



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 669  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVAFJORDEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Pirsenteret  
7462 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>			
Leieinntekter		692 649	1 381 566
Annen driftsinntekt		15 988	235 275
<b>Sum inntekter</b>		<b>708 637</b>	<b>1 616 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler			1 197 053
Annen driftskostnad	8	833 399	3 190 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>833 399</b>	<b>4 387 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-124 762</b>	<b>-2 770 409</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		179 693	166 223
Annen renteinntekt		4 478 434	3 372 848
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 658 127</b>	<b>3 539 070</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			9 454
Annen rentekostnad		192 633	349 540
Annen finanskostnad		3 627	3 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 261</b>	<b>362 890</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 461 867</b>	<b>3 176 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 337 105</b>	<b>405 771</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-4 088 263	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 425 368</b>	<b>405 771</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 425 368</b>	<b>405 771</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		8 425 368	405 771
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 425 368</b>	<b>405 771</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 150 394	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 150 394</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6		19 064 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			127 650
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>19 192 288</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		121 079 441	124 774 713
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 079 441</b>	<b>124 774 713</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 229 835</b>	<b>143 967 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		420 572	92 259
Andre fordringer		3 416	55 647
Konsernfordringer	7	30 768 926	24 711 761
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 192 914</b>	<b>24 859 667</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 192 914</b>	<b>24 859 667</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>153 422 749</b>	<b>168 826 668</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (2 000 aksjer à kr 784)	2, 3	1 568 000	2 000 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overkurs	3	90 010 700	75 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	30 872 305	20 456 225
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 451 005</b>	<b>97 456 225</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	30 969 918	
Udekket tap	3		-56 275 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 969 918</b>	<b>56 275 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>153 420 923</b>	<b>153 731 515</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		15 075 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>15 075 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>15 075 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			20 153
Annen kortsiktig gjeld		1 826	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 826</b>	<b>20 153</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 826</b>	<b>15 095 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>153 422 749</b>	<b>168 826 668</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 171017

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 669  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVAFJORDEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Pirsenteret  
7462 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, 31.03.2022

---

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: 984 463 669  
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		692 649	1 381 566
Annen driftsinntekt		15 988	235 275
<b>Sum inntekter</b>		<b>708 637</b>	<b>1 616 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler			1 197 053
Annen driftskostnad	8	833 399	3 190 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>833 399</b>	<b>4 387 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-124 762</b>	<b>-2 770 409</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Renteinntekt fra foretak i samme konsern</b>			
Annen renteinntekt		4 478 434	3 372 848
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 658 127</b>	<b>3 539 070</b>
<b>Rentekostnad til foretak i samme konsern</b>			
Annen rentekostnad		192 633	349 540
Annen finanskostnad		3 627	3 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 261</b>	<b>362 890</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 461 867</b>	<b>3 176 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-4 088 263	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 425 368</b>	<b>405 771</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 425 368</b>	<b>405 771</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		8 425 368	405 771
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 425 368</b>	<b>405 771</b>



Organisasjonsnr: 984 463 669  
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	1 150 394	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 150 394</b>	

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6		19 064 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			127 650
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>19 192 288</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		121 079 441	124 774 713
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 079 441</b>	<b>124 774 713</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 229 835</b>	<b>143 967 001</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		420 572	92 259
Andre fordringer		3 416	55 647
Konsernfordringer	7	30 768 926	24 711 761
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 192 914</b>	<b>24 859 667</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 192 914</b>	<b>24 859 667</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>153 422 749</b>	<b>168 826 668</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (2 000 aksjer à kr 784)	2, 3	1 568 000	2 000 000
Overkurs	3	90 010 700	75 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	30 872 305	20 456 225
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 451 005</b>	<b>97 456 225</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3	30 969 918	
Udekket tap	3		-56 275 290



Sum opptjent egenkapital		30 969 918	56 275 290
Sum egenkapital	3	153 420 923	153 731 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		15 075 000
Sum annen langsiktig gjeld			15 075 000
Sum langsiktig gjeld		0	15 075 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			20 153
Annen kortsiktig gjeld		1 826	
Sum kortsiktig gjeld		1 826	20 153
Sum gjeld		1 826	15 095 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 422 749	168 826 668



Organisasjonsnr: 984 463 669  
SIVAFJORDEN EIENDOM 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. 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 selskap 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

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap





[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### 2021 Årsregnskap Sivafjorden Eiendom AS - final.pdf

Name	Method	Signed at
Mathisen, Ingunn Marie	BANKID_MOBILE	2022-02-04 16:09 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-03 21:15 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-03 15:07 GMT+01



