



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 478 796  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA HØYANGER 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: Lise Bartnes Aalberg  
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		2 214 773	1 886 033
Annen driftsinntekt		255 042	251 892
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 469 815</b>	<b>2 137 925</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	721 024	721 024
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		927 964	568 849
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 648 988</b>	<b>1 289 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>820 827</b>	<b>848 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		120 592	41 353
Annen renteinntekt		23 509	8 236
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 101</b>	<b>49 589</b>
Annen rentekostnad			35
Annen finanskostnad		3 150	3 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 150</b>	<b>3 193</b>
<b>Netto finans</b>		<b>140 951</b>	<b>46 397</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>961 778</b>	<b>894 449</b>
Skattekostnad på resultat	3	211 591	196 778
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>750 187</b>	<b>697 671</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>750 187</b>	<b>697 671</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>750 187</b>	<b>697 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>750 187</b>	<b>697 671</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</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		
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	750 187	697 671
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>750 187</b>	<b>697 671</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	3 331 334	3 542 925
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 331 334</b>	<b>3 542 925</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 412 691	9 129 227
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	83 111	87 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 495 802</b>	<b>9 216 826</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 827 136</b>	<b>12 759 751</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		841 654	
Konsernfordringer	5	3 406 578	2 161 713
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 248 232</b>	<b>2 161 713</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 248 232</b>	<b>2 161 713</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 075 368</b>	<b>14 921 464</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	6 361 000	6 361 000
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 391 000</b>	<b>6 391 000</b>

#### Opptjent egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	4	9 280 651	8 530 464
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 280 651</b>	<b>8 530 464</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 671 651</b>	<b>14 921 464</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	92 055	
Annen kortsiktig gjeld		311 662	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>403 717</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>403 717</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 075 368</b>	<b>14 921 464</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482010

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 478 796  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA HØYANGER 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: Lise Bartnes Aalberg  
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

---

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: 926 478 796  
SIVA HØYANGER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		2 214 773	1 886 033
Annen driftsinntekt		255 042	251 892
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 469 815</b>	<b>2 137 925</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	721 024	721 024
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		927 964	568 849
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 648 988</b>	<b>1 289 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>820 827</b>	<b>848 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		120 592	41 353
Annen renteinntekt		23 509	8 236
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 101</b>	<b>49 589</b>
Annen rentekostnad			35
Annen finanskostnad		3 150	3 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 150</b>	<b>3 193</b>
<b>Netto finans</b>		<b>140 951</b>	<b>46 397</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	211 591	196 778
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>750 187</b>	<b>697 671</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>750 187</b>	<b>697 671</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>750 187</b>	<b>697 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>750 187</b>	<b>697 671</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		
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	750 187	697 671
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>750 187</b>	<b>697 671</b>



Organisasjonsnr: 926 478 796  
SIVA HØYANGER EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	3 331 334	3 542 925
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 331 334</b>	<b>3 542 925</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 412 691	9 129 227
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	83 111	87 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 495 802</b>	<b>9 216 826</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 827 136</b>	<b>12 759 751</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		841 654	
Konsernfordringer	5	3 406 578	2 161 713
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 248 232</b>	<b>2 161 713</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 248 232</b>	<b>2 161 713</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 075 368</b>	<b>14 921 464</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	6 361 000	6 361 000
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 391 000</b>	<b>6 391 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	9 280 651	8 530 464
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 280 651</b>	<b>8 530 464</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 671 651</b>	<b>14 921 464</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	92 055	
Annen kortsiktig gjeld		311 662	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>403 717</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>403 717</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 075 368</b>	<b>14 921 464</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		



Organisasjonsnr: 926 478 796  
SIVA HØYANGER 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 Høyanger Eiendom AS v.Final.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2024-01-31 14:48 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-01-31 14:00 GMT+01



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

External reference: 9362D37477EE434BA82458084F476E5D



# Årsregnskap 2023

## Siva Høyanger Eiendom AS

Org. nr: 926 478 796

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Høyanger 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:  
9362D37477EE434BA82458084F476E5D



Siva Høyanger Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		2 214 773	1 886 033
Annen driftsinntekt		255 042	251 892
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	721 024	721 024
Annen driftskostnad		927 964	568 849
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		120 592	41 353
Annen renteinntekt		23 509	8 236
Annen rentekostnad		-	35
Annen finanskostnad		3 150	3 158
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		961 778	894 449
Skattekostnad på resultat	3	211 591	196 778
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>		
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	750 187	697 671
<b>Sum overføringer</b>			



