



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 394 318
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA DRAG EIENDOM 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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		257 001	
Leieinntekt		5 809 510	1 410 500
Sum inntekter		6 066 511	1 410 500
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 752 312	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 655 487	
Annen driftskostnad	8	774 560	79 550
Sum kostnader		5 182 359	79 550
Driftsresultat		884 152	1 330 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 504	82 696
Sum finansinntekter		23 504	82 696
Annen rentekostnad		633 249	141 040
Annen finanskostnad		3 217	2 949
Sum finanskostnader		636 466	143 989
Netto finans		-612 962	-61 293
Ordinært resultat før skattekostnad		271 190	1 269 657
Skattekostnad på ordinært resultat	4	59 662	279 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		211 528	990 332
Årsresultat		211 528	990 332
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	3	1 208 944	979 162
Annen egenkapital	3	-997 416	11 170
Sum overføringer og disponeringer		211 528	990 332



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	281 322	
Sum immaterielle eiendeler		281 322	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	64 400 001	68 807 800
Sum varige driftsmidler		64 400 001	68 807 800
Sum anleggsmidler		64 681 323	68 807 800
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		5 964	1 938 575
Konsernfordringer	7	3 643 110	157 274
Sum fordringer		3 649 074	2 095 849
Sum omløpsmidler		3 649 074	2 095 849
SUM EIENDELER		68 330 397	70 903 649
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 100 aksjer à kr 1 000,00)	2	1 100 000	1 100 000
Overkurs	3	28 050 897	29 000 000
Sum innskutt egenkapital		29 150 897	30 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	48 313
Sum opptjent egenkapital		0	48 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		29 150 897	30 148 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	37 500 000	39 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 500 000	39 500 000
Sum langsiktig gjeld		37 500 000	39 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	1 549 928	1 255 336
Annen kortsiktig gjeld		3 572	
Sum kortsiktig gjeld		1 679 500	1 255 336
Sum gjeld		39 179 500	40 755 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 330 397	70 903 649



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 167038

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 394 318
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA DRAG EIENDOM 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, 31.03.2022



Organisasjonsnr: 922 394 318
SIVA DRAG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		257 001	
Leieinntekt		5 809 510	1 410 500
Sum inntekter		6 066 511	1 410 500
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 752 312	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 655 487	
Annen driftskostnad	8	774 560	79 550
Sum kostnader		5 182 359	79 550
Driftsresultat		884 152	1 330 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 504	82 696
Sum finansinntekter		23 504	82 696
Annen rentekostnad		633 249	141 040
Annen finanskostnad		3 217	2 949
Sum finanskostnader		636 466	143 989
Netto finans		-612 962	-61 293
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	59 662	279 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		211 528	990 332
Årsresultat		211 528	990 332
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	3	1 208 944	979 162
Annen egenkapital	3	-997 416	11 170
Sum overføringer og disponeringer		211 528	990 332



Organisasjonsnr: 922 394 318
SIVA DRAG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	281 322	
Sum immaterielle eiendeler		281 322	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	64 400 001	68 807 800
Sum varige driftsmidler		64 400 001	68 807 800
Sum anleggsmidler		64 681 323	68 807 800
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		5 964	1 938 575
Konsernfordringer	7	3 643 110	157 274
Sum fordringer		3 649 074	2 095 849
Sum omløpsmidler		3 649 074	2 095 849
SUM EIENDELER		68 330 397	70 903 649
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 100 aksjer à kr 1 000,00)	2	1 100 000	1 100 000
Overkurs	3	28 050 897	29 000 000
Sum innskutt egenkapital		29 150 897	30 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	48 313
Sum opptjent egenkapital		0	48 313
Sum egenkapital		29 150 897	30 148 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	37 500 000	39 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 500 000	39 500 000



Sum langsiktig gjeld		37 500 000	39 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	1 549 928	1 255 336
Annen kortsiktig gjeld		3 572	
Sum kortsiktig gjeld		1 679 500	1 255 336
Sum gjeld		39 179 500	40 755 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 330 397	70 903 649



Organisasjonsnr: 922 394 318
SIVA DRAG 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 innteksføring Leieinntekter inntektsføres løpende i henhold til kontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. 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 skattemessig 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>
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2021 Årsregnskap Siva Drag Eiendom AS - final.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-02 17:11 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-02 14:54 GMT+01



