



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 476 287
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA OPPDAL 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: View Ledger AS
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		10 121 622	7 960 481
Annen driftsinntekt		265 121	206 371
Sum inntekter		10 386 743	8 166 852
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	3 242 589	3 248 622
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	8 500 000	12 500 000
Annen driftskostnad		5 090 460	2 430 668
Sum kostnader		16 833 050	18 179 290
Driftsresultat		-6 446 307	-10 012 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			8 880
Annen renteinntekt		1 975	
Annen finansinntekt		140	
Sum finansinntekter		2 115	8 880
Rentekostnad til foretak i samme konsern		422 358	25 915
Annen rentekostnad		5 562 286	3 333 115
Annen finanskostnad		4 491	3 984
Sum finanskostnader		5 989 135	3 363 015
Netto finans		-5 987 020	-3 354 134
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 433 326	-13 366 573
Skattekostnad på resultat	3	-2 735 332	-2 940 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 697 994	-10 425 927
Årsresultat	4	-9 697 994	-10 425 927
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 697 994	-10 425 927



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-9 697 994	-10 425 927
Overføringer og disponeringer			
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		
Udekket tap	4, 4	-9 697 994	
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital			-10 425 927
Sum overføringer og disponeringer		-9 697 994	-10 425 927



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	7 662 818	4 927 486
Sum immaterielle eiendeler		7 662 818	4 927 486
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	123 458 553	136 064 489
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		123 458 553	136 064 489
Sum anleggsmidler		131 121 371	140 991 975
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		68 055	115 729
Andre kortsiktige fordringer		27 988	190 567
Konsernfordringer	5	218 797	182 223
Sum fordringer		314 840	488 519
Sum omløpsmidler		314 840	488 519
SUM EIENDELER		131 436 211	141 480 493
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 030 000	1 030 000
Overkurs	4	16 959 739	26 657 733
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		17 984 169	27 682 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4		
Sum egenkapital		17 984 169	27 682 163
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	102 000 000	108 000 000
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		102 000 000	108 000 000
Sum langsiktig gjeld		102 000 000	108 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	11 452 024	5 798 330
Sum kortsiktig gjeld		11 452 041	5 798 330
Sum gjeld		113 452 041	113 798 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 436 211	141 480 493



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482193

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 476 287
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA OPPDAL 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: View Ledger AS
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: 920 476 287
SIVA OPPDAL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 121 622	7 960 481
Annen driftsinntekt		265 121	206 371
Sum inntekter		10 386 743	8 166 852
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	3 242 589	3 248 622
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	8 500 000	12 500 000
Annen driftskostnad		5 090 460	2 430 668
Sum kostnader		16 833 050	18 179 290
Driftsresultat		-6 446 307	-10 012 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			8 880
Annen renteinntekt		1 975	
Annen finansinntekt		140	
Sum finansinntekter		2 115	8 880
Rentekostnad til foretak i samme konsern		422 358	25 915
Annen rentekostnad		5 562 286	3 333 115
Annen finanskostnad		4 491	3 984
Sum finanskostnader		5 989 135	3 363 015
Netto finans		-5 987 020	-3 354 134
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-2 735 332	-2 940 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 697 994	-10 425 927
Årsresultat	4	-9 697 994	-10 425 927
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 697 994	-10 425 927
Totalresultat		-9 697 994	-10 425 927
Overføringer og disponeringer			
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		
Udekket tap	4, 4	-9 697 994	
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital			-10 425 927
Sum overføringer og disponeringer		-9 697 994	-10 425 927



Organisasjonsnr: 920 476 287
SIVA OPPDAL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 7 662 818 4 927 486
Sum immaterielle eiendeler 7 662 818 4 927 486

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 2 123 458 553 136 064 489
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 2
Sum varige driftsmidler 123 458 553 136 064 489

Sum anleggsmidler 131 121 371 140 991 975

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 68 055 115 729
Andre kortsiktige
fordringer 27 988 190 567
Konsernfordringer 5 218 797 182 223
Sum fordringer 314 840 488 519

