



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 901
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA TROMSØ 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: Lise Bartnes Aalberg
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, 01.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		45 642 086	39 420 352
Annen driftsinntekt		2 782 546	5 376 812
Sum inntekter		48 424 632	44 797 163
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	13 582 900	11 677 606
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		20 613 516	37 296 069
Sum kostnader		34 196 416	48 973 675
Driftsresultat		14 228 216	-4 176 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			672 617
Annen renteinntekt		2 993	950
Annen finansinntekt		490	280
Sum finansinntekter		3 483	673 847
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 343 006	69 553
Annen rentekostnad		16 124 254	9 306 333
Annen finanskostnad		6 735	109 600
Sum finanskostnader		24 473 995	9 485 486
Netto finans		-24 470 513	-8 811 639
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 242 297	-12 988 151
Skattekostnad på resultat	3	-2 242 306	-2 857 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 999 991	-10 130 887
Årsresultat	4	-7 999 991	-10 130 887
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 999 991	-10 130 887



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-7 999 991	-10 130 887
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag			-7 921 666
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-7 999 991	-2 209 221
Sum overføringer og disponeringer		-7 999 991	-10 130 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	695 338 175	435 915 865
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		10 910
Sum varige driftsmidler		695 338 175	435 926 776
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	250 000	
Sum finansielle anleggsmidler		250 000	
Sum anleggsmidler		695 588 175	435 926 776
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		80 030	953 511
Andre kortsiktige fordringer		148 968	1 967 004
Konsernfordringer	6	564 352	10 155 982
Sum fordringer		793 350	13 076 497
Sum omløpsmidler		793 350	13 076 497
SUM EIENDELER		696 381 525	449 003 273
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
Overkurs	4	115 848	115 848



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		73 615 848	73 615 848
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	31 719 620	39 719 612
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		31 719 620	39 719 612
Sum egenkapital		105 335 469	113 335 460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	9 735 133	11 977 439
Sum avsetninger for forpliktelser		9 735 133	11 977 439
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
Langsiktig konserngjeld	5, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		290 354 000	290 354 000
Sum langsiktig gjeld		300 089 133	302 331 439
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	63 346 301	
Leverandørgjeld		13 093 306	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	214 130 577	33 336 375
Annen kortsiktig gjeld		386 740	
Sum kortsiktig gjeld		290 956 924	33 336 375
Sum gjeld		591 046 057	335 667 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 381 525	449 003 273



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482258

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 901
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA TROMSØ 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: Lise Bartnes Aalberg
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: 984 463 901
SIVA TROMSØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		45 642 086	39 420 352
Annen driftsinntekt		2 782 546	5 376 812
Sum inntekter		48 424 632	44 797 163
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	13 582 900	11 677 606
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		20 613 516	37 296 069
Sum kostnader		34 196 416	48 973 675
Driftsresultat		14 228 216	-4 176 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			672 617
Annen renteinntekt		2 993	950
Annen finansinntekt		490	280
Sum finansinntekter		3 483	673 847
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 343 006	69 553
Annen rentekostnad		16 124 254	9 306 333
Annen finanskostnad		6 735	109 600
Sum finanskostnader		24 473 995	9 485 486
Netto finans		-24 470 513	-8 811 639
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-2 242 306	-2 857 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 999 991	-10 130 887
Årsresultat	4	-7 999 991	-10 130 887
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 999 991	-10 130 887
Totalresultat		-7 999 991	-10 130 887
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		



Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag			-7 921 666
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4		
		-7 999 991	-2 209 221
Sum overføringer og disponeringer		-7 999 991	-10 130 887



Organisasjonsnr: 984 463 901
SIVA TROMSØ EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2	695 338 175	435 915 865
--------------	---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		10 910
-----------	---	--	--------

Sum varige driftsmidler		695 338 175	435 926 776
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	5	250 000	
------------	---	---------	--

Sum finansielle		250 000	
------------------------	--	----------------	--

anleggsmidler		250 000	
----------------------	--	----------------	--

Sum anleggsmidler		695 588 175	435 926 776
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		80 030	953 511
-----------------	--	--------	---------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		148 968	1 967 004
------------	--	---------	-----------

Konsernfordringer	6	564 352	10 155 982
-------------------	---	---------	------------

Sum fordringer		793 350	13 076 497
-----------------------	--	----------------	-------------------

