



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 078 630  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14  
7030 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: View Ledger AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 01.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		9 630 133	5 789 755
Annen driftsinntekt		695 970	663 371
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 326 104</b>	<b>6 453 126</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	4 415 369	4 415 369
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 500 618	1 725 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 915 986</b>	<b>6 140 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 410 117</b>	<b>312 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 663	973
Annen finansinntekt		35	105
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 698</b>	<b>1 078</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		596 373	483 445
Annen rentekostnad		1 472 732	941 540
Annen finanskostnad		4 900	4 104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 074 004</b>	<b>1 429 090</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 071 306</b>	<b>-1 428 012</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 338 811</b>	<b>-1 115 473</b>
Skattekostnad på resultat	3	514 538	-245 405
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	3 135 729	291 030
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 311 456	-1 161 098
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	62 416 596	66 831 964
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>62 416 596</b>	<b>66 831 964</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 416 596</b>	<b>66 831 964</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		142 427	173 934
Andre kortsiktige fordringer			5 369
Konsernfordringer	5		73 130
<b>Sum fordringer</b>		<b>142 427</b>	<b>252 433</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>142 427</b>	<b>252 433</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 559 023</b>	<b>67 084 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	20 700 000	20 700 000
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4	1 299 455	1 299 455



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 999 455</b>	<b>21 999 455</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-257 611	1 053 845
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-257 611</b>	<b>1 053 845</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 741 844</b>	<b>23 053 300</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	483 017	852 915
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>483 017</b>	<b>852 915</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 375 043	27 975 043
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 375 043</b>	<b>27 975 043</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 858 060</b>	<b>28 827 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 066	5 066
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	13 336 529	14 569 920
Annen kortsiktig gjeld		613 524	628 154
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 959 119</b>	<b>15 203 140</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 817 179</b>	<b>44 031 098</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 559 023</b>	<b>67 084 397</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482215

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 078 630  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14  
7030 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: View Ledger AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 991 078 630  
SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		9 630 133	5 789 755
Annen driftsinntekt		695 970	663 371
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 326 104</b>	<b>6 453 126</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	4 415 369	4 415 369
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 500 618	1 725 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 915 986</b>	<b>6 140 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 410 117</b>	<b>312 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 663	973
Annen finansinntekt		35	105
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 698</b>	<b>1 078</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		596 373	483 445
Annen rentekostnad		1 472 732	941 540
Annen finanskostnad		4 900	4 104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 074 004</b>	<b>1 429 090</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 071 306</b>	<b>-1 428 012</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	514 538	-245 405
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		



Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	3 135 729	291 030
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 311 456	-1 161 098
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 824 273</b>	<b>-870 068</b>



Organisasjonsnr: 991 078 630  
SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

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

##### Varige driftsmidler

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

fast eiendom	2	62 416 596	66 831 964
--------------	---	------------	------------

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

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

<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>62 416 596</b>	<b>66 831 964</b>
--------------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Finansielle anleggsmidler

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

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

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 416 596</b>	<b>66 831 964</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		142 427	173 934
-----------------	--	---------	---------

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

fordringer			5 369
------------	--	--	-------

Konsernfordringer	5		73 130
-------------------	---	--	--------

<b>Sum fordringer</b>		<b>142 427</b>	<b>252 433</b>
-----------------------	--	----------------	----------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>142 427</b>	<b>252 433</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 559 023</b>	<b>67 084 397</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	20 700 000	20 700 000
--------------	------	------------	------------

Overkurs	4		
----------	---	--	--

Annen innskutt egenkapital	4	1 299 455	1 299 455
----------------------------	---	-----------	-----------

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 999 455</b>	<b>21 999 455</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	-257 611	1 053 845
-------------------	---	----------	-----------

