



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 826 385 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA ANDENES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Havnegata 7
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bartnes Aalberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 196 210	
Sum inntekter		3 196 210	
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 581 285	
Annen driftskostnad		662 020	
Sum kostnader		2 243 305	
Driftsresultat		952 905	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 765	
Annen renteinntekt		77 109	
Sum finansinntekter		78 874	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		65 562	
Annen rentekostnad		101 710	
Annen finanskostnad		15 883	
Sum finanskostnader		183 155	
Netto finans		-104 281	
Ordinært resultat før skattekostnad		848 624	0
Skattekostnad på ordinært resultat		186 697	
Ordinært resultat etter skattekostnad		661 927	0
Årsresultat		661 927	0
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	3	900 073	
Annen egenkapital	3	-238 146	
Sum overføringer og disponeringer		661 927	



Balanse

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 37 067 196

Sum varige driftsmidler **37 067 196**

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 908 488

Sum finansielle anleggsmidler **908 488**

Sum anleggsmidler **37 975 684** **0**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 48 281

Andre fordringer 590 524

Sum fordringer **638 805**

Sum omløpsmidler **638 805** **0**

SUM EIENDELER **38 614 489** **0**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00) 2, 3 30 000

Overkurs 3 831 369

Sum innskutt egenkapital **861 369**

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	3	8 396 006	
Sum opptjent egenkapital		8 396 006	
Sum egenkapital	3	9 257 376	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	165 050	
Sum avsetninger for forpliktelser		165 050	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 757 229	
Sum annen langsiktig gjeld		15 757 229	
Sum langsiktig gjeld		15 922 279	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	7	13 434 835	
Sum kortsiktig gjeld		13 434 835	
Sum gjeld		29 357 114	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 614 489	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 170829

Enheten

Organisasjonsnummer: 826 385 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA ANDENES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Havnegata 7
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bartnes Aalberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 28.03.2022



Organisasjonsnr: 826 385 022
SIVA ANDENES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 196 210	
Sum inntekter		3 196 210	
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 581 285	
Annen driftskostnad		662 020	
Sum kostnader		2 243 305	
Driftsresultat		952 905	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 765	
Annen renteinntekt		77 109	
Sum finansinntekter		78 874	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		65 562	
Annen rentekostnad		101 710	
Annen finanskostnad		15 883	
Sum finanskostnader		183 155	
Netto finans		-104 281	
Ordinært resultat før skattekostnad		848 624	0
Skattekostnad på ordinært resultat		186 697	
Ordinært resultat etter skattekostnad		661 927	0
Årsresultat		661 927	0
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	3	900 073	
Annen egenkapital	3	-238 146	
Sum overføringer og disponeringer		661 927	



Organisasjonsnr: 826 385 022
SIVA ANDENES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

1

37 067 196

Sum varige driftsmidler

37 067 196

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

908 488

Sum finansielle

anleggsmidler

908 488

Sum anleggsmidler

37 975 684

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

48 281

Andre fordringer

590 524

Sum fordringer

638 805

Sum omløpsmidler

638 805

0

SUM EIENDELER

38 614 489

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000

aksjer à kr 30,00)

2, 3

30 000

Overkurs

3

831 369

Sum innskutt egenkapital

861 369

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

3

8 396 006

Sum opptjent egenkapital

8 396 006

Sum egenkapital

3

9 257 376

0

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

5

165 050

Sum avsetninger for

forpliktelseser

165 050



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	15 757 229	
Sum annen langsiktig gjeld		15 757 229	
Sum langsiktig gjeld		15 922 279	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	7	13 434 835	
Sum kortsiktig gjeld		13 434 835	
Sum gjeld		29 357 114	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 614 489	0



Organisasjonsnr: 826 385 022
SIVA ANDENES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet 23.10.2020 og årsregnskapet for 2021 består av perioden 23.10.2020 til 31. desember 2021.

Prinsipper for inntektsføring

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som

omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering

av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn

bøkført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler

er med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og

har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under

driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 beløp. Innskudd og trekk på

konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernfordring og kortsiktig konserngjeld. Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt

er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og

skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er

utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

8

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

1

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note



Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021

SIVA ANDENES EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet 23.10.2020 og årsregnskapet for 2021 består av perioden 23.10.2020 til 31. desember 2021.

