



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 476 287  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA OPPDAL 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, 09.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 328 379	
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 328 379</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	810 800	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	13 300 000	
Annen driftskostnad		1 570 362	89 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 681 162</b>	<b>89 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 352 783</b>	<b>-89 844</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		63 083	140 685
Annen finansinntekt		70	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 153</b>	<b>140 685</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 438	
Annen rentekostnad		1 709 309	
Annen finanskostnad		32 524	3 363
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 743 271</b>	<b>3 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 680 118</b>	<b>137 322</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 032 901</b>	<b>47 478</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4, 5	-1 986 840	10 445
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 046 061</b>	<b>37 033</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 046 061</b>	<b>37 033</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			37 033
Annen egenkapital		-7 046 061	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 046 061</b>	<b>37 033</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 986 840	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 986 840</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	147 748 441	138 530 282
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6	<b>147 748 441</b>	<b>138 530 282</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>149 735 281</b>	<b>138 530 282</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		861 225	
Andre fordringer		32 589	1 483 703
Konsernfordringer	7	1 478 996	22 146 882
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 372 810</b>	<b>23 630 585</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 372 810</b>	<b>23 630 585</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 108 090</b>	<b>162 160 867</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 030 aksjer à kr 1 000,00)	2, 3	1 030 000	1 030 000
Overkurs	3	37 083 660	44 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 108 090</b>	<b>45 024 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital		0	129 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>129 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>38 108 090</b>	<b>45 154 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	114 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		116 932 653
Leverandørgjeld			26 584
Utbytte		0	47 478
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>117 006 715</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 000 000</b>	<b>117 006 715</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 108 090</b>	<b>162 160 867</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 171109

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 476 287  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA OPPDAL 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, 31.03.2022



Organisasjonsnr: 920 476 287  
SIVA OPPDAL EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 328 379	
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 328 379</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	810 800	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	13 300 000	
Annen driftskostnad		1 570 362	89 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 681 162</b>	<b>89 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 352 783</b>	<b>-89 844</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		63 083	140 685
Annen finansinntekt		70	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 153</b>	<b>140 685</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 438	
Annen rentekostnad		1 709 309	
Annen finanskostnad		32 524	3 363
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 743 271</b>	<b>3 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 680 118</b>	<b>137 322</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4, 5	-1 986 840	10 445
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 046 061</b>	<b>37 033</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 046 061</b>	<b>37 033</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			37 033
Annen egenkapital		-7 046 061	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 046 061</b>	<b>37 033</b>



Organisasjonsnr: 920 476 287  
SIVA OPPDAL EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 1 986 840  
Sum immaterielle eiendeler 1 986 840

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 147 748 441 138 530 282  
Sum varige driftsmidler 6 147 748 441 138 530 282

Sum anleggsmidler 149 735 281 138 530 282

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 861 225  
Andre fordringer 32 589 1 483 703  
Konsernfordringer 7 1 478 996 22 146 882  
Sum fordringer 2 372 810 23 630 585

Sum omløpsmidler 2 372 810 23 630 585

**SUM EIENDELER 152 108 090 162 160 867**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 030 aksjer à kr 1 000,00) 2, 3 1 030 000 1 030 000  
Overkurs 3 37 083 660 44 000 000  
Annen innskutt egenkapital 3 -5 570 -5 570  
Sum innskutt egenkapital 38 108 090 45 024 430

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 0 129 722  
Sum opptjent egenkapital 0 129 722

**Sum egenkapital 3 38 108 090 45 154 152**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 6 114 000 000



Sum annen langsiktig gjeld	114 000 000	
Sum langsiktig gjeld	114 000 000	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	116 932 653
Leverandørgjeld		26 584
Utbytte	0	47 478
Sum kortsiktig gjeld	0	117 006 715
Sum gjeld	114 000 000	117 006 715
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>152 108 090</b>	<b>162 160 867</b>



Organisasjonsnr: 920 476 287  
SIVA OPPDAL 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. 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 Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. 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 skattemessig 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 nettogrunlaget.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.