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

External reference: A7965F8F7D3D4D4E84A00ECAECF4D45C



Årsregnskap for 2021

**SIVAFJORDEN EIENDOM AS**  
Org.nr. 984 463 669



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

Document ID:  
A7965F8F7D3D4D4E84A00ECAECF4D45C



## Resultatregnskap for 2021 SIVAFJORDEN EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Leieinntekter		692 649	1 381 566
Annen driftsinntekt		15 988	235 275
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>708 637</b>	<b>1 616 841</b>
Avskrivning på driftsmidler		0	(1 197 053)
Annen driftskostnad	8	(833 399)	(3 190 197)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(833 399)</b>	<b>(4 387 250)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(124 762)</b>	<b>(2 770 409)</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		179 693	166 223
Annen renteinntekt		4 478 434	3 372 848
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 658 127</b>	<b>3 539 070</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	(9 454)
Annen rentekostnad		(192 633)	(349 540)
Annen finanskostnad		(3 627)	(3 896)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(196 261)</b>	<b>(362 890)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 461 867</b>	<b>3 176 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 337 105</b>	<b>405 771</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 088 263	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>8 425 368</b>	<b>405 771</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 425 368</b>	<b>405 771</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		8 425 368	405 771
<b>Sum</b>		<b>8 425 368</b>	<b>405 771</b>



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

Document ID:  
A7965F8F7D3D4D4E84A00ECAECF4D45C



## Balanse pr. 31. desember 2021 SIVAFJORDEN EIENDOM AS

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 150 394	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 150 394</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	0	19 064 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		0	127 650
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>19 192 288</b>
Andre fordringer		121 079 441	124 774 713
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 079 441</b>	<b>124 774 713</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 229 835</b>	<b>143 967 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		420 572	92 259
Andre fordringer		3 416	55 647
Konsernfordringer	7	30 768 926	24 711 761
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 192 914</b>	<b>24 859 667</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 192 914</b>	<b>24 859 667</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>153 422 749</b>	<b>168 826 668</b>



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

Document ID:  
A7965F8F7D3D4D4E84A00ECAECF4D45C



## Balanse pr. 31. desember 2021 SIVAFJORDEN EIENDOM AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (2 000 aksjer à kr 784)	2, 3	1 568 000	2 000 000
Overkurs	3	90 010 700	75 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	30 872 305	20 456 225
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 451 005</b>	<b>97 456 225</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	30 969 918	0
Udekket tap	3	0	56 275 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 969 918</b>	<b>56 275 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>153 420 923</b>	<b>153 731 515</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	15 075 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>15 075 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>15 075 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	20 153
Kortsiktig konserngjeld	7	0	0
Annen kortsiktig gjeld		1 826	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 826</b>	<b>20 153</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 826</b>	<b>15 095 153</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>153 422 749</b>	<b>168 826 668</b>

Trondheim, 31.12.2021/03.02.2022  
Styret i Sivafjorden Eiendom AS

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:  
A7965F8F7D3D4D4E84A00ECAECF4D45C



## Noter 2021

### SIVAFJORDEN EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### 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 selskap 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:  
A7965F8F7D3D4D4E84A00ECAECF4D45C



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger	Byggmessige anlegg	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	65 304 458	38 867 197	185 946	104 357 601
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	(65 304 458)	(38 867 197)	(185 946)	(104 357 601)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>				
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Økonomisk levetid				
<b>Avskrivningsplan</b>				

Avgang av driftsmidler skyldes fisjon gjennomført 01.01.2021. Det henvises til note om egenkapital for mer informasjon.

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	2 000	784,00	1 568 000,00
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>		<b>1 568 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA Eiendom Holding AS	2 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 000</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 000 000	75 000 000	20 456 225	56 275 290	153 731 515
Fisjon 29. januar 2021	(432 000)	15 010 700		(33 730 740)	(19 152 040)
Årets resultat				8 425 368	8 425 368
Mottatt konsernbidrag				10 416 080	10 416 080
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 568 000</b>	<b>90 010 700</b>	<b>20 456 225</b>	<b>41 385 998</b>	<b>153 420 923</b>

### 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.

### Fisjon

Den 01.01.2021 ble det gjennomført en fisjon i Sivafjorden Eiendom AS. Formålet med fisjonen er å etablere egne single purpose-selskap per eiendom som overføres ved fisjonen slik at virksomhet knyttet til hver enkelt eiendom kan drives videre på en mest mulig hensiktsmessig måte. Overdragende Selskap fortsetter som før etter fisjonen med eierskap til øvrige omløpsmidler og gjeld i selskapet. Fisjonen skjedde med uendret eierskap, og er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet.

Vederlaget til aksjonæren var følgende:

Siva Høyanger Eiendom AS	1 000 aksjer à kr 30
Siva Årdal Eiendom AS	1 000 aksjer à kr 30



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

Document ID:  
A7965F8F7D3D4D4E84A00ECAECF4D45C



## Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	4 337 105	405 771
Konsemsbidrag	13 353 949	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(30 207)	(2 529 742)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(17 660 847)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>(2 123 971)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	(1 150 394)	
+/- Skatt på konsemsbidrag	(2 937 869)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(4 088 263)</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Midl. forskjeller - 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	(302 066)	(271 859)	(30 207)
Omløpsmidler	(4 957 204)	(4 957 204)	
Skattemessig fremførbart underskudd	(17 660 847)	0	(17 660 847)
Netto forskjeller	(22 920 117)	(5 229 063)	(17 691 054)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	22 920 117	0	22 920 117
Sum midlertidige forskjeller	0	(5 229 063)	5 229 063
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>(1 150 394)</b>	<b>(1 150 394)</b>

## Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	15 075 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>15 975 000</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0	19 064 637
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>19 064 637</b>

Sivafjorden Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr 1 085 408 000.