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

External reference: 1616F16D32E6497E801E10129DDB6D9B



Årsregnskap for 2021

SIVA DRAG EIENDOM AS
7010 TRONDHEIM



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

Document ID:
1616F16D32E6497E801E10129DDB6D9B



Resultatregnskap for 2021 SIVA DRAG EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		257 001	0
Leieinntekt		5 809 510	1 410 500
Sum driftsinntekter		6 066 511	1 410 500
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(2 752 312)	0
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(1 655 487)	0
Annen driftskostnad	8	(774 560)	(79 550)
Sum driftskostnader		(5 182 359)	(79 550)
Driftsresultat		884 152	1 330 950
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 504	82 696
Sum finansinntekter		23 504	82 696
Annen rentekostnad		(633 249)	(141 040)
Annen finanskostnad		(3 217)	(2 949)
Sum finanskostnader		(636 466)	(143 989)
Netto finans		(612 962)	(61 293)
Ordinært resultat før skattekostnad		271 190	1 269 657
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(59 662)	(279 325)
Ordinært resultat		211 528	990 332
Årsresultat		211 528	990 332
Overføringer			
Konsernbidrag	3	1 208 944	979 162
Annen egenkapital	3	(997 416)	11 170
Sum		211 528	990 332



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

Document ID:
1616F16D32E6497E801E10129DD86D9B



Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA DRAG EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	281 322	0
Sum immaterielle eiendeler		281 322	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	64 400 001	68 807 800
Sum varige driftsmidler		64 400 001	68 807 800
Sum anleggsmidler		64 681 323	68 807 800
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		5 964	1 938 575
Konsernfordringer	7	3 643 110	157 274
Sum fordringer		3 649 074	2 095 849
Sum omløpsmidler		3 649 074	2 095 849
Sum eiendeler		68 330 397	70 903 649



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

Document ID:
1616F16D32E6497E801E10129DD86D9B



Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA DRAG EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 100 aksjer à kr 1 000,00)	2	1 100 000	1 100 000
Overkurs	3	28 050 897	29 000 000
Sum innskutt egenkapital		29 150 897	30 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	48 313
Sum opptjent egenkapital		0	48 313
Sum egenkapital		29 150 897	30 148 313
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	37 500 000	39 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 500 000	39 500 000
Sum langsiktig gjeld			
		37 500 000	39 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 000	0
Kortsiktig konserngjeld	7	1 549 928	1 255 336
Annen kortsiktig gjeld		3 572	0
Sum kortsiktig gjeld		1 679 500	1 255 336
Sum gjeld		39 179 500	40 755 336
Sum egenkapital og gjeld		68 330 397	70 903 649

Trondheim, 31.12.21 / 02.02.2022
Styret i Siva Drag Eiendom AS

Lise Bartnes Aalberg
Styrets leder

Jonas Sand Hansen
Styremedlem



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

Document ID:
1616F16D32E6497E801E10129DDB6D9B



Noter 2021

SIVA DRAG 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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 skattemessig 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:
1616F16D32E6497E801E10129DD86D9B



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Teknisk anlegg bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	46 896 493	21 911 307	68 807 800
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	46 896 493	21 911 307	68 807 800
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(1 875 860)	(876 452)	(2 752 312)
Akkumulerte nedskr. 31.12.2021	(1 324 390)	(331 097)	(1 655 487)
Balansført verdi pr. 31.12.2021	43 696 243	20 703 758	64 400 001
Årets avskrivninger	1 875 860	876 452	2 752 312
Økonomisk levetid	25 år	25 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Aksjekapital

Foretaket har 1 100 aksjer, pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 100 000. Foretaket har én aksjeklasse.

