



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 384 473  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA UTVIKLING 7 AS  
Forretningsadresse: Havnegata 7  
7010 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Lise Bartnes Aalberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 12.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		489 840	
Annen driftsinntekt		3 388 991	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 878 832</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	82 372	
Annen driftskostnad	7	211 179	
<b>Sum kostnader</b>		<b>293 551</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 585 281</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25 075	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 075</b>	
Annen finanskostnad		3 088	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 088</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>21 987</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 607 268</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	793 600	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 813 668</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 813 668</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3	617 883	
Annen egenkapital	3	2 195 785	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 813 668</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	5 525 454	
Sum fordringer		5 525 454	
Sum omløpsmidler		5 525 454	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 525 454</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	2, 3	30 000	
Overkurs	3	473 449	
Sum innskutt egenkapital		503 449	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 632 086	
Sum opptjent egenkapital		3 632 086	
Sum egenkapital		4 135 534	0
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	597 026	
Sum avsetninger for forpliktelser		597 026	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>597 026</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		735	
Kortsiktig konserngjeld	6	792 158	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>792 893</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 389 919</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 525 454</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 170981

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 384 473  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA UTVIKLING 7 AS  
Forretningsadresse: Havnegata 7  
7010 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Lise Bartnes Aalberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 28.03.2022



Organisasjonsnr: 926 384 473  
SIVA UTVIKLING 7 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		489 840	
Annen driftsinntekt		3 388 991	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 878 832</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler 1		82 372	
Annen driftskostnad 7		211 179	
<b>Sum kostnader</b>		<b>293 551</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 585 281</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25 075	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 075</b>	
Annen finanskostnad		3 088	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 088</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>21 987</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 607 268</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat 4		793 600	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 813 668</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 813 668</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag 3		617 883	
Annen egenkapital 3		2 195 785	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 813 668</b>	



Organisasjonsnr: 926 384 473  
SIVA UTVIKLING 7 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	5 525 454	
Sum fordringer		5 525 454	
Sum omløpsmidler		5 525 454	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 525 454</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	2, 3	30 000	
Overkurs	3	473 449	
Sum innskutt egenkapital		503 449	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 632 086	
Sum opptjent egenkapital		3 632 086	
Sum egenkapital		4 135 534	0
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	597 026	
Sum avsetninger for forpliktelser		597 026	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		597 026	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		735	
Kortsiktig konserngjeld	6	792 158	
Sum kortsiktig gjeld		792 893	
Sum gjeld		1 389 919	0



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

5 525 454

0



Organisasjonsnr: 926 384 473  
SIVA UTVIKLING 7 AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet 23.10.2020 og årsregnskapet for perioden 2021 består av perioden 23.10.2020 til 31.12.2021.

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 balanseposter

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

bøkført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler er 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.

## Note

7

**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.

## Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2021 SIVA UTVIKLING 7 AS

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet ble stiftet 23.10.2020 og årsregnskapet for perioden 2021 består av perioden 23.10.2020 til 31.12.2021.

### 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 balanseposter

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.



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Byggmessig anlegg	Sum
Tingsinnskudd ved fisjon 01.01.2021	2 574 124	2 107 342	4 681 466
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	(2 574 124)	(2 107 342)	(4 681 466)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Akkumulerte avskr. 31.12.2021	0	0	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Årets avskrivninger	42 901	39 471	82 372
Økonomisk levetid	50 år	10 år	
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	

Anskaffelseskost 01.01.21 representerer tingsinnskudd i forbindelse med fisjon med dato 01.01.2021

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>30</b>	<b>30 000</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA Eiendom Holding AS	1 000	100 %	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>	

Siva Utvikling 7 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.

## Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Økning AK/overkurs	30 000	473 449	1 436 300	1 939 749
Årets resultat			2 813 668	2 813 668
Konsernbidrag			(617 883)	(617 883)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>473 449</b>	<b>3 632 085</b>	<b>4 135 534</b>

Økning AK/Overkurs kommer fra fisjon

### Opplysninger om Covid-19 relaterte forhold

Styret og selskapets ledelse har løpende oppfølging av regnskapsmessige forhold relatert til Covid-19 og vil iverksette nødvendige tiltak ved behov.

Utbruddet av Covid-19 har ikke hatt vesentlig effekter for selskapsregnskapet 2021.



## Note 4 - Skatt

	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3 607 268
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(2 815 110)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>792 158</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	174 275
<b>Sum</b>	<b>174 275</b>
+/- Endring i utsatt skatt	619 325
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>793 600</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	174 275
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(174 275)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

Skatteeffekt 01.01.2021 kommer som følge av fisjon gjennomført 01.01.2021

## Note 5 - Midl. forskjell - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	<b>01.01.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	(101 357)	1 463 053	(1 564 410)
Gevinst- og tapskonto	0	1 250 700	(1 250 700)
Sum midlertidige forskjeller	(101 357)	2 713 753	(2 815 110)
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>(22 299)</b>	<b>597 026</b>	<b>(619 325)</b>

01.01.2021 kommer fra skatteeffekt som følge av fisjon

## Note 6 - Kortsiktig konserngjeld og konsernfordring

<b>Konserngjeld</b>	<b>2021</b>
Konsernbidrag	792 158
<b>Sum</b>	<b>792 158</b>

<b>Konsernfordring</b>	<b>2021</b>
Fisjonsfordring	7 798
Konsernkontoordning	5 517 656
<b>Sum</b>	<b>5 525 454</b>

## Note 7 - Ansatte, godtgjørelser, revisjonshonorar mm.

### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Ytelser til ledende personer

Daglig leder er ikke formelt ansatt i selskapet. Lønn til daglig leder inngår som en del av et forvaltningshonorar og er klassifisert som andre driftskostnader.