Sum omløpsmidler		793 350	13 076 497
-------------------------	--	----------------	-------------------

SUM EIENDELER		696 381 525	449 003 273
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
--------------	------	------------	------------

Overkurs	4	115 848	115 848
----------	---	---------	---------

Annen innskutt egenkapital	4		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		73 615 848	73 615 848
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	31 719 620	39 719 612
-------------------	---	------------	------------

Udekket tap	4		
-------------	---	--	--

Sum opptjent egenkapital		31 719 620	39 719 612
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Sum egenkapital		105 335 469	113 335 460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	9 735 133	11 977 439
Sum avsetninger for forpliktelser		9 735 133	11 977 439
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
Langsiktig konserngjeld	5, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		290 354 000	290 354 000
Sum langsiktig gjeld		300 089 133	302 331 439
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	63 346 301	
Leverandørgjeld		13 093 306	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	214 130 577	33 336 375
Annen kortsiktig gjeld		386 740	
Sum kortsiktig gjeld		290 956 924	33 336 375
Sum gjeld		591 046 057	335 667 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 381 525	449 003 273



Organisasjonsnr: 984 463 901
SIVA TROMSØ 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 Tromsø Eiendom AS v.Final.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2024-01-31 18:05 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-01-31 15:11 GMT+01



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

External reference: 72339C83AACF4F39841D57FA6464A7BE



Årsregnskap 2023

Siva Tromsø Eiendom AS

Org. nr: 984 463 901

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Tromsø 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:
72335C83AACF4F39841D57FA6464A7BE



Siva Tromsø Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		45 642 086	39 420 352
Annen driftsinntekt		2 782 546	5 376 812
Sum driftsinntekter		48 424 632	44 797 164
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	13 582 900	11 677 606
Annen driftskostnad		20 613 516	37 296 069
Sum driftskostnader		34 196 416	48 973 675
Driftsresultat		14 228 216	-4 176 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	672 617
Annen renteinntekt		2 993	950
Annen finansinntekt		490	280
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 343 006	69 553
Annen rentekostnad		16 124 254	9 306 333
Annen finanskostnad		6 735	109 600
Resultat av finansposter		-13 676 508	-70 046
Resultat før skattekostnad		-10 242 297	-12 988 151
Skattekostnad på resultat	3	-2 242 306	-2 857 264
Resultat		-12 484 603	-15 845 415
Årsresultat	4	-12 484 603	-15 845 415
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		-	7 921 666
Overført fra annen egenkapital	4	7 999 991	2 209 221
Sum overføringer		7 999 991	10 130 887



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

Document ID:
72335C83AACF4F39841D57FA6464A7BE



Siva Tromsø Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	695 338 175	435 915 865
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	-	10 910
Sum varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	250 000	-
Sum finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		80 030	953 511
Andre kortsiktige fordringer		148 968	1 967 004
Konsernfordringer	6	564 352	10 155 982
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



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

Document ID:
72335C83AACF4F39841D57FA6464A7BE



Siva Tromsø Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
Overkurs	4	115 848	115 848
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	31 719 620	39 719 612
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	9 735 133	11 977 439
Sum avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	63 346 301	-
Leverandørgjeld		13 093 306	-
Konserngjeld	6	214 130 577	33 336 375
Annen kortsiktig gjeld		386 740	-
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			
Trondheim , 31.01.2024 Styret i Siva Tromsø 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:
72335C83AACF4F39841D57FA6464A7BE



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Tromsø 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 salgsværdi 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 konsernførdring eller kortsiktig konserngjeld.



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

Document ID:
72335C83AACF4F39841D57FA6464A7BE



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	Annet driftsløstøre	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	342 397 597	200 834 552	824 850	59 871 232	603 928 230
Tilgang i året	18 104 285	13 853 943	-	241 036 071	272 994 299
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-112 891 419	-67 818 085	-824 850	-	-181 534 354
Årets avskrivninger	-7 367 117	-6 204 872	-10 911	-	-13 582 900



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

Document ID:
72335C83AACF4F39841D57FA6464A7BE



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-2 234 316
Endring i utsatt skatt	-2 242 306	-622 948
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-10 242 297	-12 988 151
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	92 024	-89 568
Mottatt konsernbidrag	-	10 155 982
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-2 234 316
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	2 234 316

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	57 320 250	57 807 970	487 721
Fordringer	2 366	-393 330	-395 696
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 072 009	-2 921 736	10 150 273

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	73 500 000	115 848	39 719 612	113 335 460
Årets resultat			-7 999 991	-7 999 991



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

Document ID:
72335C83AACF4F39841D57FA6464A7BE



Note 5 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2023	2022
Langsiktige fordringer	250 000	-
Langsiktig gjeld	290 354 000	290 354 000
Byggelån	63 346 301	-

Byggelånet er klassifisert som et kortsiktig lån i 2023 og vil bli refinansiert til ordinært langsiktig lån når byggingen er ferdig.