Sum omløpsmidler 314 840 488 519

SUM EIENDELER 131 436 211 141 480 493

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 6 1 030 000 1 030 000
Overkurs 4 16 959 739 26 657 733
Annen innskutt egenkapital 4 -5 570 -5 570
Sum innskutt egenkapital 17 984 169 27 682 163

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4
Udekket tap 4

Sum egenkapital 17 984 169 27 682 163

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	102 000 000	108 000 000
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		102 000 000	108 000 000
Sum langsiktig gjeld		102 000 000	108 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	11 452 024	5 798 330
Sum kortsiktig gjeld		11 452 041	5 798 330
Sum gjeld		113 452 041	113 798 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 436 211	141 480 493



Organisasjonsnr: 920 476 287
SIVA OPPDAL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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 Oppdal 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 15:00 GMT+01



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

External reference: C6B9376FACE540F4A453C402A65D5791



Årsregnskap 2023

Siva Oppdal Eiendom AS

Org. nr: 920 476 287

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Oppdal 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:
C6B9376FACE540F4A453C402A65D5791



Siva Oppdal Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		10 121 622	7 960 481
Annen driftsinntekt		265 121	206 371
Sum driftsinntekter		10 386 743	8 166 852
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	3 242 589	3 248 622
Nedskrivning av driftsmidler	2	8 500 000	12 500 000
Annen driftskostnad		5 090 460	2 430 668
Sum driftskostnader		13 833 049	15 179 290
Driftsresultat		-3 446 306	-7 012 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	8 880
Annen renteinntekt		1 975	-
Annen finansinntekt		140	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		422 358	25 915
Annen rentekostnad		5 562 286	3 333 115
Annen finanskostnad		4 491	3 984
Resultat av finansposter		-5 036 610	-3 526 154
Resultat før skattekostnad		-12 433 326	-13 366 573
Skattekostnad på resultat	3	-2 735 332	-2 940 646
Resultat		-15 168 658	-16 307 219
Årsresultat	4	-15 168 658	-16 307 219
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	9 697 994	-
Overført fra annen egenkapital		-	10 425 927
Sum overføringer		9 697 994	10 425 927



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

Document ID:
C6B9376FACE540F4A453C402A65D5791



Siva Oppdal Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	7 662 818	4 927 486
Sum immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	123 458 553	136 064 489
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		68 055	115 729
Andre kortsiktige fordringer		27 988	190 567
Konsernfordringer	5	218 797	182 223
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:
C6B9376FACE540F4A453C402A65D5791



Siva Oppdal Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 030 000	1 030 000
Overkurs	4	16 959 739	26 657 733
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	102 000 000	108 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17	-
Konserngjeld	5	11 452 024	5 798 330
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 31.01.2024
Styret i Siva Oppdal 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:
C6B9376FACE540F4A453C402A65D5791



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Oppdal 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:
C6B9376FACE540F4A453C402A65D5791



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	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	137 468 600	27 567 209	888 102	165 923 911
Avgang i året	-	-	-863 347	-863 347
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-6 061 487	-1 240 524	-	-7 302 011
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-27 852 000	-6 448 000	-	-34 300 000
Årets avskrivninger	-2 691 245	-551 344	-	-3 242 589
Årets nedskrivninger	-6 800 000	-1 700 000	-	-8 500 000

I henhold til NRS 8 er det gjennomført en vurdering av selskapets eiendeler. I denne vurderingen ble det identifisert at den virkelige verdien av eiendommen i selskapet er lavere enn dens bokførte verdi. Som et resultat av denne vurderingen er det for regnskapsåret 2023 foretatt en nedskrivning på kr. 8 500 000. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold, endrede bruksbehov og forventet, framtidig inntjeningspotensial.



