



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 027 512
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA VERDAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Havnegata 7
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingunn Marie Mathisen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 174 366	4 602 496
Leieinntekt		7 650 536	7 193 504
Sum inntekter		10 824 902	11 796 000
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	2 159 043	1 024 233
Annen driftskostnad	1	8 814 903	8 340 535
Sum kostnader		10 973 946	9 364 768
Driftsresultat		-149 044	2 431 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 962	81 047
Annen renteinntekt		8 223	
Annen finansinntekt		-223	70
Sum finansinntekter		56 962	81 117
Annen rentekostnad		781 836	272 947
Annen finanskostnad		7 653	17 492
Sum finanskostnader		789 489	290 438
Netto finans		-732 527	-209 321
Ordinært resultat før skattekostnad		-881 571	2 221 910
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-192 846	490 330
Ordinært resultat etter skattekostnad		-688 725	1 731 580
Årsresultat		-688 725	1 731 580
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	6	-688 725	1 731 580
Sum overføringer og disponeringer		-688 725	1 731 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	84 184 406	85 955 501
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	69 640	155 613
Sum varige driftsmidler		84 254 045	86 111 114
Sum anleggsmidler		84 254 045	86 111 114
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		273 725	
Andre fordringer		50 436	2 046 395
Konsernfordringer	8	4 867 477	5 706 754
Sum fordringer		5 191 638	7 753 150
Sum omløpsmidler		5 191 638	7 753 150
SUM EIENDELER		89 445 683	93 864 263
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (29 000 aksjer à kr 1 000,00)	3, 6	29 000 000	29 000 000
Sum innskutt egenkapital		29 000 000	29 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	13 339 824	14 028 549
Sum opptjent egenkapital		13 339 824	14 028 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	6	42 339 824	43 028 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	957 010	1 149 856
Sum avsetninger for forpliktelser		957 010	1 149 856
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	45 812 500	49 162 500
Sum annen langsiktig gjeld		45 812 500	49 162 500
Sum langsiktig gjeld		46 769 510	50 312 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 326	349 296
Skyldige offentlige avgifter		325 946	174 062
Annen kortsiktig gjeld		7 077	
Sum kortsiktig gjeld		336 349	523 358
Sum gjeld		47 105 859	50 835 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 445 683	93 864 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 171205

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 027 512
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA VERDAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Havnegata 7
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingunn Marie Mathisen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2022

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: 885 027 512
SIVA VERDAL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 174 366	4 602 496
Leieinntekt		7 650 536	7 193 504
Sum inntekter		10 824 902	11 796 000
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	2 159 043	1 024 233
Annen driftskostnad	1	8 814 903	8 340 535
Sum kostnader		10 973 946	9 364 768
Driftsresultat		-149 044	2 431 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 962	81 047
Annen renteinntekt		8 223	
Annen finansinntekt		-223	70
Sum finansinntekter		56 962	81 117
Annen rentekostnad		781 836	272 947
Annen finanskostnad		7 653	17 492
Sum finanskostnader		789 489	290 438
Netto finans		-732 527	-209 321
Ordinært resultat før skattekostnad		-881 571	2 221 910
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-192 846	490 330
Ordinært resultat etter skattekostnad		-688 725	1 731 580
Årsresultat		-688 725	1 731 580
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	6	-688 725	1 731 580
Sum overføringer og disponeringer		-688 725	1 731 580



Organisasjonsnr: 885 027 512
SIVA VERDAL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	84 184 406	85 955 501
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	69 640	155 613
Sum varige driftsmidler		84 254 045	86 111 114
Sum anleggsmidler		84 254 045	86 111 114

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		273 725	
Andre fordringer		50 436	2 046 395
Konsernfordringer	8	4 867 477	5 706 754
Sum fordringer		5 191 638	7 753 150

