



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 385 022  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA ANDENES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14  
7030 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: Jonas Sand Hansen  
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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		4 124 730	3 085 318
Annen driftsinntekt		48 346	110 892
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 173 076</b>	<b>3 196 210</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	2	2 247 535	1 581 285
Annen driftskostnad	1	644 407	662 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 891 942</b>	<b>2 243 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 281 134</b>	<b>952 905</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 765
Annen renteinntekt		13 490	77 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 490</b>	<b>78 874</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		462 363	65 562
Annen rentekostnad		498 275	101 710
Annen finanskostnad		3 467	15 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>964 105</b>	<b>183 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-950 615</b>	<b>-104 281</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>330 519</b>	<b>848 624</b>
Skattekostnad på resultat	3	72 714	186 697
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsernbidrag			900 073
Avgitt konsernbidrag		141 075	
Avsatt til annen egenkapital	6	116 730	-238 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	38 032 808	37 067 196
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 032 808</b>	<b>37 067 196</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	4		908 488
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>908 488</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 032 808</b>	<b>37 975 684</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			48 281
Andre kortsiktige fordringer	4	132 191	590 524
Konsernfordringer	5	1 420	
<b>Sum fordringer</b>	4	<b>133 611</b>	<b>638 805</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>133 611</b>	<b>638 805</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 166 419</b>	<b>38 614 489</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs	6	831 369	831 369
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>861 369</b>	<b>861 369</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 512 736	8 396 006
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 512 736</b>	<b>8 396 006</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 374 105</b>	<b>9 257 376</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	197 974	165 050
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>197 974</b>	<b>165 050</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	14 670 545	15 757 229
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 670 545</b>	<b>15 757 229</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 868 519</b>	<b>15 922 279</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	13 923 795	13 434 835
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 923 795</b>	<b>13 434 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 792 314</b>	<b>29 357 114</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 166 419</b>	<b>38 614 489</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344944

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 385 022  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA ANDENES 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: Jonas Sand Hansen  
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, 11.04.2023

---

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: 826 385 022  
SIVA ANDENES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		4 124 730	3 085 318
Annen driftsinntekt		48 346	110 892
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 173 076</b>	<b>3 196 210</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	2	2 247 535	1 581 285
Annen driftskostnad	1	644 407	662 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 891 942</b>	<b>2 243 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 281 134</b>	<b>952 905</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 765
Annen renteinntekt		13 490	77 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 490</b>	<b>78 874</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		462 363	65 562
Annen rentekostnad		498 275	101 710
Annen finanskostnad		3 467	15 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>964 105</b>	<b>183 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-950 615</b>	<b>-104 281</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	330 519	848 624
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			900 073
Avgitt konsernbidrag		141 075	
Avsatt til annen egenkapital	6	116 730	-238 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>





Organisasjonsnr: 826 385 022  
SIVA ANDENES EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2

38 032 808

37 067 196

**Sum varige driftsmidler**

**38 032 808**

**37 067 196**

#### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige

fordringer 4

908 488

**Sum finansielle**

**anleggsmidler**

**908 488**

**Sum anleggsmidler**

**38 032 808**

**37 975 684**

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

48 281

Andre kortsiktige

fordringer 4

132 191

590 524

Konsernfordringer 5

1 420

**Sum fordringer** 4

**133 611**

**638 805**

**Sum omløpsmidler**

**133 611**

**638 805**

**SUM EIENDELER**

**38 166 419**

**38 614 489**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6

30 000

30 000

Overkurs 6

831 369

831 369

**Sum innskutt egenkapital**

**861 369**

**861 369**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6

8 512 736

8 396 006

**Sum opptjent egenkapital**

**8 512 736**

**8 396 006**

**Sum egenkapital**

**9 374 105**

**9 257 376**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	197 974	165 050
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>197 974</b>	<b>165 050</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	14 670 545	15 757 229
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 670 545</b>	<b>15 757 229</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 868 519</b>	<b>15 922 279</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	13 923 795	13 434 835
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 923 795</b>	<b>13 434 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 792 314</b>	<b>29 357 114</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 166 419</b>	<b>38 614 489</b>



Organisasjonsnr: 826 385 022  
SIVA ANDENES 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 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 Andenes Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Andenes 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: F4JIE-OD05G-B1HK7-ZOKDV-T4QUJ-ATHIV



# 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 07:29:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F4JIE-OD0SG-B1HK7-ZOKDV-T4QUJ-ATHIV

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 Andenes 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 20:43 GMT+01



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

External reference: [ALMDEEF1803D4AAF-AFB55CC01F-2D77A9](#)



