



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 669  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVAFJORDEN 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: Jonas Sand Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			9 000
Annen driftsinntekt		11 102	
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 102</b>	<b>9 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		120 456	507 510
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 456</b>	<b>507 510</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 355</b>	<b>-498 510</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 397 141	497 358
Annen renteinntekt		287 312	4 601 920
Annen finansinntekt	2	2 898 796	35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 583 249</b>	<b>5 099 312</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	2 398 797	94 196 815
Annen finanskostnad		2 970	4 131
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 401 767</b>	<b>94 200 946</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 181 482</b>	<b>-89 101 634</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 072 127</b>	<b>-89 600 144</b>
Skattekostnad på resultat	4	-10 771 897	1 150 394
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Tilleggsutbytte	5		
Ekstraordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5	-38 191 270	
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5, 5	51 035 294	-59 780 620
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital			-30 969 918
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	6	27 252 153	27 252 153
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 252 153</b>	<b>27 252 153</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 252 153</b>	<b>27 252 153</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 333 302	4 545 990
Konsernfordringer	7	81 120 224	30 872 242
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 453 526</b>	<b>35 418 232</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 453 526</b>	<b>35 418 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 705 679</b>	<b>62 670 385</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 568 000	1 568 000
Overkurs	5	90 010 700	90 010 700
Annen innskutt egenkapital	5	22 126 979	30 872 305
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>113 705 679</b>	<b>122 451 005</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5		59 780 620



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-59 780 620</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>113 705 679</b>	<b>62 670 385</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6, 7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 705 679</b>	<b>62 670 385</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482172

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 669  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVAFJORDEN 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: Jonas Sand Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 984 463 669  
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			9 000
Annen driftsinntekt		11 102	
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 102</b>	<b>9 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		120 456	507 510
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 456</b>	<b>507 510</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 355</b>	<b>-498 510</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 397 141	497 358
Annen renteinntekt		287 312	4 601 920
Annen finansinntekt	2	2 898 796	35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 583 249</b>	<b>5 099 312</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	2 398 797	94 196 815
Annen finanskostnad		2 970	4 131
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 401 767</b>	<b>94 200 946</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 181 482</b>	<b>-89 101 634</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 072 127</b>	<b>-89 600 144</b>
Skattekostnad på resultat	4	-10 771 897	1 150 394
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Tilleggsutbytte	5		



Ekstraordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5	-38 191 270	
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5, 5	51 035 294	-59 780 620
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital			-30 969 918
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 844 024</b>	<b>-90 750 538</b>



Organisasjonsnr: 984 463 669  
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	6	27 252 153	27 252 153
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 252 153</b>	<b>27 252 153</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 252 153</b>	<b>27 252 153</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 333 302	4 545 990
Konsernfordringer	7	81 120 224	30 872 242
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 453 526</b>	<b>35 418 232</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 453 526</b>	<b>35 418 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 705 679</b>	<b>62 670 385</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 568 000	1 568 000
Overkurs	5	90 010 700	90 010 700
Annen innskutt egenkapital	5	22 126 979	30 872 305
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>113 705 679</b>	<b>122 451 005</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5		59 780 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-59 780 620</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>113 705 679</b>	<b>62 670 385</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		



Langsiktig konserngjeld	6, 7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 705 679</b>	<b>62 670 385</b>



Organisasjonsnr: 984 463 669  
SIVAFJORDEN 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.



# Årsregnskap 2023

## Sivafjorden Eiendom AS

Org. nr: 984 463 669

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



<b>Sivafjorden Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		-	9 000
Annen driftsinntekt		11 102	-
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	-	-
Annen driftskostnad		120 456	507 510
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 397 141	497 358
Annen renteinntekt		287 312	4 601 920
Annen finansinntekt	2	2 898 796	35
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	2 398 797	94 196 815
Annen finanskostnad		2 970	4 131
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		2 072 127	-89 600 144
Skattekostnad på resultat	4	-10 771 897	1 150 394
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	5		
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag	5	38 191 270	-
Overført til udekket tap	5	-51 035 294	59 780 620
Overført fra annen egenkapital		-	30 969 918
<b>Sum overføringer</b>			



<b>Sivafjorden Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	6	27 252 153	27 252 153
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 333 302	4 545 990
Konsernfordringer	7	81 120 224	30 872 242
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 568 000	1 568 000
Overkurs	5	90 010 700	90 010 700
Annen innskutt egenkapital	5	22 126 979	30 872 305
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-	-59 780 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			
Trondheim, 13.02.2024 Styret i Sivafjorden Eiendom AS			
_____ Lise Bartnes Aalberg styreleder		_____ Jonas Sand Hansen styremedlem	



## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet for Sivafjorden 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.