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

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-257 611</b>	<b>1 053 845</b>
---------------------------------	--	-----------------	------------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 741 844</b>	<b>23 053 300</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	483 017	852 915
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>483 017</b>	<b>852 915</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	26 375 043	27 975 043
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 375 043</b>	<b>27 975 043</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 858 060</b>	<b>28 827 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 066	5 066
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	13 336 529	14 569 920
Annen kortsiktig gjeld		613 524	628 154
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 959 119</b>	<b>15 203 140</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 817 179</b>	<b>44 031 098</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 559 023</b>	<b>67 084 397</b>



Organisasjonsnr: 991 078 630  
SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

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

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2024-01-31 18:05 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-01-31 15:49 GMT+01



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

External reference: 8F913C21E6CE441A8A47DE216C3E8C36



# Årsregnskap 2023

## Siva Åndalsnes Eiendom AS

Org. nr: 991 078 630

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



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

Document ID:  
8F913C21E6CE441A8A47DE216C3E8C36



Siva Åndalsnes Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		9 630 133	5 789 755
Annen driftsinntekt		695 970	663 371
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 326 103</b>	<b>6 453 126</b>
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	4 415 369	4 415 369
Annen driftskostnad		1 500 618	1 725 218
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 916 007</b>	<b>6 140 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 410 096</b>	<b>312 539</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 663	973
Annen finansinntekt		35	105
Rentekostnad til foretak i samme konsern		596 373	483 445
Annen rentekostnad		1 472 732	941 540
Annen finanskostnad		4 900	4 104
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 340 302</b>	<b>-360 002</b>
Resultat før skattekostnad		2 338 811	-1 115 473
Skattekostnad på resultat	3	514 538	-245 405
<b>Resultat</b>		<b>2 853 349</b>	<b>-1 360 878</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>2 853 349</b>	<b>-1 360 878</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	3 135 729	291 030
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 311 456	-1 161 098
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 824 273</b>	<b>129 932</b>



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

Document ID:  
8F913C21E6CE441A8A47DE216C3E8C36



Siva Åndalsnes Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	62 416 596	66 831 964
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		142 427	173 934
Andre kortsiktige fordringer		-	5 369
Konsernfordringer	5	-	73 130
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



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

Document ID:  
8F913C21E6CE441A8A47DE216C3E8C36



Siva Åndalsnes Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	20 700 000	20 700 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 299 455	1 299 455
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-257 611	1 053 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	483 017	852 915
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 375 043	27 975 043
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 066	5 066
Konserngjeld	5	13 336 529	14 569 920
Annen kortsiktig gjeld		613 524	628 154
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Trondheim, 31.01.2024  
Styret i Siva Åndalsnes Eiendom AS

<hr/> <b>Lise Bartnes Aalberg</b> styreleder	<hr/> <b>Jonas Sand Hansen</b> styremedlem
---	---



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

Document ID:  
8F913C21E6CE441A8A47DE216C3E8C36



## Regnskapsprinsipper

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

## Driftsinntekter

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

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

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

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

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

## Konsernkontoordning

Foretaket er med i konsernkontoordningen for konsernet Siva Eiendom Holding AS. Dette innebærer at alle foretak som inngår i ordningen er solidarisk ansvarlig for det samlede netto trukne beløpet. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernfordring eller kortsiktig konserngjeld.



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

Document ID:  
8F913C21E6CE441A8A47DE216C3E8C36



## Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	71 740 754	21 512 613	93 253 367
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-18 874 716	-11 962 055	-30 836 771
Årets avskrivninger	-2 391 963	-2 023 406	-4 415 369



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

Document ID:  
8F913C21E6CE441A8A47DE216C3E8C36



## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	884 436	82 085
Endring i utsatt skatt	-369 898	-327 490
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	2 338 811	-1 115 473
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	1 681 354	1 488 589
Avgitt konsernbidrag	-4 020 165	-373 115
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	884 436	82 085
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-884 436	-82 085

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	2 195 534	3 876 888	1 681 354

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	20 700 000	1 299 455	1 053 845	23 053 300
Årets resultat			1 824 273	1 824 273
Konsernbidrag avgitt			-3 135 729	-3 135 729



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

Document ID:  
8F913C21E6CE441A8A47DE216C3E8C36



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre kortsiktige fordringer konsern	-	73 130
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernkontoordning	9 299 495	14 193 903
Annen leverandørgjeld konsern	16 869	2 902
Konsernbidrag	4 020 165	373 115

## Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Åndalsnes Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	<b>Antall aksjer</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	20700	1 000	20 700 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Åndalsnes Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Siva Eiendom Holding AS	20 700	100,0 %

Siva Åndalsnes Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS.