## Årsregnskap 2022 Siva Andenes Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 826 385 022



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

Document ID:  
AD4DEEF123304A4FAFB311C001F2077A0



## RESULTATREGNSKAP

SIVA ANDENES EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		4 124 730	3 085 318
Annen driftsinntekt		48 346	110 892
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 173 076</b>	<b>3 196 210</b>
Avskrivning av driftsmidler	2	2 247 535	1 581 285
Annen driftskostnad	1	644 407	662 020
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 891 942</b>	<b>2 243 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 281 134</b>	<b>952 905</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1 765
Annen renteinntekt		13 490	77 109
Rentekostnad til foretak i samme konsern		462 363	65 562
Annen rentekostnad		498 275	101 710
Annen finanskostnad		3 467	15 883
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-950 615</b>	<b>-104 281</b>
Resultat før skattekostnad	3	330 519	848 624
Skattekostnad på resultat	3	72 714	186 697
<b>Resultat</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		0	-900 073
Avsatt konsernbidrag		141 075	0
Avsatt til annen egenkapital	6	116 730	-238 146
<b>Sum overføringer</b>		<b>257 805</b>	<b>661 927</b>

SIVA ANDENES 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:  
AD4DEEF123304A4FAFB10C001F2077A0



### BALANSE

#### SIVA ANDENES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	38 032 808	37 067 196
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 032 808</b>	<b>37 067 196</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer	4	0	908 488
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>908 488</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 032 808</b>	<b>37 975 684</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FØRDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	48 281
Andre kortsiktige fordringer	4	132 191	590 524
Konsernfordringer	5	1 420	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>4</b>	<b>133 611</b>	<b>638 805</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>133 611</b>	<b>638 805</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>38 166 419</b>	<b>38 614 489</b>

SIVA ANDENES 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:  
AD4DEEF123304A4FAFB310C001F2077A0



### BALANSE

#### SIVA ANDENES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs	6	831 369	831 369
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>861 369</b>	<b>861 369</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	6	8 512 736	8 396 006
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 512 736</b>	<b>8 396 006</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 374 105</b>	<b>9 257 376</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	3	197 974	165 050
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>197 974</b>	<b>165 050</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	14 670 545	15 757 229
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 670 545</b>	<b>15 757 229</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Konserngjeld	5	13 923 795	13 434 835
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 923 795</b>	<b>13 434 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 792 314</b>	<b>29 357 114</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>38 166 419</b>	<b>38 614 489</b>

Trondheim, 07.02.2023  
Styret i Siva Andenes Eiendom AS

Lise Bartnes Aalberg  
styreleder

Jonas Sand Hansen  
styremedlem

SIVA ANDENES 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:  
AD4DEEF123304A4FAFB1JDC01F2077A0



## SIVA ANDENES EIENDOM AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

---

### 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.

Yderefakturering 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 netto grunnlaget.



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

Document ID:  
AD4DEEF123304A4FAFB10C001F2077A0



## SIVA ANDENES EIENDOM AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

### 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

	Bygninger og annen fast eiendom	Byggnessig anlegg	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	25 625 404	9 219 519	13 347 914	48 192 837
Tilgang i året	7 553 874	9 007 187		16 561 061
Avgang i året			-13 347 914	-13 347 914
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>33 179 278</b>	<b>18 226 706</b>	<b>0</b>	<b>51 405 984</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-9 893 082	-3 480 093	0	-13 373 175
<b>Baldført verdi 31.12.2022</b>	<b>23 286 196</b>	<b>14 746 613</b>	<b>0</b>	<b>38 032 808</b>
Årets avskrivninger	1 449 335	798 200	0	2 247 535
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Økonomisk levetid	50 år	10 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		



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

Document ID:  
AD4DEEF123304A4FAFB31DC01F2077A0



## SIVA ANDENES EIENDOM AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	39 790	253 867
Endring i utsatt skatt	32 924	-67 170
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>72 714</b>	<b>186 697</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	330 519	848 624
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-149 654	305 316
Avgitt konsernbidrag	-180 865	-1 153 940
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	39 790	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-39 790	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	899 883	750 229	-149 654
<b>Sum</b>	<b>899 883</b>	<b>750 229</b>	<b>-149 654</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>899 883</b>	<b>750 229</b>	<b>-149 654</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>197 974</b>	<b>165 050</b>	<b>-32 924</b>

### Note 4 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2022
Langsiktig gjeld	14 670 545

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 14 670 545. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 38 032 808.

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

Siva Andenes Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr 1 022 904 000.



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

Document ID:  
AD4DEEF123304A4FAFB10C001F2077A0



## SIVA ANDENES EIENDOM AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Konsernfordringer - fellesregistrering mva	1 420	0
<b>Sum</b>	<b>1 420</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Konsernkontoordning	12 993 076	10 283 183
Annen kortsiktig gjeld konsern	749 854	1 997 712
Konsernbidrag	180 865	1 153 940
<b>Sum</b>	<b>13 923 795</b>	<b>13 434 835</b>

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	831 369	8 396 006	9 257 375
Årets resultat			257 805	257 805
Konsernbidrag avgitt			-141 075	-141 075
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>831 369</b>	<b>8 512 736</b>	<b>9 374 105</b>

Siva Andenes 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



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

Document ID:  
AD4DEEF123304A4FAFB310C001F2077A0



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 Andenes Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Andenes 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. Betyggende 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: F4JIE-OD05G-B1HK7-ZOKDV-T4QUJ-ATHIV



# 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 07:29:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F4JIE-OD0SG-B1HK7-ZOKDV-T4QUJ-ATHIV

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>