## **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 Annen finansinntekt

Annen finansinntekt	2023	2022
Restrukturering av avtale, fordring	500 000	35
Restrukturering av avtale, aksjer	2 398 796	-

Som ledd i en restrukturering av avtaleverket mellom Sivafjorden Eiendom AS og låntaker har selskapet inntektsført kr. 2 898 796 som annen finansinntekt for regnskapsåret 2023. Inntekten er i sin helhet relatert til en rettighet Sivafjorden Eiendom AS hadde overfor låntaker som ikke var reflektert i regnskapet tidligere.

## Note 3 Verdipapirer

Andre aksjer og andeler	Eierandel	Antall aksjer	Anskaffelseskost	Bokført verdi 2023
Norsun AS	3,05 %	1 526 892 489	2 398 797	-

Sivafjorden Eiendom AS har i august og desember 2023 gjennomført to aksjetransaksjoner i Norsun AS.

Som ledd i en restrukturering av avtaleverket mellom Sivafjorden Eiendom AS og Norsun AS overtok Sivafjorden Eiendom AS 533 065 68 aksjer i august. Kostnaden ved anskaffelsen beløper seg til kr. 2 398 796.

Selskapet kjøpte i desember 993 826 811 aksjer for kr. 1.

I henhold til NRS 8 ble det gjennomført en vurdering av aksjene. I denne vurderingen ble det identifisert at den virkelige verdien av aksjene i selskapet er lavere enn dens bokførte verdi. Som et resultat av denne vurderingen er det for regnskapsåret 2023 foretatt en nedskrivning på kr. 2 398 797. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold og forventet framtidig inntjeningspotensial.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-10 771 897	-
Endring i utsatt skattefordel	-	1 150 394

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 072 127	-89 600 144
Permanente forskjeller	1	-
Endring i midlertidige forskjeller	-24 467	-4 984 390
Mottatt konsernbidrag	48 963 167	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-51 010 828	-

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-10 771 897	-
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 771 897	-

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-220 206	-244 673	-24 467
Akkumulert fremførbart underskudd	-43 573 706	-94 584 534	-51 010 828
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	43 793 912	94 829 207	51 035 295

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	1 568 000	90 010 700	30 872 305	-59 780 620	62 670 385
Årets resultat				12 844 024	12 844 024
Konsernbidrag mottatt		-		38 191 270	38 191 270
Annen disponering		-	-8 745 326	8 745 326	-



## Note 6 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2023	2022
Langsiktige fordringer	27 252 153	27 252 153

Sivafjorden Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2023 var samlet saldo for disse lånene kr. 988 047 659.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning	32 157 057	30 831 994
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	40 248
Konsernbidrag	48 963 167	-

## Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Sivafjorden Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	2000	784	1 568 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Sivafjorden Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	2 000	100,0 %

Sivafjorden 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](mailto:firmapost@siva.no).



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### 2023 12 Årsregnskap Sivafjorden Eiendom AS v.Final.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2024-02-13 12:14 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-02-13 12:14 GMT+01



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

External reference: C03155D0BE35435C8E2DB7408D4164FE



# Årsregnskap 2023

## Sivafjorden Eiendom AS

Org. nr: 984 463 669

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Sivafjorden 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:  
C03155D0BE35435C8E2DB7408D4164FE



Sivafjorden Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		-	9 000
Annen driftsinntekt		11 102	-
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	-	-
Annen driftskostnad		120 456	507 510
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 397 141	497 358
Annen renteinntekt		287 312	4 601 920
Annen finansinntekt	2	2 898 796	35
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	2 398 797	94 196 815
Annen finanskostnad		2 970	4 131
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		2 072 127	-89 600 144
Skattekostnad på resultat	4	-10 771 897	1 150 394
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	5		
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag	5	38 191 270	-
Overført til udekket tap	5	-51 035 294	59 780 620
Overført fra annen egenkapital		-	30 969 918
<b>Sum overføringer</b>			