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

## Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

<b>Type</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig gjeld	26 375 043	27 975 043

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 26 375 043. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 62 416 596.

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

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



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

Document ID:  
8F913C21E6CE441A8A47DE216C3E8C36



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 Åndalsnes Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Åndalsnes Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better  
working world

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

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

Trondheim, 22. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: UBDD08-XFU04-TU5ID-WD57-OXEYS-Z3UQ7



# PENNEO

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

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

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 09:57:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UBDDDB-XFU04-TU5ID-WDIS7-0XEYS-Z3UQ7

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# Årsregnskap 2023

## Siva Åndalsnes Eiendom AS

Org. nr: 991 078 630

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



<b>Siva Åndalsnes Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekt		9 630 133	5 789 755
Annen driftsinntekt		695 970	663 371
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	4 415 369	4 415 369
Annen driftskostnad		1 500 618	1 725 218
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 663	973
Annen finansinntekt		35	105
Rentekostnad til foretak i samme konsern		596 373	483 445
Annen rentekostnad		1 472 732	941 540
Annen finanskostnad		4 900	4 104
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		2 338 811	-1 115 473
Skattekostnad på resultat	3	514 538	-245 405
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	4		
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	3 135 729	291 030
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 311 456	-1 161 098
<b>Sum overføringer</b>			



<b>Siva Åndalsnes Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	62 416 596	66 831 964
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		142 427	173 934
Andre kortsiktige fordringer		-	5 369
Konsernfordringer	5	-	73 130
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



Siva Åndalsnes Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	20 700 000	20 700 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 299 455	1 299 455
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-257 611	1 053 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	483 017	852 915
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 375 043	27 975 043
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 066	5 066
Konserngjeld	5	13 336 529	14 569 920
Annen kortsiktig gjeld		613 524	628 154
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			
Trondheim, 31.01.2024			
Styret i Siva Åndalsnes Eiendom AS			
Lise Bartnes Aalberg styreleder		Jonas Sand Hansen styremedlem	



## Regnskapsprinsipper

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

## Driftsinntekter

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

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

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

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

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

## Konsernkontoordning

Foretaket er med i konsernkontoordningen for konsernet Siva Eiendom Holding AS. Dette innebærer at alle foretak som inngår i ordningen er solidarisk ansvarlig for det samlede netto trukne beløpet. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernførdring eller kortsiktig konserngjeld.



## Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	71 740 754	21 512 613	93 253 367
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-18 874 716	-11 962 055	-30 836 771
Årets avskrivninger	-2 391 963	-2 023 406	-4 415 369



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	884 436	82 085
Endring i utsatt skatt	-369 898	-327 490
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	2 338 811	-1 115 473
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	1 681 354	1 488 589
Avgitt konsernbidrag	-4 020 165	-373 115
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	884 436	82 085
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-884 436	-82 085

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	2 195 534	3 876 888	1 681 354

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	20 700 000	1 299 455	1 053 845	23 053 300
Årets resultat			1 824 273	1 824 273
Konsernbidrag avgitt			-3 135 729	-3 135 729



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre kortsiktige fordringer konsern	-	73 130

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernkontoordning	9 299 495	14 193 903
Annen leverandørgjeld konsern	16 869	2 902
Konsernbidrag	4 020 165	373 115

## Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Åndalsnes Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	<b>Antall aksjer</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	20700	1 000	20 700 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Åndalsnes Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Siva Eiendom Holding AS	20 700	100,0 %

Siva Åndalsnes Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS.

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

## Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

<b>Type</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig gjeld	26 375 043	27 975 043

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 26 375 043. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 62 416 596.

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

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