



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 097  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA LUSTER 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: Lise Bartnes Aalberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

### 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, 09.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 613 547	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 613 547</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		123 109	
Annen driftskostnad	8	250 502	
<b>Sum kostnader</b>		<b>373 611</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 239 936</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 796	
Annen renteinntekt		2 033	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 829</b>	
Annen rentekostnad		0	
Annen finanskostnad		3 164	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 164</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>5 665</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 245 601</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	274 033	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>971 568</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>971 568</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3	1 016 643	
Annen egenkapital	3	-45 075	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>971 568</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	34 569	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>34 569</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	984 874	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>984 874</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 019 443</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	
Andre fordringer		9 544	
Konsernfordringer	6	1 903 390	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 912 934</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 912 934</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 932 377</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	2	30 000	
Overkurs	3	556 046	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>586 046</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	513 939	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		513 939	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 099 985</b>	<b>0</b>
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter		-2 212	
Kortsiktig konserngjeld	6	1 303 389	
Annen kortsiktig gjeld		531 215	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 832 392</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 832 392</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 932 377</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 169969

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 097  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA LUSTER 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: Lise Bartnes Aalberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

#### 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, 28.03.2022

---

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: 926 385 097  
SIVA LUSTER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 613 547	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 613 547</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		123 109	
Annen driftskostnad	8	250 502	
<b>Sum kostnader</b>		<b>373 611</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 239 936</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 796	
Annen renteinntekt		2 033	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 829</b>	
Annen rentekostnad		0	
Annen finanskostnad		3 164	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 164</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>5 665</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 245 601</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	274 033	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>971 568</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>971 568</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3	1 016 643	
Annen egenkapital	3	-45 075	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>971 568</b>	



Organisasjonsnr: 926 385 097  
SIVA LUSTER EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

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

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	984 874	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>984 874</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 019 443</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	------------------	----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		0	
Andre fordringer		9 544	
Konsernfordringer	6	1 903 390	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 912 934</b>	

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 912 934</b>	<b>0</b>
-------------------------	--	------------------	----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 932 377</b>	<b>0</b>
----------------------	--	------------------	----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	2	30 000	
Overkurs	3	556 046	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>586 046</b>	

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3	513 939	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>513 939</b>	

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 099 985</b>	<b>0</b>
------------------------	--	------------------	----------

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------------------	--	----------	----------

##### Kortsiktig gjeld

Skyldige offentlige avgifter		-2 212	
Kortsiktig konserngjeld	6	1 303 389	



Annen kortsiktig gjeld	531 215	
Sum kortsiktig gjeld	1 832 392	
Sum gjeld	1 832 392	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 932 377	0



Organisasjonsnr: 926 385 097  
SIVA LUSTER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for småforetak i Norge. Selskapet er stiftet i forbindelse med fisjon. Stiftelsesdato er 23.10.2020. Årsregnskapet for 2021 består av perioden 23.10.2020 til 31.12.2021. 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 driftsmidlet s 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 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.



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### 2021 Årsregnskap Siva Luster Eiendom AS - final.pdf

Name	Method	Signed at
Mathisen, Ingunn Marie	BANKID_MOBILE	2022-02-04 16:15 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-02 20:57 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-02 19:08 GMT+01



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

External reference: E1D855122579431CBD7E447A3C4F6A72



Årsregnskap for 2021

**SIVA LUSTER EIENDOM AS**  
**7010 TRONDHEIM**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Årsberetning  
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
VIEW Ledger AS  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 OSLO  
Org.nr. 987260335

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør



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

Document ID:  
E1D855122579431CBD7E447A3C4F6A72



## Resultatregnskap for 2021 SIVA LUSTER EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 613 547	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 613 547</b>	<b>0</b>
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		(123 109)	0
Annen driftskostnad	8	(250 502)	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(373 611)</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 239 936</b>	<b>0</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 796	0
Annen renteinntekt		2 033	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 829</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		(3 164)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(3 164)</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 665</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 245 601</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(274 033)	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>971 568</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>971 568</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>			
Konsebidrag	3	1 016 643	0
Annen egenkapital	3	(45 075)	0
<b>Sum</b>		<b>971 568</b>	<b>0</b>



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

Document ID:  
E1D855122579431CBD7E447A3C4F6A72



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**SIVA LUSTER EIENDOM AS**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	34 569	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>34 569</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	984 874	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>984 874</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 019 443</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 544	0
Konsernfordringer	6	1 903 390	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 912 934</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 912 934</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 932 377</b>	<b>0</b>



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

Document ID:  
E1D855122579431CBD7E447A3C4F6A72



## Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA LUSTER EIENDOM AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	2	30 000	0
Overkurs	3	556 046	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>586 046</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	513 939	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>513 939</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 099 985</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter		(2 212)	0
Kortsiktig konserngjeld	6	1 303 389	0
Annen kortsiktig gjeld		531 215	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 832 392</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 832 392</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 932 377</b>	<b>0</b>

TRondheim 31.12.2021/02.02.2022

Lise Bartnes Aalberg  
Styrets leder

Jonas Sand Hansen  
Styremedlem

Ingunn Marie Mathisen  
Daglig leder



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

Document ID:  
E1D855122579431CBD7E447A3C4F6A72



## Noter 2021 SIVA LUSTER EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er stiftet i forbindelse med fisjon. Stiftelsesdato er 23.10.2020. Årsregnskapet for 2021 består av perioden 23.10.2020 til 31.12.2021