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 190 354 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 394 480 872.

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

Siva Tromsø 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.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer konsern	564 352	0
Konsernbidrag	-	-10 155 982

Gjeld	2023	2022
Konsernkontoordning	213 877 737	33 312 426
Annen leverandørgjeld konsern	252 840	23 949

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Tromsø Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	73500	1 000	73 500 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Tromsø Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	73 500	100,0 %

Siva Tromsø 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.



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

Document ID:
72335C83AACF4F39841D57FA6464A7BE



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 Tromsø Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Tromsø 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. 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 regnskapestimatene 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: 4L3SM-5TFTT-8CNVS-OVFB6-X8F4W-VXY3Z



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 Dokumentnøkkel: 4L3SM-5TFTT-8CNV5-OV7B6-X8F4W-VXY3Z

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 Tromsø Eiendom AS

Org. nr: 984 463 901

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Siva Tromsø Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		45 642 086	39 420 352
Annen driftsinntekt		2 782 546	5 376 812
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	13 582 900	11 677 606
Annen driftskostnad		20 613 516	37 296 069
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	672 617
Annen renteinntekt		2 993	950
Annen finansinntekt		490	280
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 343 006	69 553
Annen rentekostnad		16 124 254	9 306 333
Annen finanskostnad		6 735	109 600
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-10 242 297	-12 988 151
Skattekostnad på resultat	3	-2 242 306	-2 857 264
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		-	7 921 666
Overført fra annen egenkapital	4	7 999 991	2 209 221
Sum overføringer			



Siva Tromsø Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	695 338 175	435 915 865
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	-	10 910
Sum varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	250 000	-
Sum finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		80 030	953 511
Andre kortsiktige fordringer		148 968	1 967 004
Konsernfordringer	6	564 352	10 155 982
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Tromsø Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
Overkurs	4	115 848	115 848
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	31 719 620	39 719 612
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	9 735 133	11 977 439
Sum avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	63 346 301	-
Leverandørgjeld		13 093 306	-
Konserngjeld	6	214 130 577	33 336 375
Annen kortsiktig gjeld		386 740	-
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim , 31.01.2024
Styret i Siva Tromsø Eiendom AS

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



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Tromsø 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 konsernførdring 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	Annet driftsløse	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	342 397 597	200 834 552	824 850	59 871 232	603 928 230
Tilgang i året	18 104 285	13 853 943	-	241 036 071	272 994 299
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-112 891 419	-67 818 085	-824 850	-	-181 534 354
Årets avskrivninger	-7 367 117	-6 204 872	-10 911	-	-13 582 900



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-2 234 316
Endring i utsatt skatt	-2 242 306	-622 948
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-10 242 297	-12 988 151
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	92 024	-89 568
Mottatt konsernbidrag	-	10 155 982
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-2 234 316
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	2 234 316

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	57 320 250	57 807 970	487 721
Fordringer	2 366	-393 330	-395 696
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 072 009	-2 921 736	10 150 273

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	73 500 000	115 848	39 719 612	113 335 460
Årets resultat			-7 999 991	-7 999 991



Note 5 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2023	2022
Langsiktige fordringer	250 000	-
Langsiktig gjeld	290 354 000	290 354 000
Byggelån	63 346 301	-

Byggelånet er klassifisert som et kortsiktig lån i 2023 og vil bli refinansiert til ordinært langsiktig lån når byggingen er ferdig.

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 190 354 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 394 480 872.

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

Siva Tromsø 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.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer konsern	564 352	0
Konsernbidrag	-	-10 155 982

Gjeld	2023	2022
Konsernkontoordning	213 877 737	33 312 426
Annen leverandørgjeld konsern	252 840	23 949

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Tromsø Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	73500	1 000	73 500 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Tromsø Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	73 500	100,0 %

Siva Tromsø 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.