## Note 7 - Kortsiktig konsernfordring og gjeld

Konsernfordring	2021	2020
Konsernkontoordningen	16 673 080	24 711 761
Konsernfordring fisjon	741 897	
Konsemsbidrag	13 353 949	
<b>Sum</b>	<b>30 768 926</b>	<b>24 711 761</b>

Det er Siva Eiendom Holding AS som er eier av konsernkontoordningen.

Selgerkreditt utstedt i forbindelse med eiendomssalg. Fordringen reduseres i henhold til avtalt betalingsplan.



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

Document ID:  
A7965F8F7D3D4D4E84A00ECAECF4D45C

**Note 8 - Ansatte, godtgjørelser og revisjonskostnader mm.**

Foretaket har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

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

Lønn til daglig leder inngår som en del av forvaltningshonoraret som faktureres fra morselskapet og er klassifisert som andre driftskostnader.

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 14 125. Honorar for annen bistand utgjør kr 0,-



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

Document ID:  
A7965F8F7D3D4D4E84A00ECAECF4D45C



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 Sivafjorden Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sivafjorden Eiendom 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 oppfylder 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 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, 18. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UUKP7-ECHOP-OGTNN-0V3QL-EG1K8-WFETH



# 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 12:15:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UUKP7-ECHOP-OGTNN-0V3QL-EGTK8-WFETH

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>



## Noter 2021

### SIVAFJORDEN EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### 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 selskap 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	Byggmessige anlegg	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	65 304 458	38 867 197	185 946	104 357 601
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	(65 304 458)	(38 867 197)	(185 946)	(104 357 601)

### Anskaffelseskost 31.12.2021

<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------	----------	----------

Økonomisk levetid

Avskrivningsplan

Avgang av driftsmidler skyldes fisjon gjennomført 01.01.2021. Det henvises til note om egenkapital for mer informasjon.

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	2 000	784,00	1 568 000,00
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>		<b>1 568 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA Eiendom Holding AS	2 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 000</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 000 000	75 000 000	20 456 225	56 275 290	153 731 515
Fisjon 29. januar 2021	(432 000)	15 010 700		(33 730 740)	(19 152 040)
Årets resultat				8 425 368	8 425 368
Mottatt konsernbidrag				10 416 080	10 416 080
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 568 000</b>	<b>90 010 700</b>	<b>20 456 225</b>	<b>41 385 998</b>	<b>153 420 923</b>

### 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.

### Fisjon

Den 01.01.2021 ble det gjennomført en fisjon i Sivafjorden Eiendom AS. Formålet med fisjonen er å etablere egne single purpose-selskap per eiendom som overføres ved fisjonen slik at virksomhet knyttet til hver enkelt eiendom kan drives videre på en mest mulig hensiktsmessig måte. Overdragende Selskap fortsetter som før etter fisjonen med eierskap til øvrige omløpsmidler og gjeld i selskapet. Fisjonen skjedde med uendret eierskap, og er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet.

Vederlaget til aksjonæren var følgende:

Siva Høyanger Eiendom AS	1 000 aksjer à kr 30
Siva Årdal Eiendom AS	1 000 aksjer à kr 30



## Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	4 337 105	405 771
Konsernbidrag	13 353 949	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(30 207)	(2 529 742)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(17 660 847)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>(2 123 971)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	(1 150 394)	
+/- Skatt på konsernbidrag	(2 937 869)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(4 088 263)</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Midl. forskjeller - 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	(302 066)	(271 859)	(30 207)
Omløpsmidler	(4 957 204)	(4 957 204)	
Skattemessig fremførbart underskudd	(17 660 847)	0	(17 660 847)
Netto forskjeller	(22 920 117)	(5 229 063)	(17 691 054)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	22 920 117	0	22 920 117
Sum midlertidige forskjeller	0	(5 229 063)	5 229 063
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>(1 150 394)</b>	<b>(1 150 394)</b>

## Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	15 075 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>15 975 000</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0	19 064 637
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>19 064 637</b>

Sivafjorden Eiendom AS er selvskyldnerkausionist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr 1 085 408 000.

## Note 7 - Kortsiktig konsernfordring og gjeld

Konsernfordring	2021	2020
Konsernkontoordningen	16 673 080	24 711 761
Konsernfordring fisjon	741 897	
Konsernbidrag	13 353 949	
<b>Sum</b>	<b>30 768 926</b>	<b>24 711 761</b>

Det er Siva Eiendom Holding AS som er eier av konsernkontoordningen.

Selgerkreditt utstedt i forbindelse med eiendomssalg. Fordringen reduseres i henhold til avtalt betalingsplan.





**Note 8 - Ansatte, godtgjørelser og revisjonskostnader mm.**

Foretaket har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

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

Lønn til daglig leder inngår som en del av forvaltningshonoraret som faktureres fra morselskapet og er klassifisert som andre driftskostnader.

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 14 125. Honorar for annen bistand utgjør kr 0,-