Sum omløpsmidler		5 191 638	7 753 150
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		89 445 683	93 864 263
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (29 000 aksjer à kr 1 000,00)	3, 6	29 000 000	29 000 000
Sum innskutt egenkapital		29 000 000	29 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	13 339 824	14 028 549
Sum opptjent egenkapital		13 339 824	14 028 549

Sum egenkapital	6	42 339 824	43 028 549
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	957 010	1 149 856
Sum avsetninger for forpliktelser		957 010	1 149 856
Annen langsiktig gjeld			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	45 812 500	49 162 500
Sum annen langsiktig gjeld		45 812 500	49 162 500
Sum langsiktig gjeld		46 769 510	50 312 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 326	349 296
Skyldige offentlige avgifter		325 946	174 062
Annen kortsiktig gjeld		7 077	
Sum kortsiktig gjeld		336 349	523 358
Sum gjeld		47 105 859	50 835 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 445 683	93 864 263



Organisasjonsnr: 885 027 512
SIVA VERDAL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

er 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

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>	
Konsernregnskap			
Morselskapet sitt navn			
Forretningskontor for morselskapet			
 Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen			
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Årsregnskap for 2021

**SIVA VERDAL EIENDOM AS
7010 TRONDHEIM**



Resultatregnskap for 2021 SIVA VERDAL EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		3 174 366	4 602 496
Leieinntekt		7 650 536	7 193 504
Sum driftsinntekter		10 824 902	11 796 000
Avskrivning på driftsmidler	2	(2 159 043)	(1 024 233)
Annen driftskostnad	1	(8 814 903)	(8 340 535)
Sum driftskostnader		(10 973 946)	(9 364 768)
Driftsresultat		(149 044)	2 431 232
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 962	81 047
Annen renteinntekt		8 223	0
Annen finansinntekt		(223)	70
Sum finansinntekter		56 962	81 117
Annen rentekostnad		(781 836)	(272 947)
Annen finanskostnad		(7 653)	(17 492)
Sum finanskostnader		(789 489)	(290 438)
Netto finans		(732 527)	(209 321)
Ordinært resultat før skattekostnad		(881 571)	2 221 910
Skattekostnad på ordinært resultat	4	192 846	(490 330)
Ordinært resultat		(688 725)	1 731 580
Årsresultat		(688 725)	1 731 580
Overføringer			
Annen egenkapital	6	(688 725)	1 731 580
Sum		(688 725)	1 731 580



Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA VERDAL EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	84 184 406	85 955 501
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	69 640	155 613
Sum varige driftsmidler		84 254 045	86 111 114
Sum anleggsmidler		84 254 045	86 111 114
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		273 725	0
Andre fordringer		50 436	2 046 395
Konsernfordringer	8	4 867 477	5 706 754
Sum fordringer		5 191 638	7 753 150
Sum omløpsmidler		5 191 638	7 753 150
Sum eiendeler		89 445 683	93 864 263



Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA VERDAL EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (29 000 aksjer à kr 1 000,00)	3, 6	29 000 000	29 000 000
Sum innskutt egenkapital		29 000 000	29 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	13 339 824	14 028 549
Sum opptjent egenkapital		13 339 824	14 028 549
Sum egenkapital	6	42 339 824	43 028 549
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	957 010	1 149 856
Sum avsetning for forpliktelser		957 010	1 149 856
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	45 812 500	49 162 500
Sum annen langsiktig gjeld		45 812 500	49 162 500
Sum langsiktig gjeld		46 769 510	50 312 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 326	349 296
Skyldige offentlige avgifter		325 946	174 062
Annen kortsiktig gjeld		7 077	0
Sum kortsiktig gjeld		336 349	523 358
Sum gjeld		47 105 859	50 835 714
Sum egenkapital og gjeld		89 445 683	93 864 263

Trondheim 31.12.2021/28.01.2022

Styret i Siva Verdal Eiendom AS

Ingunn Marie Mathisen
Styrets leder

Jørgen Andersen
Styremedlem

Stein Tore Woll
Styremedlem

Knut Martinus Baglo
Daglig leder



Noter 2021

SIVA VERDAL EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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 og revisjonshonorar mm.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til medlemmer av styret.

