



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 394 318
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA DRAG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Havnegata 7
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 02.01.2019 - 31.12.2019

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: Christian Ronæss
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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

Brønnøysundregistrene, 08.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	53 273	
Sum kostnader		53 273	
Driftsresultat		-53 273	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		89 301	
Annen renteinntekt		70	
Sum finansinntekter		89 371	
Annen finanskostnad		2 106	
Sum finanskostnader		2 106	
Netto finans		87 265	
Ordinært resultat før skattekostnad		33 992	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-3 151	
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 143	0
Årsresultat		37 143	0
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	5	37 143	
Sum overføringer og disponeringer		37 143	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		3 151	
Sum immaterielle eiendeler		3 151	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	30 127 482	
Sum varige driftsmidler		30 127 482	
Sum anleggsmidler		30 130 633	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		1 690 297	
Konsernfordringer		8 364 525	
Sum fordringer		10 054 822	
Sum omløpsmidler		10 054 822	0
SUM EIENDELER		40 185 455	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 100 aksjer à kr 1 000,00)	5, 6	1 100 000	
Overkurs	5	29 000 000	
Sum innskutt egenkapital		30 100 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	37 143	
Sum opptjent egenkapital		37 143	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	5	30 137 143	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 048 313	
Sum kortsiktig gjeld		10 048 313	
Sum gjeld		10 048 313	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 185 455	0



Årsregnskap for 2019

SIVA DRAG EIENDOM AS
7010 TRONDHEIM



Resultatregnskap for 2019
SIVA DRAG EIENDOM AS

	Note	2019
Sum driftsinntekter		<u>0</u>
Annen driftskostnad	1	(53 273)
Sum driftskostnader		<u>(53 273)</u>
Driftsresultat		<u>(53 273)</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		89 301
Annen renteinntekt		70
Sum finansinntekter		<u>89 371</u>
Annen finanskostnad		(2 106)
Sum finanskostnader		<u>(2 106)</u>
Netto finans		<u>87 265</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>33 992</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 151
Ordinært resultat		<u>37 143</u>
Årsresultat		<u>37 143</u>
Overføringer		
Annen egenkapital	5	37 143
Sum		<u>37 143</u>



Balanse pr. 31. desember 2019
SIVA DRAG EIENDOM AS

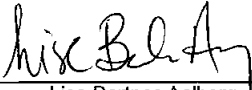
	Note	2019
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel		3 151
Sum immaterielle eiendeler		3 151
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	30 127 482
Sum varige driftsmidler		30 127 482
Sum anleggsmidler		30 130 633
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre fordringer		1 690 297
Konsernfordringer		8 364 525
Sum fordringer		10 054 822
Sum omløpsmidler		10 054 822
Sum eiendeler		40 185 455



Balanse pr. 31. desember 2019
SIVA DRAG EIENDOM AS

	Note	2019
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital (1 100 aksjer à kr 1 000,00)	5, 6	1 100 000
Overkurs	5	29 000 000
Sum innskutt egenkapital		30 100 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5	37 143
Sum opptjent egenkapital		37 143
Sum egenkapital	5	30 137 143
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 048 313
Sum kortsiktig gjeld		10 048 313
Sum gjeld		10 048 313
Sum egenkapital og gjeld		40 185 455

Trondheim, 31.12.19 / 31.01.2020
Styret i Siva Drag Eiendom AS


Lise Bartnes Aalberg
Styrets leder


Ove Rød Henriksen
Nestleder



Noter 2019

SIVA DRAG EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Prinsipper for inntektsføring

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Konsernkontoordning

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Ansatte, godtgjørelser, revisjonshonorar m.m

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til daglig leder eller medlemmer av styret.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 0. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019		
Tilgang i året	30 127 482	30 127 482
Avgang i året		
Anskaffelseskost 31.12.2019	30 127 482	30 127 482
Akkumulerte avskr 31.12.2019	0	0
Balanseførte verdi pr 31.12.2019	30 127 482	30 127 482
Årets avskrivninger		
Avskrivningssats	0%	
Avskrivningsplan	Ikke startet avskrivning	

Note 3 - Skatt

	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	33 992
+/- Permanente forskjeller	(48 313)
Årets skattegrunnlag	(14 321)
+/- Endring i utsatt skatt	(3 151)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(3 151)
Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - 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:	02.01.2019	31.12.2019	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(14 322)	14 322
Sum midlertidige forskjeller	0	(14 321)	14 321
Utsatt skattefordel 31.12.19, basert på 22%	0	(3 151)	3 151



Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Stiftelse	100 000			100 000
Kapitalforhøyelse	1 000 000	29 000 000		30 000 000
Årets resultat			37 143	37 143
Egenkapital 31.12.2019	1 100 000	29 000 000	37 143	30 137 143

Note 6 - 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 31.12.2019

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Aksjekapital
Siva Eiendom Holding AS	1 100	100%
Sum	1 100	100%

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 7 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 048 313	
Sum	10 048 313	
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	30 127 482	
Sum	30 127 482	

Det er ingen del av gjelden som forfaller senere enn 5 år.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, NO-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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Drag Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 14. februar 2020
ERNST & YOUNG AS

Christian Ronæss
statsautorisert revisor