



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 766 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA KJELLER 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: 31.01.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		14 769 224	13 795 491
Annen driftsinntekt		362 201	192 180
Sum inntekter		15 131 425	13 987 671
Kostnader			
Lønnskostnad	1	93 691	46 592
Avskrivning av driftsmidler	2	5 406 204	5 525 863
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		5 182 338	4 262 914
Sum kostnader		10 682 233	9 835 369
Driftsresultat		4 449 192	4 152 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		321 401	98 304
Annen renteinntekt		3 160	4 585
Annen finansinntekt		70	
Sum finansinntekter		324 630	102 889
Rentekostnad til foretak i samme konsern			7 654
Annen rentekostnad		4 306 187	2 720 330
Annen finanskostnad		4 488	4 344
Sum finanskostnader		4 310 675	2 732 328
Netto finans		-3 986 044	-2 629 440
Ordinært resultat før skattekostnad		463 147	1 522 861
Skattekostnad på resultat	3	104 440	335 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		358 707	1 187 831
Årsresultat	4	358 707	1 187 831
Årsresultat etter minoritetsinteresser		358 707	1 187 831



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		358 707	1 187 831
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	2 102 346	
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital			1 187 831
Overført fra annen egenkapital	4	-1 743 639	
Sum overføringer og disponeringer		358 707	1 187 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	122 771 840	128 076 388
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	58 237	159 893
Sum varige driftsmidler		122 830 078	128 236 281
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		122 830 078	128 236 281
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		130 434	
Andre kortsiktige fordringer		37 258	148 707
Konsernfordringer	5	4 258 645	4 782 321
Sum fordringer		4 426 337	4 931 028
Sum omløpsmidler		4 426 337	4 931 028
SUM EIENDELER		127 256 415	133 167 309
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	28 000 000	28 000 000
Overkurs	4	7 608 232	7 608 232
Annen innskutt egenkapital	4	3 629 689	3 629 689



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		39 237 921	39 237 921
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	10 074 064	11 817 703
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		10 074 064	11 817 703
Sum egenkapital		49 311 985	51 055 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 959 854	2 448 384
Sum avsetninger for forpliktelser		1 959 854	2 448 384
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	73 152 375	78 526 875
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		73 152 375	78 526 875
Sum langsiktig gjeld		75 112 229	80 975 259
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 498	
Betalbar skatt	3		914 104
Skyldig offentlige avgifter		3 387	2 207
Kortsiktig konserngjeld	5	2 695 316	
Annen kortsiktig gjeld			220 115
Sum kortsiktig gjeld		2 832 201	1 136 426
Sum gjeld		77 944 430	82 111 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 256 415	133 167 309



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482083

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 766 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA KJELLER 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: 31.01.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 983 766 145
SIVA KJELLER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		14 769 224	13 795 491
Annen driftsinntekt		362 201	192 180
Sum inntekter		15 131 425	13 987 671
Kostnader			
Lønnskostnad	1	93 691	46 592
Avskrivning av driftsmidler	2	5 406 204	5 525 863
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		5 182 338	4 262 914
Sum kostnader		10 682 233	9 835 369
Driftsresultat		4 449 192	4 152 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		321 401	98 304
Annen renteinntekt		3 160	4 585
Annen finansinntekt		70	
Sum finansinntekter		324 630	102 889
Rentekostnad til foretak i samme konsern			7 654
Annen rentekostnad		4 306 187	2 720 330
Annen finanskostnad		4 488	4 344
Sum finanskostnader		4 310 675	2 732 328
Netto finans		-3 986 044	-2 629 440
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	104 440	335 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		358 707	1 187 831
Årsresultat	4	358 707	1 187 831
Årsresultat etter minoritetsinteresser		358 707	1 187 831
Totalresultat		358 707	1 187 831
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		



Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	2 102 346	
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital			1 187 831
Overført fra annen egenkapital	4	-1 743 639	
Sum overføringer og disponeringer		358 707	1 187 831



Organisasjonsnr: 983 766 145
SIVA KJELLER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2	122 771 840	128 076 388
--------------	---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2	58 237	159 893
-----------	---	--------	---------

Sum varige driftsmidler		122 830 078	128 236 281
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	5		
---------	---	--	--

Sum anleggsmidler		122 830 078	128 236 281
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		130 434	
-----------------	--	---------	--

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		37 258	148 707
------------	--	--------	---------

Konsernfordringer	5	4 258 645	4 782 321
-------------------	---	-----------	-----------

Sum fordringer		4 426 337	4 931 028
-----------------------	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		4 426 337	4 931 028
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		127 256 415	133 167 309
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	28 000 000	28 000 000
--------------	------	------------	------------

Overkurs	4	7 608 232	7 608 232
----------	---	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital	4	3 629 689	3 629 689
----------------------------	---	-----------	-----------

Sum innskutt egenkapital		39 237 921	39 237 921
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	10 074 064	11 817 703
-------------------	---	------------	------------

Udekket tap	4		
-------------	---	--	--

Sum opptjent egenkapital		10 074 064	11 817 703
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital		49 311 985	51 055 624
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 959 854	2 448 384
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 959 854	2 448 384
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	73 152 375	78 526 875
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		73 152 375	78 526 875
Sum langsiktig gjeld		75 112 229	80 975 259
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 498	
Betalbar skatt	3		914 104
Skyldig offentlige avgifter		3 387	2 207
Kortsiktig konserngjeld	5	2 695 316	
Annen kortsiktig gjeld			220 115
Sum kortsiktig gjeld		2 832 201	1 136 426
Sum gjeld		77 944 430	82 111 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 256 415	133 167 309



Organisasjonsnr: 983 766 145
SIVA KJELLER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Siva Kjeller Eiendom AS

Org. nr: 983 766 145

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Siva Kjeller Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		14 769 224	13 795 491
Annen driftsinntekt		362 201	192 180
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	93 691	46 592
Avskrivning av driftsmidler	2	5 406 204	5 525 863
Annen driftskostnad		5 182 338	4 262 914
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		321 401	98 304
Annen renteinntekt		3 160	4 585
Annen finansinntekt		70	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	7 654
Annen rentekostnad		4 306 187	2 720 330
Annen finanskostnad		4 488	4 344
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		463 147	1 522 861
Skattekostnad på resultat	3	104 440	335 030
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	2 102 346	-
Avsatt til annen egenkapital		-	1 187 831
Overført fra annen egenkapital	4	1 743 639	-
Sum overføringer			



Siva Kjeller Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	122 771 840	128 076 388
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	58 237	159 893
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		130 434	-
Andre kortsiktige fordringer		37 258	148 707
Konsernfordringer	5	4 258 645	4 782 321
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Kjeller Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	28 000 000	28 000 000
Overkurs	4	7 608 232	7 608 232
Annen innskutt egenkapital	4	3 629 689	3 629 689
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	10 074 064	11 817 703
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 959 854	2 448 384
Sum avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	73 152 375	78 526 875
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 498	-
Betalbar skatt	3	-	914 104
Skyldig offentlige avgifter		3 387	2 207
Konserngjeld	5	2 695 316	-
Annen kortsiktig gjeld		-	220 115
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			
Trondheim, 31.01.2024 Styret i Siva Kjeller Eiendom AS			
_____ Lise Bartnes Aalberg styreleder		_____ Jonas Sand Hansen styremedlem	



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kjeller Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Driftsinntekter

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

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

Skatt

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

Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig av at virksomheten vil generere tilstrekkelig fremtidig skattepliktig inntekt.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Konsernkontoordning

Foretaket er med i konsernkontoordningen for konsernet Siva Eiendom Holding AS. Dette innebærer at alle foretak som inngår i ordningen er solidarisk ansvarlig for det samlede netto trukne beløpet. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernførdring eller kortsiktig konserngjeld.



Note 1 Ansatte og godtgjørelser

Lønnskostnader	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	11 578	12 897
Pensjonskostnader	82 113	31 850

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk. Pensjonskostnader og arbeidsgiveravgift gjelder reguleringspremie knyttet til lukkede og opphørte avtaler.

Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhet til ledende personer i selskapet.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Annet driftsløse	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	135 425 931	45 166 504	550 280	60 399	181 203 113
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-35 512 015	-22 368 978	-492 043	-	-58 373 036
Årets avskrivninger	-2 730 433	-2 574 115	-101 656	-	-5 406 204



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	592 970	914 104
Endring i utsatt skatt	-488 530	-579 074
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	463 147	1 522 861
Permanente forskjeller	11 579	-
Endring i midlertidige forskjeller	2 220 590	2 632 157
Avgitt konsernbidrag	-2 695 316	-
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	592 970	914 104
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-592 970	-

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	8 809 147	11 227 271	2 418 124
Gevinst – og tapskonto	99 280	124 100	24 820
Avsetninger mv	-	-222 354	-222 354

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	28 000 000	7 608 232	3 629 689	11 817 703	51 055 624
Årets resultat				358 707	358 707
Konsernbidrag avgitt				-2 102 346	-2 102 346



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning	4 155 030	4 689 908
Andre kortsiktige fordringer konsern	103 615	92 413
Gjeld	2023	2022
Konsernbidrag	2 695 316	-

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kjeller Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	2800000	10	28 000 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kjeller Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding As	2 800 000	100,0 %

Siva Kjeller Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding As.

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

Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2023	2022
Langsiktig gjeld	73 152 375	78 526 875

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 73 152 375. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 122 711 442.

Av langsiktig gjeld forfaller ingen del mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Siva Kjeller 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.



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

2023 12 Årsregnskap Siva Kjeller Eiendom AS v.Final.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2024-01-31 14:48 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-01-31 14:03 GMT+01



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

External reference: C807FA66C2AC436EBFA4690E6BDDFCE6



Årsregnskap 2023

Siva Kjeller Eiendom AS

Org. nr: 983 766 145

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Kjeller 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:
C807FA66C2AC436EBFA4690E6BDDFCE6



Siva Kjeller Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		14 769 224	13 795 491
Annen driftsinntekt		362 201	192 180
Sum driftsinntekter		15 131 425	13 987 671
Lønnskostnad	1	93 691	46 592
Avskrivning av driftsmidler	2	5 406 204	5 525 863
Annen driftskostnad		5 182 338	4 262 914
Sum driftskostnader		11 682 233	10 835 369
Driftsresultat		3 449 192	3 152 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		321 401	98 304
Annen renteinntekt		3 160	4 585
Annen finansinntekt		70	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	7 654
Annen rentekostnad		4 306 187	2 720 330
Annen finanskostnad		4 488	4 344
Resultat av finansposter		- 4 000 084	- 2 294 835
Resultat før skattekostnad		463 147	1 522 861
Skattekostnad på resultat	3	104 440	335 030
Resultat		358 707	1 187 831
Årsresultat	4	358 707	1 187 831
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	2 102 346	-
Avsatt til annen egenkapital		-	1 187 831
Overført fra annen egenkapital	4	1 743 639	-
Sum overføringer		3 845 991	1 187 831



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

Document ID:
C807FA66C2AC436EBFA4690E6BDDFC66



Siva Kjeller Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	122 771 840	128 076 388
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	58 237	159 893
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		130 434	-
Andre kortsiktige fordringer		37 258	148 707
Konsernfordringer	5	4 258 645	4 782 321
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



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

Document ID:
C807FA66C2AC436EBFA4690E6BDDFCE6



Siva Kjeller Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	28 000 000	28 000 000
Overkurs	4	7 608 232	7 608 232
Annen innskutt egenkapital	4	3 629 689	3 629 689
Sum innskutt egenkapital		39 237 921	39 237 921
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	10 074 064	11 817 703
Sum opptjent egenkapital		10 074 064	11 817 703
Sum egenkapital		49 311 985	51 055 624
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 959 854	2 448 384
Sum avsetning for forpliktelser		1 959 854	2 448 384
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	73 152 375	78 526 875
Sum annen langsiktig gjeld		73 152 375	78 526 875
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 498	-
Betalbar skatt	3	-	914 104
Skyldig offentlige avgifter		3 387	2 207
Konserngjeld	5	2 695 316	-
Annen kortsiktig gjeld		-	220 115
Sum kortsiktig gjeld		2 828 199	1 134 226
Sum gjeld		47 945 638	52 111 085
Sum egenkapital og gjeld		97 267 623	103 166 709

Trondheim, 31.01.2024
Styret i Siva Kjeller Eiendom AS

<hr/> Lise Bartnes Aalberg styreleder	<hr/> 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:
C807FA66C2AC436EBFA4690E6BDDFCE6



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kjeller Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Driftsinntekter

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

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

Skatt

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

Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig av at virksomheten vil generere tilstrekkelig fremtidig skattepliktig inntekt.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Konsernkontoordning

Foretaket er med i konsernkontoordningen for konsernet Siva Eiendom Holding AS. Dette innebærer at alle foretak som inngår i ordningen er solidarisk ansvarlig for det samlede netto trukne beløpet. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernfordring eller kortsiktig konserngjeld.



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

Document ID:
C807FA66C2AC436EBFA4690E6BDDFCE6



Note 1 Ansatte og godtgjørelser

Lønnskostnader	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	11 578	12 897
Pensjonskostnader	82 113	31 850
Totalt	93 691	44 747

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk. Pensjonskostnader og arbeidsgiveravgift gjelder reguleringspremie knyttet til lukkede og opphørte avtaler.

Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhet til ledende personer i selskapet.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Annet driftsløstøre	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	135 425 931	45 166 504	550 280	60 399	181 203 113
Endring	135 425 931	45 166 504	550 280	60 399	181 203 113
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-35 512 015	-22 368 978	-492 043	-	-58 373 036
Endring	-35 512 015	-22 368 978	-492 043	-	-58 373 036
Årets avskrivninger	-2 730 433	-2 574 115	-101 656	-	-5 406 204
Endring	-2 730 433	-2 574 115	-101 656	-	-5 406 204



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

Document ID:
C807FA66C2AC436EBFA4690E6BDDFC66



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	592 970	914 104
Endring i utsatt skatt	-488 530	-579 074
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	592 970	914 104
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-592 970	-

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	8 809 147	11 227 271	2 418 124
Gevinst – og tapskonto	99 280	124 100	24 820
Avsetninger mv	-	-222 354	-222 354

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	28 000 000	7 608 232	3 629 689	11 817 703	51 055 624
Årets resultat				358 707	358 707
Konsernbidrag avgitt				-2 102 346	-2 102 346



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

Document ID:
C807FA66C2AC436EBFA4690E6BDDFCE6



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning	4 155 030	4 689 908
Andre kortsiktige fordringer konsern	103 615	92 413
Gjeld	2023	2022
Konsernbidrag	2 695 316	-

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kjeller Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	2800000	10	28 000 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kjeller Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding As	2 800 000	100,0 %

Siva Kjeller Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding As.

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

Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2023	2022
Langsiktig gjeld	73 152 375	78 526 875

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 73 152 375. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 122 711 442.

Av langsiktig gjeld forfaller ingen del mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

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



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

Document ID:
C807FA66C2AC436EBFA4690E6BDDFCE6



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Kaldfjord Eiendom AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better
working world

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

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

Trondheim, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: ZIBYO-MMLKJ-J2612-XWEIC-HTU15-Z2E1Y



PENNEO

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

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

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 09:57:26 UTC



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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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