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

Document ID:  
C03155D0BE35435C8E2DB7408D4164FE



Sivafjorden Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	6	27 252 153	27 252 153
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 333 302	4 545 990
Konsernfordringer	7	81 120 224	30 872 242
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 568 000	1 568 000
Overkurs	5	90 010 700	90 010 700
Annen innskutt egenkapital	5	22 126 979	30 872 305
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-	-59 780 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			
Trondheim, 13.02.2024 Styret i Sivafjorden 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:  
C03155D0BE35435C8E2DB7408D4164FE



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Sivafjorden 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.

## 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:  
C03155D0BE35435C8E2DB7408D4164FE



## 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 Annen finansinntekt

Annen finansinntekt	2023	2022
Restrukturering av avtale, fordring	500 000	35
Restrukturering av avtale, aksjer	2 398 796	-

Som ledd i en restrukturering av avtaleverket mellom Sivafjorden Eiendom AS og låntaker har selskapet inntektsført kr. 2 898 796 som annen finansinntekt for regnskapsåret 2023. Inntekten er i sin helhet relatert til en rettighet Sivafjorden Eiendom AS hadde overfor låntaker som ikke var reflektert i regnskapet tidligere.

## Note 3 Verdipapirer

Andre aksjer og andeler	Eierandel	Antall aksjer	Anskaffelseskost	Bokført verdi 2023
Norsun AS	3,05 %	1 526 892 489	2 398 797	-

Sivafjorden Eiendom AS har i august og desember 2023 gjennomført to aksjetransaksjoner i Norsun AS.

Som ledd i en restrukturering av avtaleverket mellom Sivafjorden Eiendom AS og Norsun AS overtok Sivafjorden Eiendom AS 533 065 68 aksjer i august. Kostnaden ved anskaffelsen beløper seg til kr. 2 398 796.

Selskapet kjøpte i desember 993 826 811 aksjer for kr. 1.

I henhold til NRS 8 ble det gjennomført en vurdering av aksjene. I denne vurderingen ble det identifisert at den virkelige verdien av aksjene i selskapet er lavere enn dens bokførte verdi. Som et resultat av denne vurderingen er det for regnskapsåret 2023 foretatt en nedskrivning på kr. 2 398 797. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold og forventet framtidig inntjeningspotensial.



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

Document ID:  
C03155D0BE35435C8E2DB7408D4164FE



## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-10 771 897	-
Endring i utsatt skattefordel	-	1 150 394
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 072 127	-89 600 144
Permanente forskjeller	1	-
Endring i midlertidige forskjeller	-24 467	-4 984 390
Mottatt konsernbidrag	48 963 167	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-51 010 828	-
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-10 771 897	-
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 771 897	-

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-220 206	-244 673	-24 467
Akkumulert fremførbart underskudd	-43 573 706	-94 584 534	-51 010 828
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	43 793 912	94 829 207	51 035 295

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 568 000	90 010 700	30 872 305	-59 780 620	62 670 385
Årets resultat				12 844 024	12 844 024
Konsernbidrag mottatt			-	38 191 270	38 191 270
Annen disponering			-8 745 326	8 745 326	-



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

Document ID:  
C03155D0BE35435C8E2DB7408D4164FE



## Note 6 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2023	2022
Langsiktige fordringer	27 252 153	27 252 153

Sivafjorden Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2023 var samlet saldo for disse lånene kr. 988 047 659.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning	32 157 057	30 831 994
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	40 248
Konsernbidrag	48 963 167	-

## Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Sivafjorden Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	2000	784	1 568 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Sivafjorden Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	2 000	100,0 %

Sivafjorden 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](mailto:firmapost@siva.no).



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

Document ID:  
C03155D0BE35435C8E2DB7408D4164FE



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 Sivafjorden Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sivafjorden Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better  
working world

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

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

Trondheim, 22. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GGSJ5-111YI-WTEEC-VW106-E31GP-AMOM5



# 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: GG5J5-111Y1-WTEEC-VW106-E31GP-AMOM5

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>