



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 097  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LUSTER KOMMUNALE NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Rådhusvegen 1  
6868 GAUPNE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bartnes Aalberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 656 537	
Annen driftsinntekt		63 799	1 613 547
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 720 336</b>	<b>1 613 547</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	123 109	123 109
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	262 077	250 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>385 186</b>	<b>373 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 335 150</b>	<b>1 239 936</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		51 870	6 796
Annen renteinntekt			2 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 870</b>	<b>8 829</b>
Annen finanskostnad		3 156	3 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 156</b>	<b>3 164</b>
<b>Netto finans</b>		<b>48 714</b>	<b>5 665</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 383 864</b>	<b>1 245 601</b>
Skattekostnad på resultat	5	304 450	274 033
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag		1 127 854	1 016 643
Avsatt til annen egenkapital		-48 440	-45 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>3</b>	<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	48 232	34 569
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>48 232</b>	<b>34 569</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	861 765	984 874
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>861 765</b>	<b>984 874</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>909 997</b>	<b>1 019 443</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			9 544
Konsernfordringer	4	2 157 599	1 903 390
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 157 599</b>	<b>1 912 934</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 157 599</b>	<b>1 912 934</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 067 595</b>	<b>2 932 377</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		556 046	556 046
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>586 046</b>	<b>586 046</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		465 498	513 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>465 498</b>	<b>513 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>1 051 544</b>	<b>1 099 985</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			-2 212
Kortsiktig konserngjeld	4	1 445 967	1 303 389
Annen kortsiktig gjeld		570 084	531 215
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 016 051</b>	<b>1 832 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 016 051</b>	<b>1 832 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 067 595</b>	<b>2 932 377</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344077

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 097  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA LUSTER EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Havnegata 7  
7010 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bartnes Aalberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.04.2023



Organisasjonsnr: 926 385 097  
SIVA LUSTER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 656 537	
Annen driftsinntekt		63 799	1 613 547
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 720 336</b>	<b>1 613 547</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	123 109	123 109
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	262 077	250 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>385 186</b>	<b>373 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 335 150</b>	<b>1 239 936</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		51 870	6 796
Annen renteinntekt			2 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 870</b>	<b>8 829</b>
Annen finanskostnad		3 156	3 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 156</b>	<b>3 164</b>
<b>Netto finans</b>		<b>48 714</b>	<b>5 665</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	304 450	274 033
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 127 854	1 016 643
Avsatt til annen egenkapital		-48 440	-45 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>





Organisasjonsnr: 926 385 097  
SIVA LUSTER EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	48 232	34 569
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>48 232</b>	<b>34 569</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	861 765	984 874
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>861 765</b>	<b>984 874</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>909 997</b>	<b>1 019 443</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			9 544
Konsernfordringer	4	2 157 599	1 903 390
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 157 599</b>	<b>1 912 934</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 157 599</b>	<b>1 912 934</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 067 595</b>	<b>2 932 377</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		556 046	556 046
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>586 046</b>	<b>586 046</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		465 498	513 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>465 498</b>	<b>513 939</b>

<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>1 051 544</b>	<b>1 099 985</b>
------------------------	---	------------------	------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			-2 212
Kortsiktig konserngjeld	4	1 445 967	1 303 389
Annen kortsiktig gjeld		570 084	531 215
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 016 051</b>	<b>1 832 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 016 051</b>	<b>1 832 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 067 595</b>	<b>2 932 377</b>



Organisasjonsnr: 926 385 097  
SIVA LUSTER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Luster Eiendom AS

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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, 23. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnøgle: TG1FN-AIA6Q-KCKD-3V3B1-7LP74-5H570



# PENNEO

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

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

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-23 07:47:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TG1FN-AIA6G-KCJJD-3V3B1-7LP74-5H570

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>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### 2022 Årsregnskap Siva Luster Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID MOBILE	2023-02-07 22:21 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID MOBILE	2023-02-07 21:53 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 8F-51960C/741940/13A/6B0E8C0C59/EE



