



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 901
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA TROMSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bartnes Aalberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		39 420 352	37 286 801
Annen driftsinntekt		5 376 812	-592 472
Sum inntekter		44 797 163	36 694 329
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	11 677 606	11 647 329
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	37 296 069	11 990 682
Sum kostnader		48 973 675	23 638 011
Driftsresultat		-4 176 512	13 056 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		672 617	379 164
Annen renteinntekt		950	11 076
Annen finansinntekt		280	-758
Sum finansinntekter		673 847	389 482
Rentekostnad til foretak i samme konsern		69 553	
Annen rentekostnad		9 306 333	5 414 950
Annen finanskostnad		109 600	10 906
Sum finanskostnader		9 485 486	5 425 856
Netto finans		-8 811 639	-5 036 373
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 988 151	8 019 945
Skattekostnad på resultat	6	-2 857 264	1 764 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 130 887	6 255 390
Årsresultat	4	-10 130 887	6 255 390
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 130 887	6 255 389



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-10 130 887	6 255 389
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-7 921 666	
Avgitt konsernbidrag			6 785 688
Overført fra annen egenkapital		-2 209 221	-530 298
Sum overføringer og disponeringer	4	-10 130 887	6 255 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	435 915 865	380 456 044
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	10 910	43 427
Sum varige driftsmidler		435 926 776	380 499 471
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		435 926 776	380 499 471
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		953 511	1 039 499
Andre kortsiktige fordringer		1 967 004	1 217 469
Konsernfordringer	3	10 155 982	44 478 320
Sum fordringer		13 076 497	46 735 288
Sum omløpsmidler		13 076 497	46 735 288
SUM EIENDELER		449 003 273	427 234 759
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		73 500 000	73 500 000
Overkurs		115 848	115 848



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		73 615 848	73 615 848
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 719 612	41 928 833
Sum opptjent egenkapital		39 719 612	41 928 833
Sum egenkapital	4	113 335 460	115 544 681
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	11 977 439	12 600 387
Sum avsetninger for forpliktelser		11 977 439	12 600 387
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
Langsiktig konserngjeld	3, 5		
Sum annen langsiktig gjeld		290 354 000	290 354 000
Sum langsiktig gjeld		302 331 439	302 954 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			-1
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter			36 092
Kortsiktig konserngjeld	3	33 336 375	8 699 600
Sum kortsiktig gjeld		33 336 375	8 735 691
Sum gjeld		335 667 813	311 690 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		449 003 273	427 234 759



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344428

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 901
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA TROMSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Pirsenteret
7462 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bartnes Aalberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.04.2023

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



Organisasjonsnr: 984 463 901
SIVA TROMSØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		39 420 352	37 286 801
Annen driftsinntekt		5 376 812	-592 472
Sum inntekter		44 797 163	36 694 329
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	11 677 606	11 647 329
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	37 296 069	11 990 682
Sum kostnader		48 973 675	23 638 011
Driftsresultat		-4 176 512	13 056 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		672 617	379 164
Annen renteinntekt		950	11 076
Annen finansinntekt		280	-758
Sum finansinntekter		673 847	389 482
Rentekostnad til foretak i samme konsern		69 553	
Annen rentekostnad		9 306 333	5 414 950
Annen finanskostnad		109 600	10 906
Sum finanskostnader		9 485 486	5 425 856
Netto finans		-8 811 639	-5 036 373
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	-2 857 264	1 764 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 130 887	6 255 390
Årsresultat	4	-10 130 887	6 255 390
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 130 887	6 255 389
Totalresultat		-10 130 887	6 255 389
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-7 921 666	



Avgitt konsernbidrag			6 785 688
Overført fra annen egenkapital		-2 209 221	-530 298
Sum overføringer og disponeringer	4	-10 130 887	6 255 390



Organisasjonsnr: 984 463 901
SIVA TROMSØ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

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

fast eiendom	2	435 915 865	380 456 044
--------------	---	-------------	-------------

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

a. utstyr	2	10 910	43 427
-----------	---	--------	--------

Sum varige driftsmidler		435 926 776	380 499 471
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

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

konsern	3		
---------	---	--	--

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

fordringer	5		
------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		435 926 776	380 499 471
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		953 511	1 039 499
-----------------	--	---------	-----------