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 6 250,-. Honorar for annen bistand utgjør kl. 0.



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### 2021 Årsregnskap Siva Utvikling 7 AS - final.pdf

Name	Method	Signed at
Mathisen, Ingunn Marie	BANKID_MOBILE	2022-02-04 16:10 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-02 20:57 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-02 20:09 GMT+01



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

External reference: 06A624163B914E53B64B5BDA57321E6D



Årsregnskap for 2021

**SIVA UTVIKLING 7 AS**  
**7010 TRONDHEIM**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Årsberetning  
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
VIEW Ledger AS  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 OSLO  
Org.nr. 987260335

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør



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

Document ID:  
06A624163B914E53B64B5BDA57321E6D



**Resultatregnskap for 2021**  
**SIVA UTVIKLING 7 AS**

	Note	2021	2020
Leieinntekt		489 840	0
Annen driftsinntekt		3 388 991	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 878 832</b>	<b>0</b>
Avskrivning på driftsmidler	1	(82 372)	0
Annen driftskostnad	7	(211 179)	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(293 551)</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 585 281</b>	<b>0</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25 075	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 075</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		(3 088)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(3 088)</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 987</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 607 268</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(793 600)	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2 813 668</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 813 668</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>			
Konsemdrag	3	617 883	0
Annen egenkapital	3	2 195 785	0
<b>Sum</b>		<b>2 813 668</b>	<b>0</b>



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

Document ID:  
06A624163B914E53B64B5BDA57321E6D



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**SIVA UTVIKLING 7 AS**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	5 525 454	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 525 454</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 525 454</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 525 454</b>	<b>0</b>



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

Document ID:  
06A624163B914E53B64B5BDA57321E6D



## Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA UTVIKLING 7 AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	2, 3	30 000	0
Overkurs	3	473 449	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>503 449</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 632 086	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 632 086</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 135 534</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	597 026	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>597 026</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>597 026</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		735	0
Kortsiktig konserngjeld	6	792 158	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>792 893</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 389 919</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>5 525 454</b>	<b>0</b>

Trondheim, 31.12.21 / 02.02.2022

Lise Bartnes Aalberg  
Styrets leder

Jonas Sand Hansen  
Styremedlem

Ingunn Marie Mathisen  
Daglig leder



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

Document ID:  
06A624163B914E53B64B5BDA57321E6D



## Noter 2021 SIVA UTVIKLING 7 AS

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet ble stiftet 23.10.2020 og årsregnskapet for perioden 2021 består av perioden 23.10.2020 til 31.12.2021.

### 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 balanseposter

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:  
06A624163B914E53B64B5BDA57321E6D



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Byggmessig anlegg	Sum
Tingsinnskudd ved fisjon 01.01.2021	2 574 124	2 107 342	4 681 466
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	(2 574 124)	(2 107 342)	(4 681 466)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	0	0	0
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	42 901	39 471	82 372
Økonomisk levetid	50 år	10 år	
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	

Anskaffelseskost 01.01.21 representerer tingsinnskudd i forbindelse med fisjon med dato 01.01.2021

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>30</b>	<b>30 000</b>

Aksjeeler	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA Eiendom Holding AS	1 000	100 %	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>	

Siva Utvikling 7 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.

## Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Økning AK/overkurs	30 000	473 449	1 436 300	1 939 749
Årets resultat			2 813 668	2 813 668
Konsernbidrag			(617 883)	(617 883)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>473 449</b>	<b>3 632 085</b>	<b>4 135 534</b>

Økning AK/Overkurs kommer fra fisjon

### Opplysninger om Covid-19 relaterte forhold

Styret og selskapets ledelse har løpende oppfølging av regnskapsmessige forhold relatert til Covid-19 og vil iverksette nødvendige tiltak ved behov.

Utbruddet av Covid-19 har ikke hatt vesentlig effekter for selskapsregnskapet 2021.



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

Document ID:  
06A624163B914E53B64B5BDA57321E6D



## Note 4 - Skatt

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	3 607 268
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(2 815 110)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>792 158</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	174 275
Sum	174 275
+/- Endring i utsatt skatt	619 325
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>793 600</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	174 275
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(174 275)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

Skatteeffekt 01.01.2021 kommer som følge av fisjon gjennomført 01.01.2021

## Note 5 - Midl. forskjell - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	(101 357)	1 463 053	(1 564 410)
Gevinst- og tapskonto	0	1 250 700	(1 250 700)
Sum midlertidige forskjeller	(101 357)	2 713 753	(2 815 110)
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>(22 299)</b>	<b>597 026</b>	<b>(619 325)</b>

01.01.2021 kommer fra skatteeffekt som følge av fisjon

## Note 6 - Kortsiktig konserngjeld og konsernfordring

Konserngjeld	2021
Konsernbidrag	792 158
<b>Sum</b>	<b>792 158</b>

Konsernfordring	2021
Fisjonsfordring	7 798
Konsernkontoordning	5 517 656
<b>Sum</b>	<b>5 525 454</b>

## Note 7 - Ansatte, godtgjørelser, revisjonshonorar mm.

### Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Ytelser til ledende personer

Daglig leder er ikke formelt ansatt i selskapet. Lønn til daglig leder inngår som en del av et forvaltningshonorar og er klassifisert som andre driftskostnader.

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 6 250,-. Honorar for annen bistand utgjør kl. 0.



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

Document ID:  
06A624163B914E53B64B5BDA57321E6D



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 Utvikling 7 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Utvikling 7 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 og daglig leder (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, 18. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AOTM2-ET1NK-QS1EE-SNZ65-6N5TA-Q11ZH



# 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

2022-03-18 11:48:40 UTC



Penneo DokumentID: AOTN2-ETTINK-QSTEE-SNZ65-6NSTA-QITZH

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/validate>