



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 766 145  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA KJELLER EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Pirsenteret  
7462 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: 03.02.2022

### 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, 05.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		375 889	2 984 304
Leieinntekter		11 764 884	10 008 956
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 140 773</b>	<b>12 993 261</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	8	42 080	17 538
Avskrivning på driftsmidler	1	5 209 969	4 865 784
Annen driftskostnad	8	11 618 760	3 551 490
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 870 810</b>	<b>8 434 813</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 730 036</b>	<b>4 558 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 426	134 632
Annen renteinntekt		7 034	776
Annen finansinntekt		210	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 670</b>	<b>135 409</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		120 290	
Annen rentekostnad		1 739 796	2 307 171
Annen finanskostnad		13 401	4 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 873 487</b>	<b>2 311 218</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 850 817</b>	<b>-2 175 809</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 580 853</b>	<b>2 382 639</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 447 788	524 180
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 133 065</b>	<b>1 858 459</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 133 065</b>	<b>1 858 459</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			3 059 952
Udekket tap			0



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overført fra annen egenkapital		-5 133 065	-1 201 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 133 065</b>	<b>1 858 459</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	133 440 196	135 190 011
Maskiner og anlegg	1	38 177	2 189 052
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	261 549	363 205
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>133 739 923</b>	<b>137 742 268</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>133 739 923</b>	<b>137 742 268</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 985 463	294 195
Andre fordringer		54 599	381 417
Konsernfordringer	7	4 653 448	10 267 302
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 693 510</b>	<b>10 942 914</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 693 510</b>	<b>10 942 914</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>149 433 432</b>	<b>148 685 182</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (2 800 000 aksjer à kr 10,00)	2, 3	28 000 000	28 000 000
Overkurs	3	7 608 232	7 608 232
Annen innskutt egenkapital		3 629 689	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>39 237 921</b>	<b>35 608 232</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	3	10 629 872	15 762 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 629 872</b>	<b>15 762 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>49 867 793</b>	<b>51 371 169</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	3 027 458	3 451 487
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 027 458</b>	<b>3 451 487</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	83 901 375	89 275 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 901 375</b>	<b>89 275 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>86 928 833</b>	<b>92 727 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			369 441
Skyldige offentlige avgifter		7 925	
Kortsiktig konserngjeld	7	12 628 882	3 923 015
Annen kortsiktig gjeld			294 195
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 636 807</b>	<b>4 586 651</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 565 640</b>	<b>97 314 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>149 433 432</b>	<b>148 685 182</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 171067

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 766 145  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA KJELLER EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Pirsenteret  
7462 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: 03.02.2022

#### 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, 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: 983 766 145  
SIVA KJELLER 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		375 889	2 984 304
Leieinntekter		11 764 884	10 008 956
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 140 773</b>	<b>12 993 261</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	8	42 080	17 538
Avskrivning på driftsmidler	1	5 209 969	4 865 784
Annen driftskostnad	8	11 618 760	3 551 490
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 870 810</b>	<b>8 434 813</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 730 036</b>	<b>4 558 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 426	134 632
Annen renteinntekt		7 034	776
Annen finansinntekt		210	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 670</b>	<b>135 409</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		120 290	
Annen rentekostnad		1 739 796	2 307 171
Annen finanskostnad		13 401	4 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 873 487</b>	<b>2 311 218</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 850 817</b>	<b>-2 175 809</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 447 788	524 180
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 133 065</b>	<b>1 858 459</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 133 065</b>	<b>1 858 459</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			3 059 952
Udekket tap			0
Overført fra annen egenkapital		-5 133 065	-1 201 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 133 065</b>	<b>1 858 459</b>



Organisasjonsnr: 983 766 145  
SIVA KJELLER EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	133 440 196	135 190 011
Maskiner og anlegg	1	38 177	2 189 052
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	261 549	363 205
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>133 739 923</b>	<b>137 742 268</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>133 739 923</b>	<b>137 742 268</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		10 985 463	294 195
Andre fordringer		54 599	381 417
Konsernfordringer	7	4 653 448	10 267 302
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 693 510</b>	<b>10 942 914</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 693 510</b>	<b>10 942 914</b>

**SUM EIENDELER** **149 433 432** **148 685 182**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (2 800 000 aksjer à kr 10,00)	2, 3	28 000 000	28 000 000
Overkurs	3	7 608 232	7 608 232
Annen innskutt egenkapital		3 629 689	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>39 237 921</b>	<b>35 608 232</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3	10 629 872	15 762 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 629 872</b>	<b>15 762 937</b>

**Sum egenkapital** **3** **49 867 793** **51 371 169**

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	3 027 458	3 451 487
--------------	---	-----------	-----------



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 027 458</b>	<b>3 451 487</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	83 901 375	89 275 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 901 375</b>	<b>89 275 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>86 928 833</b>	<b>92 727 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			369 441
Skyldige offentlige avgifter		7 925	
Kortsiktig konserngjeld	7	12 628 882	3 923 015
Annen kortsiktig gjeld			294 195
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 636 807</b>	<b>4 586 651</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 565 640</b>	<b>97 314 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>149 433 432</b>	<b>148 685 182</b>