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

fordringer		1 967 004	1 217 469
------------	--	-----------	-----------

Konsernfordringer	3	10 155 982	44 478 320
-------------------	---	------------	------------

Sum fordringer		13 076 497	46 735 288
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		13 076 497	46 735 288
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		449 003 273	427 234 759
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		73 500 000	73 500 000
--------------	--	------------	------------

Overkurs		115 848	115 848
----------	--	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		73 615 848	73 615 848
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		39 719 612	41 928 833
-------------------	--	------------	------------

Sum opptjent egenkapital		39 719 612	41 928 833
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital	4	113 335 460	115 544 681
------------------------	---	--------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	11 977 439	12 600 387
Sum avsetninger for forpliktelseser		11 977 439	12 600 387
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
Langsiktig konserngjeld	3, 5		
Sum annen langsiktig gjeld		290 354 000	290 354 000
Sum langsiktig gjeld		302 331 439	302 954 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			-1
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter			36 092
Kortsiktig konserngjeld	3	33 336 375	8 699 600
Sum kortsiktig gjeld		33 336 375	8 735 691
Sum gjeld		335 667 813	311 690 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		449 003 273	427 234 759



Organisasjonsnr: 984 463 901
SIVA TROMSØ 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

2022 Årsregnskap Siva Tromsø Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID MOBILE	2023-02-22 12:34 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID MOBILE	2023-02-22 12:29 GMT+01



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

External reference: F4C007A3E4AD47C1B11FB0E48F30F38E5



Årsregnskap 2022

Siva Tromsø Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 984 463 901



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

Document ID:
F4C0C7A5E4AD47C431FB0E42F3CF93BE5



RESULTATREGNSKAP

SIVA TROMSØ EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		39 420 352	37 286 801
Annen driftsinntekt		5 376 812	-592 472
Sum driftsinntekter		44 797 163	36 694 329
Avskrivning av driftsmidler	2	11 677 606	11 647 329
Annen driftskostnad	1	37 296 069	11 990 682
Sum driftskostnader		48 973 675	23 638 011
Driftsresultat		-4 176 512	13 056 318
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		672 617	379 164
Annen renteinntekt		950	11 076
Annen finansinntekt		280	-758
Rentekostnad til foretak i samme konsern		69 553	0
Annen rentekostnad		9 306 333	5 411 950
Annen finanskostnad		109 600	10 906
Resultat av finansposter		-8 811 639	-5 036 373
Resultat før skattekostnad		-12 988 151	8 019 945
Skattekostnad på resultat	6	-2 857 264	1 764 555
Resultat		-10 130 887	6 255 390
Årsresultat	4	-10 130 887	6 255 390
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		7 921 666	0
Avsatt konsernbidrag		0	6 785 688
Overført fra annen egenkapital		2 209 221	530 298
Sum overføringer	4	-10 130 887	6 255 390

SIVA TROMSØ EIENDOM AS

SIDE 2



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

Document ID:
F4C0C7A5E4AD47C431FB0E42F3CF93BE5



BALANSE

SIVA TROMSØ EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	435 915 865	380 456 044
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	10 910	43 427
Sum varige driftsmidler		435 926 776	380 499 471
Sum anleggsmidler		435 926 776	380 499 471
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		953 511	1 039 499
Andre kortsiktige fordringer		1 967 004	1 217 469
Konsernfordringer	3	10 155 982	44 478 320
Sum fordringer		13 076 497	46 735 288
Sum omløpsmidler		13 076 497	46 735 288
Sum eiendeler		449 003 273	427 234 759

SIVA TROMSØ EIENDOM AS

SIDE 3



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

Document ID:
F4C0C7A5E4AD47C431F50E42F3CF33E5



BALANSE

SIVA TROMSØ EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		73 500 000	73 500 000
Overkurs		115 848	115 848
Sum innskutt egenkapital		73 615 848	73 615 848
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		39 719 612	41 928 833
Sum opptjent egenkapital		39 719 612	41 928 833
Sum egenkapital	4	113 335 460	115 544 681
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	6	11 977 439	12 600 387
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
Sum annen langsiktig gjeld		290 354 000	290 354 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	-1
Skyldig offentlige avgifter		0	36 092
Konserngjeld	3	33 336 375	8 699 600
Sum kortsiktig gjeld		33 336 375	8 735 691
Sum gjeld		335 667 813	311 690 078
Sum egenkapital og gjeld		449 003 273	427 234 759