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

Document ID:  
9362D37477EE434BA82458084F476E5D



Siva Høyanger Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	3 331 334	3 542 925
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 412 691	9 129 227
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	83 111	87 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		841 654	-
Konsernfordringer	5	3 406 578	2 161 713
<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:  
9362D37477EE434BA82458084F476E5D



Siva Høyanger Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	6 361 000	6 361 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	9 280 651	8 530 464
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konserngjeld	5	92 055	-
Annen kortsiktig gjeld		311 662	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Trondheim, 31.01.2024  
Styret i Siva Høyanger Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Lise Bartnes Aalberg  
styreleder

\_\_\_\_\_  
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:  
9362D37477EE434BA82458084F476E5D



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Høyanger 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 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:  
9362D37477EE434BA82458084F476E5D



## 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	Annet driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	30 077 930	15 385 392	152 046	45 615 368
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-4 762 075	-2 288 557	-68 935	-7 119 566
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-19 500 000	-10 500 000	-	-30 000 000
Årets avskrivninger	-546 252	-170 284	-4 488	-721 024



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

Document ID:  
9362D37477EE434BA82458084F476E5D



## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	211 591	196 778
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	961 778	894 449
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-532 642	-623 481
Anvendelse av fremførbart underskudd	-429 136	-270 967
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-14 953 021	-15 485 663	-532 642
Akkumulert fremførbart underskudd	-189 405	-618 541	-429 136

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	6 361 000	8 530 464	14 921 464
Årets resultat			750 187	750 187

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning	3 406 578	2 145 095
Andre kortsiktige fordringer konsern	-	16 618
Gjeld	2023	2022
Annen leverandørgjeld konsern	92 055	-



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

Document ID:  
9362D37477EE434BA82458084F476E5D



Annen kortsiktig gjeld konsern	-1	-
Konsernbidrag	1	-

## Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Høyanger Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Høyanger Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding As	1 000	100,0 %

Siva Høyanger 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

Siva Høyanger 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:  
9362D37477EE434BA82458084F476E5D



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 Høyanger Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Høyanger 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 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. 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

Penneo Dokumentnøkkel: SJOIE-CUM16-QF7OH-W5P3T-Y5ED3-B7SWX



# 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: 5J01E-CUM16-QF7OH-W5P3T-Y5ED3-B7SWX

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 Høyanger Eiendom AS

Org. nr: 926 478 796

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



<b>Siva Høyanger Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekt		2 214 773	1 886 033
Annen driftsinntekt		255 042	251 892
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	721 024	721 024
Annen driftskostnad		927 964	568 849
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		120 592	41 353
Annen renteinntekt		23 509	8 236
Annen rentekostnad		-	35
Annen finanskostnad		3 150	3 158
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		961 778	894 449
Skattekostnad på resultat	3	211 591	196 778
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	4		
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	750 187	697 671
<b>Sum overføringer</b>			



<b>Siva Høyanger Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	3 331 334	3 542 925
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 412 691	9 129 227
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	83 111	87 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		841 654	-
Konsernfordringer	5	3 406 578	2 161 713
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



<b>Siva Høyanger Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	6 361 000	6 361 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	9 280 651	8 530 464
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konserngjeld	5	92 055	-
Annen kortsiktig gjeld		311 662	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Trondheim, 31.01.2024  
Styret i Siva Høyanger Eiendom AS

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



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Høyanger 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 konsernførdning 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	Annet driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	30 077 930	15 385 392	152 046	45 615 368
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-4 762 075	-2 288 557	-68 935	-7 119 566
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-19 500 000	-10 500 000	-	-30 000 000
Årets avskrivninger	-546 252	-170 284	-4 488	-721 024



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	211 591	196 778
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	961 778	894 449
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-532 642	-623 481
Anvendelse av fremførbart underskudd	-429 136	-270 967
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring 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	-14 953 021	-15 485 663	-532 642
Akkumulert fremførbart underskudd	-189 405	-618 541	-429 136

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	30 000	6 361 000	8 530 464	14 921 464
Årets resultat			750 187	750 187

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernkontoordning	3 406 578	2 145 095
Andre kortsiktige fordringer konsern	-	16 618
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen leverandørgjeld konsern	92 055	-



Annen kortsiktig gjeld konsern	-1	-
Konsernbidrag	1	-

## Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Høyanger Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Høyanger Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding As	1 000	100,0 %

Siva Høyanger 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

Siva Høyanger 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.