Daglig leder er ikke formelt ansatt i selskapet. Lønn til daglig leder inngår som en del av et forvaltningshonorar og er klassifisert som andre driftskostnader.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 28 485. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Byggmessig anlegg	Driftslø., inventar o.l	Anlegg u. utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	7 531 758	62 233 627	29 711 224	257 920	0	99 734 529
Tilgang i året	0	301 974				301 974
Avgang i året	0	0	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2021	7 531 758	62 535 601	29 711 224	257 920	0	100 036 503
*) mottatt investeringstilskudd		(1 070 399)	(395 901)			(1 466 300)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(13 579 450)	(2 014 728)	(188 280)		(15 782 458)
Balansført verdi pr. 31.12.2021	7 531 758	48 956 151	27 696 496	69 640	0	84 254 045
Årets avskrivninger		1 429 098	643 971	85 973		2 159 042
Økonomisk levetid		50 år	10 år	3 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

*Investeringstilskuddet som ble gitt i 2012 på kr 1 466 300, ble fra 01.01.2020 ført inn på bygg og anlegg, slik at anskaffelsesverdi på bygg og anlegg er blitt redusert med tilsvarende.

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	29 000	1 000,00	29 000 000,00
Sum	29 000		29 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Siva Eiendom Holding AS	15 660	54,00%	Ordinære aksjer
Kværner AS	13 340	46,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	29 000	100,00%	

Siva Verdal 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 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(881 571)	2 221 910
+/- Permanente forskjeller	5 000	6 860
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 552 403)	(3 005 514)
Årets skattegrunnlag	(2 428 974)	(776 744)
+/- Endring i utsatt skatt	(192 846)	490 330
Skattekostnad i resultatregnskapet	(192 846)	490 330
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	6 522 082	8 137 858	(1 615 776)
Omløpsmidler	0	2 142	(2 142)
Gevinst- og tapskonto	327 571	262 056	65 515
Skattemessig fremførbart underskudd	(1 623 037)	(4 052 011)	2 428 974
Sum midlertidige forskjeller	5 226 616	4 350 045	876 571
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	1 149 856	957 010	192 846

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	29 000 000	14 028 549	43 028 549
Årets resultat		(688 725)	(688 725)
Egenkapital 31.12.2021	29 000 000	13 339 824	42 339 824

Opplysninger om Covid-19 relaterte forhold

Styret og selskapets ledelse har løpende oppfølging av regnskapsmessige forhold relatert til Covid-19 og vil iverksette nødvendige tiltak ved behov.

Utbruddet av Covid-19 har ikke hatt vesentlig effekter for selskapsregnskapet 2021.

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 812 500	49 162 500
Sum	45 812 500	49 162 500
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	84 184 406	85 955 501
Sum	84 184 406	85 955 501

Av den langsiktige gjelden på kr. 45 812 500, så er det kr. 0 som forfaller om mer enn 5 år.

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



Note 8 - Kortsiktig konsernfordring og gjeld

Konsernfordring	2021	2020
Konsernkontoordning	4 867 477	5 706 754
Sum	4 867 477	5 706 754

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

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Jørgen Andersen

c56f9bb9-2937-4fa8-8417-5b8e109d236e - 2022-01-28 13:31:09 UTC - +02:00
BankID - 61dd229a-224a-4219-9817-c4e91eb58a95 - NO

Stein Tore Woll

1e4c6ad5-1d8e-4df4-935c0e73b7e2b15f - 2022-01-28 13:35:46 UTC - +02:00
BankID - e5fce3c3-b6c5-47a2-85e3-5bbbd075a00d - NO

Knut Martinus Baglo

d100f791-b34e-4c08-8f8d-7e96fa707a5e - 2022-01-28 13:37:59 UTC - +02:00
BankID - 3a05078d-cc2d-440f-a8a0-223f11c0704e - NO

