



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 385 054
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SIVA KALDFJORD 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		1 864 447	1 734 232
Sum inntekter		1 864 447	1 734 232
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	801 888	801 888
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		418 956	426 479
Sum kostnader		1 220 843	1 228 367
Driftsresultat		643 603	505 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		72 277	51 904
Sum finansinntekter		72 277	51 904
Annen rentekostnad		288	
Annen finanskostnad		3 189	3 122
Sum finanskostnader		3 477	3 122
Netto finans		68 799	48 782
Ordinært resultat før skattekostnad		712 403	554 647
Skattekostnad på resultat	3	156 728	122 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		555 675	432 625
Årsresultat	4	555 675	432 625
Årsresultat etter minoritetsinteresser		555 675	432 625
Totalresultat		555 675	432 625
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	1 181 146	1 058 097
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-625 471	-625 472
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		555 675	432 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	9 114 766	9 916 654
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		9 114 766	9 916 654
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		9 114 766	9 916 654
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 105	7 687
Konsernfordringer	5	1 541 571	1 393 090
Sum fordringer		1 549 676	1 400 776
Sum omløpsmidler		1 549 676	1 400 776
SUM EIENDELER		10 664 442	11 317 430
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	916 916	916 916
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		946 916	946 916



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 241 135	6 866 607
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		6 241 135	6 866 607
Sum egenkapital		7 188 051	7 813 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 940 568	2 116 984
Sum avsetninger for forpliktelser		1 940 568	2 116 984
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		1 940 568	2 116 984
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 532	30 389
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	1 514 290	1 356 534
Sum kortsiktig gjeld		1 535 822	1 386 923
Sum gjeld		3 476 390	3 503 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 664 442	11 317 430
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482069

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA KALDFJORD 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

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 926 385 054
SIVA KALDFJORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 864 447	1 734 232
Sum inntekter		1 864 447	1 734 232
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	801 888	801 888
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		418 956	426 479
Sum kostnader		1 220 843	1 228 367
Driftsresultat		643 603	505 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		72 277	51 904
Sum finansinntekter		72 277	51 904
Annen rentekostnad		288	
Annen finanskostnad		3 189	3 122
Sum finanskostnader		3 477	3 122
Netto finans		68 799	48 782
Ordinært resultat før skattekostnad		712 403	554 647
Skattekostnad på resultat	3	156 728	122 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		555 675	432 625
Årsresultat	4	555 675	432 625
Årsresultat etter minoritetsinteresser		555 675	432 625
Totalresultat		555 675	432 625
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	1 181 146	1 058 097
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-625 471	-625 472
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		555 675	432 625



Organisasjonsnr: 926 385 054
SIVA KALDFJORD 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	9 114 766	9 916 654
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		9 114 766	9 916 654
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		9 114 766	9 916 654
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 105	7 687
Konsernfordringer	5	1 541 571	1 393 090
Sum fordringer		1 549 676	1 400 776
Sum omløpsmidler		1 549 676	1 400 776
SUM EIENDELER		10 664 442	11 317 430
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	916 916	916 916
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		946 916	946 916
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 241 135	6 866 607
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		6 241 135	6 866 607
Sum egenkapital		7 188 051	7 813 523



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 940 568	2 116 984
Sum avsetninger for forpliktelser		1 940 568	2 116 984
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		1 940 568	2 116 984
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 532	30 389
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	1 514 290	1 356 534
Sum kortsiktig gjeld		1 535 822	1 386 923
Sum gjeld		3 476 390	3 503 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 664 442	11 317 430
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		



Organisasjonsnr: 926 385 054
SIVA KALDFJORD 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 Kaldfjord 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 14:02 GMT+01



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

External reference: DE8DFB119974437C815C00D787F73985



Årsregnskap 2023

Siva Kaldfjord Eiendom AS

Org. nr: 926 385 054

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Kaldfjord 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:
DE8DFB119974437C815C00D787F73985



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		1 864 447	1 734 232
Sum driftsinntekter		1 864 447	1 734 232
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	801 888	801 888
Annen driftskostnad		418 956	426 479
Sum driftskostnader		1 220 844	1 228 367
Driftsresultat		643 603	505 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		72 277	51 904
Annen rentekostnad		288	-
Annen finanskostnad		3 189	3 122
Resultat av finansposter		75 654	55 026
Resultat før skattekostnad		712 403	554 647
Skattekostnad på resultat	3	156 728	122 022
Resultat		555 675	432 625
Årsresultat	4	555 675	432 625
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	1 181 146	1 058 097
Avsatt til annen egenkapital	4	-625 471	-625 472
Sum overføringer		555 675	432 625



