig inntekt.

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## 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 beløpet. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernførdning eller kortsiktig konserngjeld.



## Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## 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	Byggmessig anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	33 179 278	18 226 705	51 405 983
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-11 559 483	-4 537 120	-16 096 603
Årets avskrivninger	-1 666 401	-1 057 027	-2 723 427



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	115 177	39 790
Endring i utsatt skatt	-110 819	32 924

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	19 808	330 519
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	503 725	-149 654
Avgitt konsernbidrag	-523 533	-180 865

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	115 177	39 790
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-115 177	-39 790

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	396 158	899 883	503 725

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	30 000	831 369	8 512 736	9 374 105
Årets resultat			15 450	15 450
Konsernbidrag avgitt			-408 356	-408 356



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre kortsiktige fordringer konsern	8 851	1 420
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernkontoordning	11 006 522	12 993 076
Annen kortsiktig gjeld konsern	749 854	749 854
Konsernbidrag	523 533	180 865

## Note 6 Langsiktige fordringer og gjeld

<b>Type</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig gjeld	13 583 837	14 670 545

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 13 583 837. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 35 309 380.

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

Siva Andenes Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2023 var samlet saldo for disse lånene kr. 988 047 659.

## Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Andenes Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	<b>Antall aksjer</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	1000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Andenes Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Siva Eiendom Holding As	1 000	100,0 %

Siva Andenes Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding As.

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