Prinsipper for inntektsføring

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

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 beløp. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernfordring og kortsiktig konserngjeld.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Byggmessig anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	25 625 404	9 219 519		34 844 923
Tilgang i året	0	0	13 347 914	13 347 914
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	25 625 404	9 219 519	13 347 914	48 192 837
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(8 443 747)	(2 681 894)	0	(11 125 641)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	17 181 657	6 537 625	13 347 914	37 067 196
Årets avskrivninger	1 145 444	435 841	0	1 581 285
Økonomisk levetid	50 år	10år		
Avskrivningsplan	2 %	10%		

Anskaffelseskost 01.01.2021 representerer tingsinnskudd i forbindelse med fisjon med dato 01.01.2021.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000
Sum	1 000	30	30 000

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA Eiendom Holding AS	1 000	100%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100%	

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



Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Kapitalinnskudd ved fisjon	30 000	831 369	8 634 152	9 495 521
Årets resultat			661 927	661 927
Konsernbidrag			(900 073)	(900 073)
Egenkapital 31.12.2021	30 000	831 369	8 396 006	9 257 375

Opplysninger om Covid-19 relaterte forhold

Styret og selskapets ledelse har løpende oppfølging av regnskapsmessige forhold relatert til Covid-19 og vil iverksette nødvendige tiltak ved behov.

Utbruddet av Covid-19 har ikke hatt vesentlig effekter for selskapsregnskapet 2021

Note 4 - Skatt

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	848 624
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	305 316
Årets skattegrunnlag	1 153 940
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	253 867
Sum	253 867
+/- Endring i utsatt skatt	(67 170)
Skattekostnad i resultatregnskapet	186 697
Betalbar skatt i skattekostnad	253 867
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(253 867)
Betalbar skatt i balansen	0

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	1 055 545	750 229	305 316
Sum midlertidige forskjeller	1 055 545	750 229	305 316
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	232 220	165 050	67 170

Skatteeffekt 01.01.2021 kommer som følge av fisjon gjennomført 01.01.2021.

Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 757 229
Sum	15 757 229
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	37 067 196
Sum	37 198 141

Siva Andenes Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr 1 085 408 000.



Note 7 - Kortsiktig konserngjeld og konsernfordring

Konserngjeld	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	1 997 712
Konsernkontoordning	10 283 183
Konsernbidrag	1 022 995
Sum	13 303 890

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



Note 8 - Ansatte, godtgjørelser, revisjonshonorar mm.

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Daglig leder er ikke formelt ansatt i selskapet. Lønn til daglig leder inngår som en del av et forvaltningshonorar og er klassifisert som andre driftskostnader.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 5 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

2021 Årsregnskap Siva Andenes Eiendom AS - final.pdf

Name	Method	Signed at
Mathisen, Ingunn Marie	BANKID_MOBILE	2022-02-04 16:24 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-02 17:21 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-02 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: EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



Årsregnskap for 2021

SIVA ANDENES EIENDOM AS
7010 TRONDHEIM

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
VIEW Ledger AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 OSLO
Org.nr. 987260335

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør



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

Document ID:
EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



Resultatregnskap for 2021 SIVA ANDENES EIENDOM AS

	Note	2021
Annen driftsinntekt		3 196 210
Sum driftsinntekter		3 196 210
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(1 581 285)
Annen driftskostnad		(662 020)
Sum driftskostnader		(2 243 305)
Driftsresultat		952 905
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 765
Annen renteinntekt		77 109
Sum finansinntekter		78 874
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(65 562)
Annen rentekostnad		(101 710)
Annen finanskostnad		(15 883)
Sum finanskostnader		(183 155)
Netto finans		(104 281)
Ordinært resultat før skattekostnad		848 624
Skattekostnad på ordinært resultat		(186 697)
Ordinært resultat		661 927
Årsresultat		661 927
Overføringer		
Konsernbidrag	3	900 073
Annen egenkapital	3	(238 146)
Sum		661 927



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

Document ID:
EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA ANDENES EIENDOM AS

	Note	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	37 067 196
Sum varige driftsmidler		37 067 196
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer		908 488
Sum finansielle anleggsmidler		908 488
Sum anleggsmidler		37 975 684
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		48 281
Andre fordringer		590 524
Sum fordringer		638 805
Sum omløpsmidler		638 805
Sum eiendeler		38 614 489