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

Document ID:
DE8DFB119974437C815C00D787F73985



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	9 114 766	9 916 654
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 105	7 687
Konsernfordringer	5	1 541 571	1 393 090
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:
DE8DFB119974437C815C00D787F73985



Siva Kaldfjord Eiendom AS				
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022	
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000	
Overkurs	4	916 916	916 916	
Sum innskutt egenkapital				
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	4	6 241 135	6 866 607	
Sum opptjent egenkapital				
Sum egenkapital				
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
Utsatt skatt	3	1 940 568	2 116 984	
Sum avsetning for forpliktelser				
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		21 532	30 389	
Konserngjeld	5	1 514 290	1 356 534	
Sum kortsiktig gjeld				
Sum gjeld				
Sum egenkapital og gjeld				

Trondheim, 31.01.2024
Styret i Siva Kaldfjord 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:
DE8DFB119974437C815C00D787F73985



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kaldfjord 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:
DE8DFB119974437C815C00D787F73985



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	8 133 533	8 538 102	16 671 635
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-3 618 996	-3 937 873	-7 556 869
Årets avskrivninger	-383 685	-418 203	-801 888



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

Document ID:
DE8DFB119974437C815C00D787F73985



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	333 144	298 437
Endring i utsatt skatt	-176 416	-176 415
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	712 403	554 647
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	801 888	801 888
Avgitt konsernbidrag	-1 514 290	-1 356 534
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	333 144	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-333 144	-

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	8 820 766	9 622 654	801 888

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	916 916	6 866 607	7 813 523
Årets resultat			555 675	555 675
Konsernbidrag avgitt			-1 181 146	-1 181 146



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

Document ID:
DE8DFB119974437C815C00D787F73985



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning	1 523 257	1 352 500
Andre kortsiktige fordringer konsern	18 314	40 590

Gjeld	2023	2022
Konsernbidrag	1 514 290	1 356 534

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kaldfjord Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kaldfjord Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100,0 %

Siva Kaldfjord 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

Siva Kaldfjord 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:
DE8DFB119974437C815C00D787F73985



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 Kaldfjord Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Kaldfjord 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

Pennneo Dokumentnr: ZIBYO-MMLKJ-J2612-XWEIC-HTJUI15-Z2E1Y



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: ZIBVO-MMLKJ-J2612-XWEIC-HTU15-Z2E1Y

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 Kaldfjord Eiendom AS

Org. nr: 926 385 054

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		1 864 447	1 734 232
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	801 888	801 888
Annen driftskostnad		418 956	426 479
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		72 277	51 904
Annen rentekostnad		288	-
Annen finanskostnad		3 189	3 122
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		712 403	554 647
Skattekostnad på resultat	3	156 728	122 022
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	1 181 146	1 058 097
Avsatt til annen egenkapital	4	-625 471	-625 472
Sum overføringer			



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	9 114 766	9 916 654
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 105	7 687
Konsernfordringer	5	1 541 571	1 393 090
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	916 916	916 916
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 241 135	6 866 607
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 940 568	2 116 984
Sum avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 532	30 389
Konserngjeld	5	1 514 290	1 356 534
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 31.01.2024
Styret i Siva Kaldfjord Eiendom AS

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



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kaldfjord 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 konsernfordring 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	8 133 533	8 538 102	16 671 635
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-3 618 996	-3 937 873	-7 556 869
Årets avskrivninger	-383 685	-418 203	-801 888



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	333 144	298 437
Endring i utsatt skatt	-176 416	-176 415

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	712 403	554 647
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	801 888	801 888
Avgitt konsernbidrag	-1 514 290	-1 356 534

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	333 144	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-333 144	-

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	8 820 766	9 622 654	801 888

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	916 916	6 866 607	7 813 523
Årets resultat			555 675	555 675
Konsernbidrag avgitt			-1 181 146	-1 181 146



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning	1 523 257	1 352 500
Andre kortsiktige fordringer konsern	18 314	40 590
Gjeld	2023	2022
Konsernbidrag	1 514 290	1 356 534

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kaldfjord Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kaldfjord Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100,0 %

Siva Kaldfjord 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

Siva Kaldfjord 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.