## Årsregnskap 2022 Siva Luster Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 385 097



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

Document ID:  
8F61063C741043718476B0E5C0C0397EE



### RESULTATREGNSKAP

SIVA LUSTER EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		1 656 537	0
Annen driftsinntekt		63 799	1 613 547
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 720 336</b>	<b>1 613 547</b>
Avskrivning av driftsmidler	2	123 109	123 109
Annen driftskostnad	1	262 077	250 502
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>385 186</b>	<b>373 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 335 150</b>	<b>1 239 936</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		51 870	6 796
Annen renteinntekt		0	2 033
Annen finanskostnad		3 156	3 164
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>48 714</b>	<b>5 665</b>
Resultat før skattekostnad		1 383 864	1 245 601
Skattekostnad på resultat	5	304 450	274 033
<b>Resultat</b>		<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 127 854	1 016 643
Avsatt til annen egenkapital		-48 440	-45 075
<b>Sum overføringer</b>	<b>3</b>	<b>1 079 414</b>	<b>971 568</b>

SIVA LUSTER EIENDOM AS

SIDE 2



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

Document ID:  
8F61963C741943718476B0E50DC097EE



### BALANSE

#### SIVA LUSTER EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	5	48 232	34 569
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>48 232</b>	<b>34 569</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	861 765	984 874
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>861 765</b>	<b>984 874</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>909 997</b>	<b>1 019 443</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	9 544
Konsernfordringer	4	2 157 599	1 903 390
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 157 599</b>	<b>1 912 934</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 157 599</b>	<b>1 912 934</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 067 595</b>	<b>2 932 377</b>

SIVA LUSTER EIENDOM AS

SIDE 3



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

Document ID:  
8F61963C741943718476B0E500C397EE



### BALANSE

#### SIVA LUSTER EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		556 046	556 046
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>586 046</strong>	<strong>586 046</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		465 498	513 939
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>465 498</strong>	<strong>513 939</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>3</strong>	<strong>1 051 544</strong>	<strong>1 099 985</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Skyldig offentlige avgifter		0	-2 212
Konserngjeld	4	1 445 967	1 303 389
Annen kortsiktig gjeld		570 084	531 215
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>2 016 051</strong>	<strong>1 832 392</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>2 016 051</strong>	<strong>1 832 392</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>3 067 595</strong>	<strong>2 932 377</strong>

Trondheim, 07.02.2023  
Styret i Siva Luster Eiendom AS

Lise Bartnes Aalberg  
styreleder

Jonas Sand Hansen  
styremedlem

SIVA LUSTER EIENDOM AS

SIDE 4



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

Document ID:  
8F61963C741943718476B0E5C0C397EE



## 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.



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

Document ID:  
8F61963C741943718476BCE50DC397EE



## Note 1 Ansatte, godtgjørelser og revisjonshonorar

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

### Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 12 415. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

### Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Maskiner og anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 846 637	1 231 091	3 077 728
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>1 846 637</b>	<b>1 231 091</b>	<b>3 077 728</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-1 329 577	-886 386	-2 215 963
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>517 060</b>	<b>344 705</b>	<b>861 765</b>
Årets avskrivninger	73 860	49 248	123 108
Økonomisk levetid	25 år	25 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	556 046	513 939	1 099 985
Årets resultat			1 079 414	1 079 414
Konsernbidrag avgitt			-1 127 854	-1 127 854
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>556 046</b>	<b>465 498</b>	<b>1 051 544</b>

Siva Luster 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](mailto:firmapost@siva.no).



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

Document ID:  
8F61963C741943718476B0E50DC397EE



## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Konsernkontoordning	2 137 593	1 888 170
Kundefordringer konsern - Fellesregistrering MVA	4 786	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	15 220	15 220
<b>Sum</b>	<b>2 157 599</b>	<b>1 903 390</b>
<b>Gjeld</b>		
Konsernbidrag	1 445 967	1 303 389
<b>Sum</b>	<b>1 445 967</b>	<b>1 303 389</b>

## Note 5 Skatt

	2022	2021
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	318 113	286 746
Endring i utsatt skattefordel	-13 663	-12 713
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>304 450</b>	<b>274 033</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	1 383 864	1 245 601
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	62 104	57 788
Avgitt konsernbidrag	-1 445 967	-1 303 389
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	318 113	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-318 113	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-219 235	-157 132	62 104
<b>Sum</b>	<b>-219 235</b>	<b>-157 132</b>	<b>62 104</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-219 235</b>	<b>-157 132</b>	<b>62 104</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-48 232</b>	<b>-34 569</b>	<b>13 663</b>



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

Document ID:  
8F61963C741943718476B0E5C0C097EE



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Luster Eiendom AS

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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, 23. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnøgle: TG1FN-AIA6Q-KCKD-3V3B1-7LP74-5H570



# PENNEO

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

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

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-23 07:47:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TG1FN-AIA6G-KCJJD-3V3B1-7LP74-5H570

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>