Ingunn Marie Mathisen

c2b89c63-9a58-4fad-a393-b1a027e8858c - 2022-02-04 16:07:23 UTC - +02:00
BankID - 5d3387cd-81f7-4b2e-bb3b-97c124ca2757 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
företeckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/7aa14619-c940-41dd-bc24-5f55d8365733>

VISMA Sign
www.vismasign.com



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 Verdal Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Verdal Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 18. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 2ECFP-YWHIX-3JH41-T16ZN-UWIXF-024SJ



PENNEO

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

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

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-18 11:48:40 UTC



Penneo Dokumentnøkket: 2ECFP-YWHIX-3JH4T-T16ZN-UWXF-024SJ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Noter 2021 SIVA VERDAL EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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 og revisjonshonorar mm.

Det er ingen ansatte i selskapet.

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 medlemmer av styret.

Daglig leder er ikke formelt ansatt i selskapet. Lønn til daglig leder inngår som en del av et forvaltningshonorar og er klassifisert som andre driftskostnader.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 28 485. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Byggmessig anlegg	Driftslø., inventar o.l	Anlegg u. utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	7 531 758	62 233 627	29 711 224	257 920	0	99 734 529
Tilgang i året	0	301 974				301 974
Avgang i året	0	0	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2021	7 531 758	62 535 601	29 711 224	257 920	0	100 036 503
*) mottatt investeringstilskudd		(1 070 399)	(395 901)			(1 466 300)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(13 579 450)	(2 014 728)	(188 280)		(15 782 458)
Balansført verdi pr. 31.12.2021	7 531 758	48 956 151	27 696 496	69 640	0	84 254 045
Årets avskrivninger		1 429 098	643 971	85 973		2 159 042
Økonomisk levetid		50 år	10 år	3 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

*Investeringstilskuddet som ble gitt i 2012 på kr 1 466 300, ble fra 01.01.2020 ført inn på bygg og anlegg, slik at anskaffelsesverdi på bygg og anlegg er blitt redusert med tilsvarende.

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	29 000	1 000,00	29 000 000,00
Sum	29 000		29 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Siva Eiendom Holding AS	15 660	54,00%	Ordinære aksjer
Kværner AS	13 340	46,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	29 000	100,00%	

Siva Verdal 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 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(881 571)	2 221 910
+/- Permanente forskjeller	5 000	6 860
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 552 403)	(3 005 514)
Årets skattegrunnlag	(2 428 974)	(776 744)
+/- Endring i utsatt skatt	(192 846)	490 330
Skattekostnad i resultatregnskapet	(192 846)	490 330
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	6 522 082	8 137 858	(1 615 776)
Omløpsmidler	0	2 142	(2 142)
Gevinst- og tapskonto	327 571	262 056	65 515
Skattemessig fremførbart underskudd	(1 623 037)	(4 052 011)	2 428 974
Sum midlertidige forskjeller	5 226 616	4 350 045	876 571
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	1 149 856	957 010	192 846

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	29 000 000	14 028 549	43 028 549
Årets resultat		(688 725)	(688 725)
Egenkapital 31.12.2021	29 000 000	13 339 824	42 339 824

Opplysninger om Covid-19 relaterte forhold

Styret og selskapets ledelse har løpende oppfølging av regnskapsmessige forhold relatert til Covid-19 og vil iverksette nødvendige tiltak ved behov.

Utbruddet av Covid-19 har ikke hatt vesentlig effekter for selskapsregnskapet 2021.

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 812 500	49 162 500
Sum	45 812 500	49 162 500
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	84 184 406	85 955 501
Sum	84 184 406	85 955 501

Av den langsiktige gjelden på kr. 45 812 500, så er det kr. 0 som forfaller om mer enn 5 år.

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



Note 8 - Kortsiktig konsernfordring og gjeld

Konsernfordring	2021	2020
Konsernkontoordning	4 867 477	5 706 754
Sum	4 867 477	5 706 754

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