Organisasjonsnr: 983 766 145  
SIVA KJELLER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### 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. 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

## Note

8

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	42080.00	17538.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

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

Name	Method	Signed at
Mathisen, Ingunn Marie	BANKID_MOBILE	2022-02-04 16:08 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-03 21:15 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-03 15:23 GMT+01



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

External reference: 03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B



Årsregnskap for 2021

**SIVA KJELLER EIENDOM AS**  
Org.nr. 983 766 145



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

Document ID:  
03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B



## Resultatregnskap for 2021 SIVA KJELLER EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		375 889	2 984 304
Leieinntekter		11 764 884	10 008 956
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 140 773</b>	<b>12 993 261</b>
Lønnskostnad	8	(42 080)	(17 538)
Avskrivning på driftsmidler	1	(5 209 969)	(4 865 784)
Annen driftskostnad	8	(11 618 760)	(3 551 490)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(16 870 810)</b>	<b>(8 434 813)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(4 730 036)</b>	<b>4 558 448</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 426	134 632
Annen renteinntekt		7 034	776
Annen finansinntekt		210	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 670</b>	<b>135 409</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(120 290)	0
Annen rentekostnad		(1 739 796)	(2 307 171)
Annen finanskostnad		(13 401)	(4 046)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(1 873 487)</b>	<b>(2 311 218)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(1 850 817)</b>	<b>(2 175 809)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(6 580 853)</b>	<b>2 382 639</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 447 788	(524 180)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(5 133 065)</b>	<b>1 858 459</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(5 133 065)</b>	<b>1 858 459</b>
<b>Overføringer</b>			
Konsernbidrag		0	3 059 952
Overført fra annen egenkapital		(5 133 065)	(1 201 493)
<b>Sum</b>		<b>(5 133 065)</b>	<b>1 858 459</b>



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

Document ID:  
03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B



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

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	133 440 196	135 190 011
Maskiner og anlegg	1	38 177	2 189 052
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	261 549	363 205
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>133 739 923</b>	<b>137 742 268</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>133 739 923</b>	<b>137 742 268</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 985 463	294 195
Andre fordringer		54 599	381 417
Konsemfordringer	7	4 653 448	10 267 302
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 693 510</b>	<b>10 942 914</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 693 510</b>	<b>10 942 914</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>149 433 432</b>	<b>148 685 182</b>



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

Document ID:  
03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B



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

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (2 800 000 aksjer à kr 10,00)	2, 3	28 000 000	28 000 000
Overkurs	3	7 608 232	7 608 232
Annen innskutt egenkapital		3 629 689	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>39 237 921</b>	<b>35 608 232</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	10 629 872	15 762 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 629 872</b>	<b>15 762 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>49 867 793</b>	<b>51 371 169</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	3 027 458	3 451 487
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 027 458</b>	<b>3 451 487</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	83 901 375	89 275 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 901 375</b>	<b>89 275 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>86 928 833</b>	<b>92 727 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	369 441
Skyldige offentlige avgifter		7 925	0
Kortsiktig konserngjeld	7	12 628 882	3 923 015
Annen kortsiktig gjeld		0	294 195
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 636 807</b>	<b>4 586 651</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 565 640</b>	<b>97 314 013</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>149 433 432</b>	<b>148 685 182</b>

Trondheim 31.12.2021/03.02.2022  
Styret i Siva Kjeller Eiendom AS

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:  
03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B



## Noter 2021

### SIVA KJELLER EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

##### Prinsipper for inntektsføring

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

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

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

##### Fordringer

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

##### Varige driftsmidler

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

##### 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:  
03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom		Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar o.l	Teknisk anlegg	Sum
	Tomter					
Anskaffelseskost 01.01.2021	8 757 941	124 085 227	2 189 053	550 280	44 390 768	179 973 269
Tilgang i året	0	2 582 763	16 957 392	0	775 736	20 315 891
Avgang i året	0	0	(19 108 267)	0	0	(19 108 267)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>8 757 941</b>	<b>126 667 990</b>	<b>38 178</b>	<b>550 280</b>	<b>45 166 504</b>	<b>181 180 893</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(29 931 490)		(288 731)	(17 220 748)	(47 440 969)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>8 757 941</b>	<b>96 736 500</b>	<b>38 178</b>	<b>261 549</b>	<b>27 945 756</b>	<b>133 739 924</b>
Årets avskrivninger		2 583 925		101 656	2 524 388	5 209 969
Økonomisk levetid		50 år og 25 år		5 år	25 år og 16 år	
<b>Avskrivningsplan</b>		<b>Lineær</b>		<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	2 800 000	10,00	28 000 000,00
<b>Sum</b>	<b>2 800 000</b>		<b>28 000 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Siva Eiendom Holding AS	2 800 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 800 000</b>	<b>100,00%</b>	

Siva Kjeller 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

### 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.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	28 000 000	7 608 232	15 762 937	51 371 169
Årets resultat			(5 133 066)	(5 133 066)
Mottatt konsernbidrag			3 629 689	3 629 689
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>28 000 000</b>	<b>7 608 232</b>	<b>10 629 871</b>	<b>49 867 792</b>