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

Document ID:
EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA ANDENES EIENDOM AS

	Note	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	2, 3	30 000
Overkurs	3	831 369
Sum innskutt egenkapital		861 369
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3	8 396 006
Sum opptjent egenkapital		8 396 006
Sum egenkapital	3	9 257 376
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	5	165 050
Sum avsetning for forpliktelser		165 050
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 757 229
Sum annen langsiktig gjeld		15 757 229
Sum langsiktig gjeld		15 922 279
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig konserngjeld	7	13 434 835
Sum kortsiktig gjeld		13 434 835
Sum gjeld		29 357 114
Sum egenkapital og gjeld		38 614 489

Trondheim, 31.12.2021/02.02.2022

Lise Bartnes Aalberg
Styrets leder

Jonas Sand Hansen
Styremedlem

Ingunn Marie Mathisen
Daglig leder



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

Document ID:
EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



Noter 2021

SIVA ANDENES EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet ble stiftet 23.10.2020 og årsregnskapet for 2021 består av perioden 23.10.2020 til 31. desember 2021.

Prinsipper for inntektsføring

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

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 beløp. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernfordring og kortsiktig konserngjeld.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



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

Document ID:
EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Byggmessig anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	25 625 404	9 219 519		34 844 923
Tilgang i året	0	0	13 347 914	13 347 914
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	25 625 404	9 219 519	13 347 914	48 192 837
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(8 443 747)	(2 681 894)	0	(11 125 641)
Balansført verdi pr. 31.12.2021	17 181 657	6 537 625	13 347 914	37 067 196
Årets avskrivninger	1 145 444	435 841	0	1 581 285
Økonomisk levetid	50 år	10år		
Avskrivningsplan	2 %	10%		

Anskaffelseskost 01.01.2021 representerer tingsinnskudd i forbindelse med fisjon med dato 01.01.2021.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000
Sum	1 000	30	30 000

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA Eiendom Holding AS	1 000	100%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100%	

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



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

Document ID:
EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Kapitalinnskudd ved fisjon	30 000	831 369	8 634 152	9 495 521
Årets resultat			661 927	661 927
Konsernbidrag			(900 073)	(900 073)
Egenkapital 31.12.2021	30 000	831 369	8 396 006	9 257 375

Opplysninger om Covid-19 relaterte forhold

Styret og selskapets ledelse har løpende oppfølging av regnskapsmessige forhold relatert til Covid-19 og vil iverksette nødvendige tiltak ved behov.

Utbruddet av Covid-19 har ikke hatt vesentlig effekter for selskapsregnskapet 2021

Note 4 - Skatt

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	848 624
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	305 316
Årets skattegrunnlag	1 153 940
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	253 867
Sum	253 867
+/- Endring i utsatt skatt	(67 170)
Skattekostnad i resultatregnskapet	186 697
Betalbar skatt i skattekostnad	253 867
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(253 867)
Betalbar skatt i balansen	0

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	1 055 545	750 229	305 316
Sum midlertidige forskjeller	1 055 545	750 229	305 316
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	232 220	165 050	67 170

Skatteeffekt 01.01.2021 kommer som følge av fisjon gjennomført 01.01.2021.

Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 757 229
Sum	15 757 229
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	37 067 196
Sum	37 198 141

Siva Andenes Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr 1 085 408 000.



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

Document ID:
EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



Note 7 - Kortsiktig konserngjeld og konsernfordring

Konserngjeld	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	1 997 712
Konsernkontoordning	10 283 183
Konsernbidrag	1 022 995
Sum	13 303 890

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



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

Document ID:
EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



Note 8 - Ansatte, godtgjørelser, revisjonshonorar mm.

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Daglig leder er ikke formelt ansatt i selskapet. Lønn til daglig leder inngår som en del av et forvaltningshonorar og er klassifisert som andre driftskostnader.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 5 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .



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

Document ID:
EA2C0498F17E4AFBB2448B847A25F8C8



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 Andenes Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Andenes Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 18. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AKAYJ-OSJ6-6XE2I-BAKQ-74F7F-JGTAC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-18 12:20:18 UTC



Penneo DokumentID: AK4YJ-OSJ16-6XEZ1-BAKQQ-74F7F-JGTAO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>