### 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:  
E1D855122579431CBD7E447A3C4F6A72



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Byggningsmessige anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 846 637	1 231 091	3 077 728
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>1 846 637</b>	<b>1 231 091</b>	<b>3 077 728</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(1 255 711)	(837 143)	(2 092 854)
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>590 926</b>	<b>393 948</b>	<b>984 874</b>
Årets avskrivninger	73 860	49 248	123 108
Økonomisk levetid	25 år	25 år	
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	

Anskaffelseskost 01.01.21 representerer tingsinnskudd i forbindelse med fisjon gjennomført 01.01.2021

## Note 2 - Aksjekapital

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 30, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>30 000</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100%	Ordinære aksje
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</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

## Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Økning AK/overkurs ved fisjon	30 000	556 046	559 013	1 145 059
Årets resultat			971 568	971 568
Konsernbidrag			(1 016 643)	(1 016 643)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>556 046</b>	<b>513 938</b>	<b>1 099 984</b>



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

Document ID:  
E1D855122579431CBD7E447A3C4F6A72



## Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 245 601	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	57 788	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 303 389</b>	<b>0</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	286 746	
Sum	286 746	
+/- Endring i utsatt skatt	(12 713)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>274 033</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	286 746	
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(286 746)	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekt 01.01.2021 kommer som følge av fisjon gjennomført 01.01.2021

## 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	(99 344)	(157 132)	57 788
Sum midlertidige forskjeller	(99 344)	(157 132)	57 788
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>(21 856)</b>	<b>(34 569)</b>	<b>12 713</b>

## Note 6 - Konsernfordring

Konsernfordring	2021	2020
Konsernkontoordning	1 888 170	
Fordring til selskap i samme konsern	15 220	
<b>Sum</b>	<b>1 903 390</b>	
<b>Konserngjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konsernbidrag	1 303 389	
<b>Sum</b>	<b>1 303 398</b>	

## Note 7 - Pantestillelser

	2021	2020
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	984 874	
<b>Sum</b>	<b>984 874</b>	

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



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

Document ID:  
E1D855122579431CBD7E447A3C4F6A72



## Note 8 - Antall ansatte, godtgjørelse, revisjon mm.

### Obligatorisk tjenstepensjon

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

### Ytelser til ledende personer

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 2021 utgjør kr 5 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.



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

Document ID:  
E1D855122579431CBD7E447A3C4F6A72



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 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: XY4K5-4DOTE-TANUQ-GTZK7-ZK1IM-QIB6K



## 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 12:04:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XY4K5-4DOTE-TANUQ-GTZK7-ZK1IM-QIB6K

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 LUSTER EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er stiftet i forbindelse med fisjon. Stiftelsesdato er 23.10.2020. Årsregnskapet for 2021 består av perioden 23.10.2020 til 31.12.2021

#### 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 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Anskaffelseskost 01.01.21 representerer tingsinnskudd i forbindelse med fisjon gjennomført 01.01.2021

	<b>Bygninger og annen fast eiendom</b>	<b>Byggningsmessige anlegg</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 846 637	1 231 091	3 077 728
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>1 846 637</b>	<b>1 231 091</b>	<b>3 077 728</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(1 255 711)	(837 143)	(2 092 854)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>590 926</b>	<b>393 948</b>	<b>984 874</b>
Årets avskrivninger	73 860	49 248	123 108
Økonomisk levetid	25 år	25 år	
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	

## Note 2 - Aksjekapital

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 30, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

<b>Aksjeklasse</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	1 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>30 000</b>

<b>Aksjeeier</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100%	Ordinære aksje
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</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)

## Note 3 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Økning AK/overkurs ved fisjon	30 000	556 046	559 013	1 145 059
Årets resultat			971 568	971 568
Konsernbidrag			(1 016 643)	(1 016 643)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>556 046</b>	<b>513 938</b>	<b>1 099 984</b>



## Note 4 - Skatt

Skatteeffekt 01.01.2021 kommer som følge av fisjon gjennomført 01.01.2021

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 245 601	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	57 788	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 303 389</b>	<b>0</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	286 746	
Sum	286 746	
+/- Endring i utsatt skatt	(12 713)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>274 033</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	286 746	
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(286 746)	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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	(99 344)	(157 132)	57 788
Sum midlertidige forskjeller	(99 344)	(157 132)	57 788
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>(21 856)</b>	<b>(34 569)</b>	<b>12 713</b>

## Note 6 - Konsernfordring

Konsernfordring	2021	2020
Konsernkontoordning	1 888 170	
Fordring til selskap i samme konsern	15 220	
<b>Sum</b>	<b>1 903 390</b>	
<b>Konserngjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konsernbidrag	1 303 389	
<b>Sum</b>	<b>1 303 388</b>	

## Note 7 - Pantestillelser

	2021	2020
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	984 874	
<b>Sum</b>	<b>984 874</b>	

Siva Luster Eendom 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 - Antall ansatte, godtgjørelse, revisjon mm.**

**Obligatorisk tjenstepensjon**

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

**Ytelser til ledende personer**

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 2021 utgjør kr 5 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .