



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 082 731
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA FE NYTRØA 1 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: Bernt-Rune Dahle Berntsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.01.2022

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, 05.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		448 258	366 123
Leieinntekt		1 033 372	1 141 844
Sum inntekter		1 481 630	1 507 967
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	1	394 673	394 673
Annen driftskostnad	8	1 057 585	763 941
Sum kostnader		1 452 258	1 158 614
Driftsresultat		29 372	349 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 025	5 414
Annen renteinntekt		2 068	
Annen finansinntekt		-640	70
Sum finansinntekter		6 453	5 484
Annen finanskostnad		3 929	3 731
Sum finanskostnader		3 929	3 731
Netto finans		2 525	1 753
Ordinært resultat før skattekostnad		31 896	351 106
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 016	77 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 880	273 862
Årsresultat		24 880	273 862
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		145 922	175 323
Udekket tap			214 008
Annen egenkapital		-121 042	-115 469
Sum overføringer og disponeringer		24 880	273 862



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	5 156 504	5 389 978
Sum varige driftsmidler		5 156 504	5 389 978
Sum anleggsmidler		5 156 504	5 389 978
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			41 250
Andre fordringer		14 189	7 023
Konsernfordringer	7	799 362	724 681
Sum fordringer		813 551	772 954
Sum omløpsmidler		813 551	772 954
SUM EIENDELER		5 970 055	6 162 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	2, 3	100 000	100 000
Overkurs	3	5 503 489	5 624 531
Annen innskutt egenkapital	3	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		5 597 919	5 718 961
Sum egenkapital	3	5 597 919	5 718 961

Gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	185 057	219 198
Sum avsetninger for forpliktelser		185 057	219 198
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		185 057	219 198
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	7	187 079	224 773
Sum kortsiktig gjeld		187 079	224 773
Sum gjeld		372 136	443 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 970 055	6 162 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 164613

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 082 731
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA FE NYTRØA 1 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: Bernt-Rune Dahle Berntsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.01.2022

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: 922 082 731
SIVA FE NYTRØA 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		448 258	366 123
Leieinntekt		1 033 372	1 141 844
Sum inntekter		1 481 630	1 507 967
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler 1		394 673	394 673
Annen driftskostnad 8		1 057 585	763 941
Sum kostnader		1 452 258	1 158 614
Driftsresultat		29 372	349 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 025	5 414
Annen renteinntekt		2 068	
Annen finansinntekt		-640	70
Sum finansinntekter		6 453	5 484
Annen finanskostnad		3 929	3 731
Sum finanskostnader		3 929	3 731
Netto finans		2 525	1 753
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat 4		7 016	77 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 880	273 862
Årsresultat		24 880	273 862
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		145 922	175 323
Udekket tap			214 008
Annen egenkapital		-121 042	-115 469
Sum overføringer og disponeringer		24 880	273 862



Organisasjonsnr: 922 082 731
SIVA FE NYTRØA 1 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1, 6 5 156 504 5 389 978
Sum varige driftsmidler 5 156 504 5 389 978

Sum anleggsmidler 5 156 504 5 389 978

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 41 250
Andre fordringer 14 189 7 023
Konsernfordringer 7 799 362 724 681
Sum fordringer 813 551 772 954

Sum omløpsmidler 813 551 772 954

SUM EIENDELER 5 970 055 6 162 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00) 2, 3 100 000 100 000
Overkurs 3 5 503 489 5 624 531
Annen innskutt egenkapital 3 -5 570 -5 570
Sum innskutt egenkapital 5 597 919 5 718 961

Sum egenkapital 3 5 597 919 5 718 961

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 185 057 219 198
Sum avsetninger for forpliktelses 185 057 219 198

Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld 185 057 219 198

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig konserngjeld 7 187 079 224 773



Sum kortsiktig gjeld	187 079	224 773
Sum gjeld	372 136	443 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 970 055	6 162 932



Organisasjonsnr: 922 082 731
SIVA FE NYTRØA 1 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 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

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

2021 Årsregnskap Siva Fe Nytrøa 1 AS - final.pdf

Name	Method	Signed at
Berntsen, Bernt-Rune Dahle	BANKID_MOBILE	2022-01-24 10:57 GMT+01
Semmingsen, Stig Erik	BANKID_MOBILE	2022-01-24 10:35 GMT+01



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

External reference: B08DCCC7E8B54621A3D2BE95B77226E3



Årsregnskap for 2021

SIVA FE NYTRØA 1 AS
7010 TRONDHEIM



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

Document ID:
B08DCCC7E8B54621A3D2BE95B77226E3



Resultatregnskap for 2021 SIVA FE NYTRØA 1 AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		448 258	366 123
Leieinntekt		1 033 372	1 141 844
Sum driftsinntekter		1 481 630	1 507 967
Avskrivning på driftsmidler	1	(394 673)	(394 673)
Annen driftskostnad	8	(1 057 585)	(763 941)
Sum driftskostnader		(1 452 258)	(1 158 614)
Driftsresultat		29 372	349 353
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 025	5 414
Annen renteinntekt		2 068	0
Annen finansinntekt		(640)	70
Sum finansinntekter		6 453	5 484
Annen finanskostnad		(3 929)	(3 731)
Sum finanskostnader		(3 929)	(3 731)
Netto finans		2 525	1 753
Ordinært resultat før skattekostnad		31 896	351 106
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(7 016)	(77 244)
Ordinært resultat		24 880	273 862
Årsresultat		24 880	273 862
Overføringer			
Konsernbidrag		145 922	175 323
Udekket tap		0	214 008
Annen egenkapital		(121 042)	(115 469)
Sum		24 880	273 862



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

Document ID:
B08DCCC7E8B54621A3D2BE95B77226E3



Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA FE NYTRØA 1 AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	5 156 504	5 389 978
Sum varige driftsmidler		5 156 504	5 389 978
Sum anleggsmidler		5 156 504	5 389 978
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	41 250
Andre fordringer		14 189	7 023
Konsernfordringer	7	799 362	724 681
Sum fordringer		813 551	772 954
Sum omløpsmidler		813 551	772 954
Sum eiendeler		5 970 055	6 162 932



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

Document ID:
B08DCCC7E8B54621A3D2BE95B77226E3



Balanse pr. 31. desember 2021 SIVA FE NYTRØA 1 AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	2, 3	100 000	100 000
Overkurs	3	5 503 489	5 624 531
Annen innskutt egenkapital	3	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		5 597 919	5 718 961
Sum egenkapital	3	5 597 919	5 718 961
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	185 057	219 198
Sum avsetning for forpliktelser		185 057	219 198
Sum langsiktig gjeld		185 057	219 198
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	7	187 079	224 773
Sum kortsiktig gjeld		187 079	224 773
Sum gjeld		372 136	443 971
Sum egenkapital og gjeld		5 970 055	6 162 932

Trondheim 31.12.2021/ 24.01.2022

Bernt-Rune Dahle Berntsen
Styrets leder

Stig Erik Semmingsen
Daglig leder



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

Document ID:
B08DCCC7E8B54621A3D2BE95B77226E3



Noter 2021

SIVA FE NYTRØA 1 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

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:
B08DCCC7E8B54621A3D2BE95B77226E3



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen		Byggmessig anlegg	Sum
	Tomter	fast eiendom		
Anskaffelseskost 01.01.2021	73 378	6 183 283	4 056 023	10 312 684
Tilgang i året	0	161 200	0	161 200
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	73 378	6 344 483	4 056 023	10 473 884
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(2 643 069)	(2 674 310)	(5 317 379)
Balansført verdi pr. 31.12.2021	73 378	3 701 414	1 381 713	5 156 505
Årets avskrivninger		208 375	186 298	394 673
Økonomisk levetid		25 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 100 aksjer pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000. Foretaket har én aksjeklasse.

Foretakets aksjonær pr 31.12.2020

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
Sum	100		100 000

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Siva Fjellregionen Eiendom AS	100	100%	Ordinære aksjer
Sum	100	100%	

Siva FE Nytrøa 1 AS inngår i konsernregnskapet til Siva Fjellregionen Eiendom 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	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	5 624 531	(5 570)	0	5 718 961
Årets resultat		24 880		0	24 880
Konsernbidrag		(145 922)			(145 922)
Egenkapital 31.12.2020	100 000	5 503 489	(5 570)	0	5 597 919

Opplysninger om Covid-19 relaterte forhold

Styret og selskaps 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:
B08DCCC7E8B54621A3D2BE95B77226E3



Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	31 896	351 106
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	155 183	144 950
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(271 283)
Årets skattegrunnlag	187 079	224 773
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	41 157	49 450
Sum	41 157	49 450
+/- Endring i utsatt skatt	(34 141)	27 794
Skattekostnad i resultatregnskapet	7 016	77 244
Betalbar skatt i skattekostnad	41 157	49 450
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(41 157)	(49 450)
Betalbar skatt i balansen	0	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	996 353	841 169	155 183
Sum midlertidige forskjeller	996 353	841 169	155 183
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	219 198	185 057	34 141

Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Sum		
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	5 156 504	5 389 978
Sum	5 156 504	5 389 978

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

Note 7 - Konsern

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.

Kortsiktig konserngjeld gjelder konsernbidrag.

Konsernfodring	2021	2020
Konsernkontoordning	799 632	724 681
Sum	799 362	724 681
Konserngjeld	2021	2020
Konsernbidrag	187 079	224 773
Sum	187 079	224 773



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

Document ID:
B08DCCC7E8B54621A3D2BE95B77226E3

**Note 8 - Ansatte, godtgjørelser, lønnskostnader mm.**

Foretaket har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

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

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.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 12 300. 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:
B08DCCC7E8B54621A3D2BE95B77226E3



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 Fe Nytrøa 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Fe Nytrøa 1 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



- 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: 843US-GPQJH-M8F53-ZWP8L-7Q648-56LZ0



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: 843US-GPQJH-M8F53-ZWP8L-7Q648-56LZ0

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 FE NYTRØA 1 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

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

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Byggmessig anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	73 378	6 183 283	4 056 023	10 312 684
Tilgang i året	0	161 200	0	161 200
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	73 378	6 344 483	4 056 023	10 473 884
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(2 643 069)	(2 674 310)	(5 317 379)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	73 378	3 701 414	1 381 713	5 156 505
Årets avskrivninger		208 375	186 298	394 673
Økonomisk levetid		25 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 100 aksjer pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000. Foretaket har én aksjeklasse.

Foretakets aksjonær pr 31.12.2020

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
Sum	100		100 000

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Siva Fjellregionen Eiendom AS	100	100%	Ordinære aksjer
Sum	100	100%	

Siva FE Nytrøa 1 AS inngår i konsernregnskapet til Siva Fjellregionen Eiendom 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	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	5 624 531	(5 570)	0	5 718 961
Årets resultat		24 880		0	24 880
Konsernbidrag		(145 922)			(145 922)
Egenkapital 31.12.2020	100 000	5 503 489	(5 570)	0	5 597 919

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	31 896	351 106
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	155 183	144 950
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(271 283)
Årets skattegrunnlag	187 079	224 773
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	41 157	49 450
Sum	41 157	49 450
+/- Endring i utsatt skatt	(34 141)	27 794
Skattekostnad i resultatregnskapet	7 016	77 244
Betalbar skatt i skattekostnad	41 157	49 450
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(41 157)	(49 450)
Betalbar skatt i balansen	0	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	996 353	841 169	155 183
Sum midlertidige forskjeller	996 353	841 169	155 183
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	219 198	185 057	34 141

Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Sum		
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	5 156 504	5 389 978
Sum	5 156 504	5 389 978

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

Note 7 - Konsern

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.

Kortsiktig konserngjeld gjelder konsernbidrag.

Konsernfodring	2021	2020
Konsernkontoordning	799 632	724 681
Sum	799 362	724 681
Konserngjeld	2021	2020
Konsernbidrag	187 079	224 773
Sum	187 079	224 773



Note 8 - Ansatte, godtgjørelser, lønnskostnader mm.

Foretaket har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

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

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.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 12 300. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.