Trondheim , 13.02.2023
Styret i Siva Tromsø Eiendom AS

Lise Bartnes Aalberg
styreleder

Jonas Sand Hansen
styremedlem

SIVA TROMSØ EIENDOM AS

SIDE 4



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

Document ID:
F4C0C7A5E4AD47C431F83E42F3CF93BE5



Regnskapsprinsipper

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

Prinsipper for inntektsføring

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

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

Klassifisering og vurdering av 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.

Forringelser

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:
F4C0C7A5E4AD47C431FB0E42F3CF93BE



Note 1 Ansatte, godtgjørelser og revisjonshonorar

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 19 708. Honorar for annen bistand utgjør kr 10 737 113.

Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Maskiner og anlegg	Annet driftsløsøre	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	325 188 001	185 121 213	824 850	25 639 256	536 773 319
Tilgang i året	17 209 596	15 713 339		82 744 511	115 667 446
Avgang i året				-48 562 534	-48 562 534
Anskaffelseskost 31.12.2022	342 397 597	200 834 552	824 850	59 821 232	603 878 231
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-105 524 302	-61 613 213	-813 939		-167 951 454
Bokført verdi 31.12.2022	236 873 295	139 221 338	10 910	59 821 232	435 926 776
Årets avskrivninger	7 004 221	4 640 868	32 517		11 677 606
Økonomisk levetid	50 år	25 år	3 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		



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

Document ID:
F4C0C7A5E4AD47C431FB0E42F3CF3BE5



Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Konsernbidrag	10 155 982	
Konsernkontoordning	0	44 478 320
Sum	10 155 982	44 478 320
Gjeld		
Konsernbidrag		8 699 600
Leverandørgjeld innen konsern - fellesregistrering MVA	23 949	0
Konsernkontoordning	33 312 426	0
Sum	33 336 375	8 699 600

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	73 500 000	115 848	41 928 833	115 544 681
Årets resultat			-10 130 887	-10 130 887
Konsernbidrag mottatt		0	7 921 666	7 921 666
Pr 31.12.2022	73 500 000	115 848	39 719 612	113 335 460

Siva Tromsø Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS. Morselskapet har forretningskontor i Trondheim kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til firmapost@siva.no.

Note 5 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2022
Langsiktig gjeld	290 354 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 290 354 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 376 094 633.

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

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



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

Document ID:
F4C0C7A5E4AD47C431F50E42F3CF3BE5



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-2 234 316	1 913 912
Endring i utsatt skatt	-622 948	-149 357
Skattekostnad ordinært resultat	-2 857 264	1 764 555
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 988 151	8 019 943
Permanente forskjeller	0	758
Endring i midlertidige forskjeller	-89 568	678 897
Mottatt konsernbidrag	10 155 982	0
Avgitt konsernbidrag	0	-8 699 600
Skattepliktig inntekt	-2 921 736	-2
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 234 316	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 234 316	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	57 757 970	57 275 073	-482 897
Fordringer	-393 330	0	393 330
Sum	57 364 640	57 275 073	-89 568
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 921 736	0	2 921 736
Grunnlag for utsatt skatt	54 442 904	57 275 073	2 832 169
Utsatt skatt (22 %)	11 977 439	12 600 516	623 077



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

Document ID:
F4C0C7A5E4AD47C431FB0E42F30F33E5



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 Tromsø Eiendom AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 23. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Pennco dokumentteknologi: DHHN8-1MBCD-Y1J30-E8IU4-403P5-OLZ48



PENNEO

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

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

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-23 07:47:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DHHN8-TMBCD-YTJ50-E8U4-403PS-OLZ48

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 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 Tromsø Eiendom AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 23. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Pennco dokumentnr: DHHN8-1MBCD-Y1J30-E8IU4-403P5-OLZ48



PENNEO

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

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

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-23 07:47:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DHHN8-TMBCD-YTJ50-E8U4-403PS-OLZ48

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>