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

Document ID:
C6B9376FACE540F4A453C402A65D5791



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-2 735 332	-2 940 646
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 433 326	-13 366 573
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	8 893 148	10 771 917
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

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	-26 083 304	-19 240 156	6 843 148
Fordringer	-2 250 000	-200 000	2 050 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 497 686	-2 957 508	3 540 178

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 030 000	26 657 733	-5 570	-	27 682 163
Årets resultat				-9 697 994	-9 697 994
Annen disponering	-	-9 697 994	-	9 697 994	-



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

Document ID:
C6B9376FACE540F4A453C402A65D5791



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer konsern	218 797	182 223
Gjeld	2023	2022
Konsernkontoordning	11 452 024	5 798 330
Annen kortsiktig gjeld konsern	-	47 478

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Oppdal Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1030	1 000	1 030 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Oppdal Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	1 030	100,0 %

Siva Oppdal 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

Type	2023	2022
Langsiktig gjeld	102 000 000	108 000 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 102 000 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 123 433 798.

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

Siva Oppdal 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:
C6B9376FACE540F4A453C402A65D5791



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Oppdal Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Oppdal 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 oppfylder 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 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 Dokumentnøkkel: X7E6G-XBCI8-D8DZV-IZAX3-XOGIB-0MXYYP



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: X7E6G-XBQJ8-D8DZIV-IZAX3-XOGIB-0MXYP

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 Oppdal Eiendom AS

Org. nr: 920 476 287

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Siva Oppdal Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		10 121 622	7 960 481
Annen driftsinntekt		265 121	206 371
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	3 242 589	3 248 622
Nedskrivning av driftsmidler	2	8 500 000	12 500 000
Annen driftskostnad		5 090 460	2 430 668
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	8 880
Annen renteinntekt		1 975	-
Annen finansinntekt		140	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		422 358	25 915
Annen rentekostnad		5 562 286	3 333 115
Annen finanskostnad		4 491	3 984
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-12 433 326	-13 366 573
Skattekostnad på resultat	3	-2 735 332	-2 940 646
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	9 697 994	-
Overført fra annen egenkapital		-	10 425 927
Sum overføringer			



Siva Oppdal Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	7 662 818	4 927 486
Sum immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	123 458 553	136 064 489
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		68 055	115 729
Andre kortsiktige fordringer		27 988	190 567
Konsernfordringer	5	218 797	182 223
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Oppdal Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 030 000	1 030 000
Overkurs	4	16 959 739	26 657 733
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	102 000 000	108 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17	-
Konserngjeld	5	11 452 024	5 798 330
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 31.01.2024
Styret i Siva Oppdal Eiendom AS

<hr/> <p>Lise Bartnes Aalberg styreleder</p>	<hr/> <p>Jonas Sand Hansen styremedlem</p>
--	--



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Oppdal 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	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	137 468 600	27 567 209	888 102	165 923 911
Avgang i året	-	-	-863 347	-863 347
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-6 061 487	-1 240 524	-	-7 302 011
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-27 852 000	-6 448 000	-	-34 300 000
Årets avskrivninger	-2 691 245	-551 344	-	-3 242 589
Årets nedskrivninger	-6 800 000	-1 700 000	-	-8 500 000

I henhold til NRS 8 er det gjennomført en vurdering av selskapets eiendeler. I denne vurderingen ble det identifisert at den virkelige verdien av eiendommen i selskapet er lavere enn dens bokførte verdi. Som et resultat av denne vurderingen er det for regnskapsåret 2023 foretatt en nedskrivning på kr. 8 500 000. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold, endrede bruksbehov og forventet, framtidig inntjeningspotensial.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-2 735 332	-2 940 646
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 433 326	-13 366 573
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	8 912 952	10 771 917
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

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	-26 083 304	-19 240 156	6 843 148
Fordringer	-2 250 000	-200 000	2 050 000
Gevinst – og tapskonto	-19 804	-	19 804
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 477 882	-2 957 508	3 520 374

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 030 000	26 657 733	-5 570	-	27 682 163
Årets resultat				-9 697 994	-9 697 994
Annen disponering	-	-9 697 994	-	9 697 994	-



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer konsern	218 797	182 223
Gjeld	2023	2022
Konsernkontoordning	11 452 024	5 798 330
Annen kortsiktig gjeld konsern	-	47 478

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Oppdal Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1030	1 000	1 030 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Oppdal Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	1 030	100,0 %

Siva Oppdal 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

Type	2023	2022
Langsiktig gjeld	102 000 000	108 000 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 102 000 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 123 433 798.

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

Siva Oppdal 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.