Foretakets aksjonær pr 31.12.2020

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Siva Eiendom Holding AS	1 100	1 000	1 100 000
Sum	1 100	1 000	1 100 000

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

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 100 000	29 000 000	48 313	30 148 313
Disponering overkurs		(949 103)	949 103	0
Årets resultat			211 528	211 528
Konsernbidrag			(1 208 944)	(1 208 944)
Egenkapital 31.12.2021	1 100 000	28 050 897	0	29 150 897

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:
1616F16D32E6497E801E10129DDB6D9B



Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	271 190	1 269 657
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 278 738	
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(14 322)
Årets skattegrunnlag	1 549 928	1 255 335
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	340 984	276 174
Sum	340 984	276 174
+/- Endring i utsatt skatt	(281 322)	3 151
Skattekostnad i resultatregnskapet	59 662	279 325
Betalbar skatt i skattekostnad	340 984	276 174
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(340 984)	(276 174)
Betalbar skatt i balansen	0	0

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	0	(1 278 738)	1 278 738
Sum midlertidige forskjeller	0	(1 278 738)	1 278 738
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	(281 322)	281 322

Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 500 000	39 500 000
Sum	37 500 000	39 500 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	64 400 001	68 807 800
Sum	64 400 001	68 807 800

Siva Drag Eiendom er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernests eiendomsfinansiering i bank. Pr 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr 1 085 408 000.

Note 7 - Kortsiktig konsernfordring

Type	2021	2020
Konsernkontoordning	3 643 110	157 274
Sum	3 643 110	157 274

Det er Siva Eiendom Holding AS som er eier av ordningen i konsernet.

Type	2021	2020
Konsernbidrag	1 549 928	1 255 336
Sum	1 549 928	1 255 336



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

Document ID:
1616F16D32E6497E801E10129DD86D9B



Note 8 - Ansatte, godtgjørelser, revisjonshonorar m.m

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til medlemmer av styret.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 11 300. 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:
1616F16D32E6497E801E10129DDB6D9B



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Drag Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Drag Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 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 (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: 6E1EN-7EYAV-WWCXO-K43NK-M708Z-MU55N



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 12:20:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GETEN-7EYAV-WWVXO-K43NK-M708Z-MU5SN

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

SIVA DRAG 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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 skattemessig 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 netto grunnlaget.



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Teknisk anlegg bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	46 896 493	21 911 307	68 807 800
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	46 896 493	21 911 307	68 807 800
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(1 875 860)	(876 452)	(2 752 312)
Akkumulerte nedskr. 31.12.2021	(1 324 390)	(331 097)	(1 655 487)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	43 696 243	20 703 758	64 400 001
Årets avskrivninger	1 875 860	876 452	2 752 312
Økonomisk levetid	25 år	25 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Aksjekapital

Foretaket har 1 100 aksjer. pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 100 000. Foretaket har én aksjeklasse.

Foretakets aksjonær pr 31.12.2020

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Siva Eiendom Holding AS	1 100	1 000	1 100 000
Sum	1 100	1 000	1 100 000

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

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 100 000	29 000 000	48 313	30 148 313
Disponering overkurs		(949 103)	949 103	0
Årets resultat			211 528	211 528
Konsernbidrag			(1 208 944)	(1 208 944)
Egenkapital 31.12.2021	1 100 000	28 050 897	0	29 150 897

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

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	271 190	1 269 657
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 278 738	
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(14 322)
Årets skattegrunnlag	1 549 928	1 255 335
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	340 984	276 174
Sum	340 984	276 174
+/- Endring i utsatt skatt	(281 322)	3 151
Skattekostnad i resultatregnskapet	59 662	279 325
Betalbar skatt i skattekostnad	340 984	276 174
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(340 984)	(276 174)
Betalbar skatt i balansen	0	0

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	0	(1 278 738)	1 278 738
Sum midlertidige forskjeller	0	(1 278 738)	1 278 738
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	(281 322)	281 322

Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 500 000	39 500 000
Sum	37 500 000	39 500 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	64 400 001	68 807 800
Sum	64 400 001	68 807 800

Siva Drag Eiendom er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernests eiendomsfinansiering i bank. Pr 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr 1 085 408 000.

Note 7 - Kortsiktig konsernfordring

Type	2021	2020
Konsernkontoordning	3 643 110	157 274
Sum	3 643 110	157 274

Det er Siva Eiendom Holding AS som er eier av ordningen i konsernet.

Type	2021	2020
Konsernbidrag	1 549 928	1 255 336
Sum	1 549 928	1 255 336



Note 8 - Ansatte, godtgjørelser, revisjonshonorar m.m

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til medlemmer av styret.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 11 300. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .