



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 038  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA FINNFJORD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14  
7030 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 31.01.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		10 249 436	8 643 886
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 249 436</b>	<b>8 643 886</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	4 473 633	4 473 633
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		824 073	604 717
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 297 706</b>	<b>5 078 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 951 730</b>	<b>3 565 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		248 046	171 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>248 046</b>	<b>171 374</b>
Annen rentekostnad		1 858 334	1 207 149
Annen finanskostnad		108 898	3 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 967 232</b>	<b>1 210 214</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 719 187</b>	<b>-1 038 840</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 232 543</b>	<b>2 526 695</b>
Skattekostnad på resultat	3	711 159	555 873
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	4 068 488	3 403 728
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 547 104	-1 432 906
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 279 309	842 946
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 279 309</b>	<b>842 946</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	44 736 280	49 209 913
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 736 280</b>	<b>49 209 913</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 015 588</b>	<b>50 052 859</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		21 552	19 574
Konsernfordringer	5	3 842 916	2 942 076
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 864 467</b>	<b>2 961 650</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 864 467</b>	<b>2 961 650</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 880 056</b>	<b>53 014 509</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 610 141	1 610 141
Annen innskutt egenkapital	4		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 640 141</b>	<b>1 640 141</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	10 022 495	11 569 598
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 022 495</b>	<b>11 569 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 662 636</b>	<b>13 209 740</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	32 913 603	35 546 695
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 913 603</b>	<b>35 546 695</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 913 603</b>	<b>35 546 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		87 807	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	5 216 010	4 258 074
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 303 817</b>	<b>4 258 074</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 217 420</b>	<b>39 804 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 880 056</b>	<b>53 014 509</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482137

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 038  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA FINNFJORD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14  
7030 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 31.01.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 926 385 038  
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		10 249 436	8 643 886
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 249 436</b>	<b>8 643 886</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	4 473 633	4 473 633
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		824 073	604 717
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 297 706</b>	<b>5 078 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 951 730</b>	<b>3 565 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		248 046	171 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>248 046</b>	<b>171 374</b>
Annen rentekostnad		1 858 334	1 207 149
Annen finanskostnad		108 898	3 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 967 232</b>	<b>1 210 214</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 719 187</b>	<b>-1 038 840</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 232 543</b>	<b>2 526 695</b>
Skattekostnad på resultat	3	711 159	555 873
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		



Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	4 068 488	3 403 728
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 547 104	-1 432 906
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>



Organisasjonsnr: 926 385 038  
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	1 279 309	842 946
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 279 309</b>	<b>842 946</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	44 736 280	49 209 913
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 736 280</b>	<b>49 209 913</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 015 588</b>	<b>50 052 859</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		21 552	19 574
Konsernfordringer	5	3 842 916	2 942 076
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 864 467</b>	<b>2 961 650</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 864 467</b>	<b>2 961 650</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 880 056</b>	<b>53 014 509</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 610 141	1 610 141
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 640 141</b>	<b>1 640 141</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	10 022 495	11 569 598
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 022 495</b>	<b>11 569 598</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 662 636</b>	<b>13 209 740</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	32 913 603	35 546 695
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 913 603</b>	<b>35 546 695</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 913 603</b>	<b>35 546 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		87 807	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	5 216 010	4 258 074
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 303 817</b>	<b>4 258 074</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 217 420</b>	<b>39 804 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 880 056</b>	<b>53 014 509</b>



Organisasjonsnr: 926 385 038  
SIVA FINNFJORD 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.



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### 2023 12 Årsregnskap Siva Finnfjord Eiendom AS v.Final.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2024-01-31 14:48 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-01-31 14:43 GMT+01



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

External reference: 0F01C385DC7B48C4AFA2414C447FB06C



# Årsregnskap 2023

## Siva Finnfjord Eiendom AS

Org. nr: 926 385 038

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Finnfjord Eiendom AS er en del av Siva - Selskapet For Industrivekst Sf.



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

Document ID:  
0F01C385DC7B48C4AFA2414C447FB06C



Siva Finnfjord Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		10 249 436	8 643 886
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 249 436</b>	<b>8 643 886</b>
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	4 473 633	4 473 633
Annen driftskostnad		824 073	604 717
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 297 706</b>	<b>5 078 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 951 730</b>	<b>3 565 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		248 046	171 374
Annen rentekostnad		1 858 334	1 207 149
Annen finanskostnad		108 898	3 065
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 215 078</b>	<b>371 588</b>
Resultat før skattekostnad		3 232 543	2 526 695
Skattekostnad på resultat	3	711 159	555 873
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	4 068 488	3 403 728
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 547 104	-1 432 906
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 521 384</b>	<b>1 970 822</b>



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

Document ID:  
0F01C385DC7B48C4AFA2414C447FB06C



Siva Finnfjord Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 279 309	842 946
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	44 736 280	49 209 913
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		21 552	19 574
Konsernfordringer	5	3 842 916	2 942 076
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



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

Document ID:  
0F01C385DC7B48C4AFA2414C447FB06C



Siva Finnfjord Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 610 141	1 610 141
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 640 141</b>	<b>1 640 141</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	10 022 495	11 569 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 022 495</b>	<b>11 569 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 662 636</b>	<b>13 210 739</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	32 913 603	35 546 695
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 913 603</b>	<b>35 546 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		87 807	-
Konserngjeld	5	5 216 010	4 258 074
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 303 817</b>	<b>4 258 074</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 217 420</b>	<b>39 804 769</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>49 880 056</b>	<b>53 015 508</b>

Trondheim, 31.01.2024  
Styret i Siva Finnfjord Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Lise Bartnes Aalberg  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Jonas Sand Hansen  
styremedlem



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

Document ID:  
0F01C385DC7B48C4AFA2414C447FB06C



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Finnjord Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

## Driftsinntekter

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

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

## 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig av at virksomheten vil generere tilstrekkelig fremtidig skattepliktig inntekt.

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## 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 beløpet. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernfordring eller kortsiktig konserngjeld.



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

Document ID:  
0F01C385DC7B48C4AFA2414C447FB06C



## Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	72 536 176	16 936 483	89 472 659
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-36 268 088	-8 468 292	-44 736 380
Årets avskrivninger	-3 626 809	-846 824	-4 473 633



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

Document ID:  
0F01C385DC7B48C4AFA2414C447FB06C



## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 147 522	960 026
Endring i utsatt skattefordel	-436 363	-404 153
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 232 543	2 526 695
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	1 983 467	1 837 059
Avgitt konsernbidrag	-5 216 010	-4 363 754
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 147 522	960 026
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 147 522	-960 026

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-5 815 041	-3 831 574	1 983 467

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	1 610 141	11 569 598	13 209 740
Årets resultat			2 521 384	2 521 384
Konsernbidrag avgitt			-4 068 488	-4 068 488



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

Document ID:  
0F01C385DC7B48C4AFA2414C447FB06C



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernkontoordning	3 812 590	2 940 733
Andre kortsiktige fordringer konsern	30 326	1 343
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	-105 680
Konsernbidrag	5 216 010	4 363 754

## Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Finnfjord Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	<b>Antall aksjer</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	1000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Finnfjord Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100,0 %

Siva Finnfjord Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS.

Siva Eiendom Holding AS har forretningskontor i Trondheim kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til firmapost@siva.no.

## Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

<b>Type</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig gjeld	32 913 603	35 546 695

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 32 913 603. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 44 736 280.

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

Siva Finnfjord Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2023 var samlet saldo for disse lånene kr. 988 047 659.



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

Document ID:  
0F01C385DC7B48C4AFA2414C447FB06C



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 Finnfjord Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Finnfjord Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 modifierer vår konklusjon. 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, 22. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: PZFW-4NW6J-5MEJG-X6PNC-8S31-JX1DPT



# 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: EY

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 09:57:26 UTC



Penneo DokumentInokkeID: PZIFW-4NW6J-5MEJG-X6PNC-8S31-JX1DPT

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>



# Årsregnskap 2023

## Siva Finnfjord Eiendom AS

Org. nr: 926 385 038

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Finnfjord Eiendom AS er en del av Siva - Selskapet For Industrivekst Sf.



<b>Siva Finnfjord Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		10 249 436	8 643 886
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	4 473 633	4 473 633
Annen driftskostnad		824 073	604 717
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		248 046	171 374
Annen rentekostnad		1 858 334	1 207 149
Annen finanskostnad		108 898	3 065
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		3 232 543	2 526 695
Skattekostnad på resultat	3	711 159	555 873
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>		
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	4 068 488	3 403 728
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 547 104	-1 432 906
<b>Sum overføringer</b>			



<b>Siva Finnfjord Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 279 309	842 946
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	44 736 280	49 209 913
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		21 552	19 574
Konsernfordringer	5	3 842 916	2 942 076
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



<b>Siva Finnfjord Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 610 141	1 610 141
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	10 022 495	11 569 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	32 913 603	35 546 695
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		87 807	-
Konserngjeld	5	5 216 010	4 258 074
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Trondheim, 31.01.2024  
Styret i Siva Finnfjord Eiendom AS

_____ Lise Bartnes Aalberg styreleder	_____ Jonas Sand Hansen styremedlem
---	---



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Finnfjord Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

## Driftsinntekter

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.

## 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig av at virksomheten vil generere tilstrekkelig fremtidig skattepliktig inntekt.

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## 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 beløpet. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernførdning eller kortsiktig konserngjeld.



## Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	72 536 176	16 936 483	89 472 659
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-36 268 088	-8 468 292	-44 736 380
Årets avskrivninger	-3 626 809	-846 824	-4 473 633



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 147 522	960 026
Endring i utsatt skattefordel	-436 363	-404 153
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	3 232 543	2 526 695
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	1 983 467	1 837 059
Avgitt konsernbidrag	-5 216 010	-4 363 754
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	1 147 522	960 026
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 147 522	-960 026

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-5 815 041	-3 831 574	1 983 467

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	30 000	1 610 141	11 569 598	13 209 740
Årets resultat			2 521 384	2 521 384
Konsernbidrag avgitt			-4 068 488	-4 068 488



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernkontoordning	3 812 590	2 940 733
Andre kortsiktige fordringer konsern	30 326	1 343

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	-105 680
Konsernbidrag	5 216 010	4 363 754

## Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Finnfjord Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	<b>Antall aksjer</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	1000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Finnfjord Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100,0 %

Siva Finnfjord Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS. Siva Eiendom Holding AS har forretningskontor i Trondheim kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til [firmapost@siva.no](mailto:firmapost@siva.no).

## Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

<b>Type</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig gjeld	32 913 603	35 546 695

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 32 913 603. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 44 736 280.

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

Siva Finnfjord Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2023 var samlet saldo for disse lånene kr. 988 047 659.