[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### 2021 Årsregnskap Siva Oppdal Eiendom AS - final.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-02 20:57 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-02 19:08 GMT+01



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

External reference: 22727C103C29444A8A775C96679790FD



Årsregnskap for 2021

**SIVA OPPDAL EIENDOM AS**  
Org.nr. 920 476 287

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



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

Document ID:  
22727C103C29444A8A775C96679790FD



## Resultatregnskap for 2021 SIVA OPPDAL EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		8 328 379	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 328 379</b>	<b>0</b>
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(810 800)	0
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(13 300 000)	0
Annen driftskostnad		(1 570 362)	(89 844)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(15 681 162)</b>	<b>(89 844)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(7 352 783)</b>	<b>(89 844)</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		63 083	140 685
Annen finansinntekt		70	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 153</b>	<b>140 685</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(1 438)	0
Annen rentekostnad		(1 709 309)	0
Annen finanskostnad		(32 524)	(3 363)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(1 743 271)</b>	<b>(3 363)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(1 680 118)</b>	<b>137 322</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(9 032 901)</b>	<b>47 478</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4, 5	1 986 840	(10 445)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(7 046 061)</b>	<b>37 033</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(7 046 061)</b>	<b>37 033</b>
<b>Overføringer</b>			
Konsernbidrag		0	37 033
Annen egenkapital		(7 046 061)	0
<b>Sum</b>		<b>(7 046 061)</b>	<b>37 033</b>



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

Document ID:  
22727C103C29444A8A775C96679790FD



## Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA OPPDAL EIENDOM AS

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 986 840	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 986 840</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	147 748 441	138 530 282
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6	<b>147 748 441</b>	<b>138 530 282</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>149 735 281</b>	<b>138 530 282</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		861 225	0
Andre fordringer		32 589	1 483 703
Konsernfordringer	7	1 478 996	22 146 882
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 372 810</b>	<b>23 630 585</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 372 810</b>	<b>23 630 585</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>152 108 090</b>	<b>162 160 867</b>



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

Document ID:  
22727C103C29444A8A775C96679790FD



## Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA OPPDAL EIENDOM AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 030 aksjer à kr 1 000,00)	2, 3	1 030 000	1 030 000
Overkurs	3	37 083 660	44 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	(5 570)	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 108 090</b>	<b>45 024 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	129 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>129 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>38 108 090</b>	<b>45 154 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	114 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	116 932 653
Leverandørgjeld		0	26 584
Utbytte		0	47 478
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>117 006 715</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 000 000</b>	<b>117 006 715</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>152 108 090</b>	<b>162 160 867</b>

Trondheim 31.12.2021/02.02.2022

Lise Bartnes Aalberg  
Styrets leder

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:  
22727C103C29444A8A775C96679790FD



## Noter 2021

### SIVA OPPDAL EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### 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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### 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 skattemessig 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:  
22727C103C29444A8A775C96679790FD



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Byggmessig anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	138 530 282	0	0	138 530 282
Tilgang i året		134 292 031	27 567 209	161 859 240
Avgang i året	(138 530 282)	0		(138 530 282)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>134 292 031</b>	<b>27 567 209</b>	<b>161 859 240</b>
Akkumulerte nedskr. 31.12.2021	<b>0</b>	<b>(10 640 000)</b>	<b>(2 660 000)</b>	<b>(13 300 000)</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	<b>0</b>	<b>(672 964)</b>	<b>(137 836)</b>	<b>(810 800)</b>
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>122 979 067</b>	<b>24 769 373</b>	<b>147 748 440</b>
Årets avskrivninger		672 964	137 836	810 800
Økonomisk levetid		50 år	10 år	
<b>Avskrivningsplan</b>		<b>2%</b>	<b>10%</b>	

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 030	1 000,00	1 030 000,00
<b>Sum</b>	<b>1 030</b>		<b>1 030 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA EIENDOM HOLDING AS	1 030	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 030</b>	<b>100,00%</b>	

Siva Oppdal 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 innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 030 000	44 000 000	(5 570)	129 722	45 154 152
Dekning av overkurs		(6 916 340)		6 916 338	(2)
Årets resultat				(7 046 060)	(7 046 060)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 030 000</b>	<b>37 083 660</b>	<b>(5 570)</b>	<b>0</b>	<b>38 108 090</b>

### 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.



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

Document ID:  
22727C103C29444A8A775C96679790FD



## Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(9 032 901)	47 478
+/- Permanente forskjeller	1 810	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	8 668 238	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(362 853)</b>	<b>47 478</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		10 445
Sum		10 445
+/- Endring i utsatt skatt	(1 986 840)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(1 986 840)</b>	<b>10 445</b>
Betalbar skatt i skattekostnad		10 445
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(10 445)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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	0	(8 668 239)	8 668 238
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(362 853)	362 853
Netto forskjeller	0	(9 031 092)	9 031 091
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	0	(9 031 092)	9 031 092
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>(1 986 840)</b>	<b>1 986 840</b>

## Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	114 000 000	116 932 653
<b>Sum</b>	<b>114 000 000</b>	<b>116 932 653</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	147 748 440	138 530 281
<b>Sum</b>	<b>147 748 440</b>	<b>138 530 281</b>

Siva Oppdal 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 - Kortsiktige konsernfordringer og konserngjeld

Konsernfordring	2021	2020
Konsernkontoordning	1 478 996	22 146 882

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:  
22727C103C29444A8A775C96679790FD

**Note 8 - Ansatte, godtgjørelser og revisjonshonorar m.m**

Foretaket har ingen ansatte.

**Obligatorisk tjenstepensjon**

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

Lønn til daglig leder inngår som en del av forvaltningshonoraret som faktureres fra morselskapet og er klassifisert som andre driftskostnader

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 12 358. 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:  
22727C103C29444A8A775C96679790FD



Building a better  
working world

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 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 (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: TL1WF-VJV12-YVUK-CHKC-WMCNM-N86MQ



# 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 11:48:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TL1WF-VJ1Z-YVUK-CHKSC-WMCNM-N86MQ

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>



## Noter 2021 SIVA OPPDAL EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### 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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### 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 skattemessig 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

	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Byggmessig anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	138 530 282	0	0	138 530 282
Tilgang i året		134 292 031	27 567 209	161 859 240
Avgang i året	(138 530 282)	0		(138 530 282)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>134 292 031</b>	<b>27 567 209</b>	<b>161 859 240</b>
Akkumulerte nedskr. 31.12.2021	<b>0</b>	<b>(10 640 000)</b>	<b>(2 660 000)</b>	<b>(13 300 000)</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	<b>0</b>	<b>(672 964)</b>	<b>(137 836)</b>	<b>(810 800)</b>
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>122 979 067</b>	<b>24 769 373</b>	<b>147 748 440</b>
Årets avskrivninger		672 964	137 836	810 800
Økonomisk levetid		50 år	10 år	
<b>Avskrivningsplan</b>		<b>2%</b>	<b>10%</b>	

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 030	1 000,00	1 030 000,00
<b>Sum</b>	<b>1 030</b>		<b>1 030 000,00</b>

Aksejeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA EIENDOM HOLDING AS	1 030	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 030</b>	<b>100,00%</b>	

Siva Oppdal 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](mailto:firmapost@siva.no)

## Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 030 000	44 000 000	(5 570)	129 722	45 154 152
Dekning av overkurs		(6 916 340)		6 916 338	(2)
Årets resultat				(7 046 060)	(7 046 060)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 030 000</b>	<b>37 083 660</b>	<b>(5 570)</b>	<b>0</b>	<b>38 108 090</b>

### 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	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(9 032 901)	47 478
+/- Permanente forskjeller	1 810	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	8 668 238	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(362 853)</b>	<b>47 478</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		10 445
Sum		10 445
+/- Endring i utsatt skatt	(1 986 840)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(1 986 840)</b>	<b>10 445</b>
Betalbar skatt i skattekostnad		10 445
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(10 445)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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	0	(8 668 239)	8 668 238
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(362 853)	362 853
Netto forskjeller	0	(9 031 092)	9 031 091
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	0	(9 031 092)	9 031 092
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>(1 986 840)</b>	<b>1 986 840</b>

## Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	114 000 000	116 932 653
<b>Sum</b>	<b>114 000 000</b>	<b>116 932 653</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	147 748 440	138 530 281
<b>Sum</b>	<b>147 748 440</b>	<b>138 530 281</b>

Siva Oppdal 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 - Kortsiktige konsernfordringer og konserngjeld

Konsernfordring	2021	2020
Konsernkontoordning	1 478 996	22 146 882

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



**Note 8 - Ansatte, godtgjørelser og revisjonshonorar m.m**

Foretaket har ingen ansatte.

**Obligatorisk tjenstepensjon**

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

Lønn til daglig leder inngår som en del av forvaltningshonoraret som faktureres fra morselskapet og er klassifisert som andre driftskostnader

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 12 358. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.