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

Document ID:  
03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B



## Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(6 580 853)	2 382 639
Konsernbidrag	4 653 448	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 927 405	1 540 375
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>3 923 014</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		863 063
Sum		863 063
+/- Endring i utsatt skatt	(424 029)	(338 883)
+/- Skatt på konsernbidrag	(1 023 759)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(1 447 788)</b>	<b>524 180</b>
Betalbar skatt i skattekostnad		863 063
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(863 063)
<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	15 494 672	13 606 049	1 888 623
Gevinst- og tapskonto	193 907	155 125	38 782
Sum midlertidige forskjeller	15 688 579	13 761 174	1 927 405
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>3 451 487</b>	<b>3 027 458</b>	<b>424 029</b>

## Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 901 375	89 275 875
<b>Sum</b>	<b>83 901 375</b>	<b>89 275 875</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	133 440 196	135 190 011
<b>Sum</b>	<b>133 440 196</b>	<b>135 190 011</b>

Siva Kjeller 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 7 - Konsernfordringer og konserngjeld

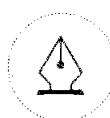
Konserngjeld	2021	2020
Konsernkontoordning	12 628 882	0
<b>Konsernfordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konsernkontoordning	0	10 267 302
Konsernbidrag	4 653 448	

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



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

Document ID:  
03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B



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

Document ID:  
03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B

**Note 8 - Ansatte, godtgjørelser og revisjonshonorar m.m.**

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**

Lønn til daglig leder inngår som en del av forvaltningshonoraret som faktureres fra morselskapet og er klassifisert som andre driftskostnader.

**Revisjon og andre tjenester**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 12 458. 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:  
03287BEA32904ABE9E95E856CB15169B



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Kjeller Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Kjeller 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 oppfyller 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: YB756-U6A8Y-COE8I-KO7YC-E8S8WN-ZZPJQ



# 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: YB756-U6A8Y-COE8I-KO7YC-E8S1WN-ZZPJQ

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 KJELLER EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Prinsipper for inntektsføring

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

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

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

#### 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

	Tomter	Bygning er og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløs øre, inventar o.l	Teknisk anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	8 757 941	124 085 227	2 189 053	550 280	44 390 768	179 973 269
Tilgang i året	0	2 582 763	16 957 392	0	775 736	20 315 891
Avgang i året	0	0	(19 108 267)	0	0	(19 108 267)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>8 757 941</b>	<b>126 667 990</b>	<b>38 178</b>	<b>550 280</b>	<b>45 166 504</b>	<b>181 180 893</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(29 931 490)		(288 731)	(17 220 748)	(47 440 969)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>8 757 941</b>	<b>96 736 500</b>	<b>38 178</b>	<b>261 549</b>	<b>27 945 756</b>	<b>133 739 924</b>
Årets avskrivninger		2 583 925		101 656	2 524 388	5 209 969
Økonomisk levetid		50 år og 25 år		5 år	25 år og 16 år	
<b>Avskrivningsplan</b>		<b>Lineær</b>		<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	2 800 000	10,00	28 000 000,00
<b>Sum</b>	<b>2 800 000</b>		<b>28 000 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Siva Eiendom Holding AS	2 800 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 800 000</b>	<b>100,00%</b>	

Siva Kjeller 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

### 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.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	28 000 000	7 608 232	15 762 937	51 371 169
Årets resultat			(5 133 066)	(5 133 066)
Mottatt konsernbidrag			3 629 689	3 629 689
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>28 000 000</b>	<b>7 608 232</b>	<b>10 629 871</b>	<b>49 867 792</b>



## Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(6 580 853)	2 382 639
Konsernbidrag	4 653 448	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 927 405	1 540 375
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>3 923 014</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		863 063
Sum		863 063
+/- Endring i utsatt skatt	(424 029)	(338 883)
+/- Skatt på konsernbidrag	(1 023 759)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(1 447 788)</b>	<b>524 180</b>
Betalbar skatt i skattekostnad		863 063
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(863 063)
<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	15 494 672	13 606 049	1 888 623
Gevinst- og tapskonto	193 907	155 125	38 782
Sum midlertidige forskjeller	15 688 579	13 761 174	1 927 405
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>3 451 487</b>	<b>3 027 458</b>	<b>424 029</b>

## Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 901 375	89 275 875
<b>Sum</b>	<b>83 901 375</b>	<b>89 275 875</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	133 440 196	135 190 011
<b>Sum</b>	<b>133 440 196</b>	<b>135 190 011</b>

Siva Kjeller 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 7 - Konsernfordringer og konserngjeld

Konserngjeld	2021	2020
Konsernkontoordning	12 628 882	0
<b>Konsernfordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konsernkontoordning	0	10 267 302
Konsernbidrag	4 653 448	

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





**Note 8 - Ansatte, godtgjørelser og revisjonshonorar m.m.**

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**

Lønn til daglig leder inngår som en del av forvaltningshonoraret som faktureres fra morselskapet og er klassifisert som andre driftskostnader.

**Revisjon og andre tjenester**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 12 458. Honorar for annen bistand utgjør kr 0