



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 715  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA KONGSVINGER 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, 08.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		6 583 146	9 047 195
Annen driftsinntekt	1	47 085 315	
<b>Sum inntekter</b>		<b>53 668 460</b>	<b>9 047 195</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	4 659 378	4 733 465
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1 076 959	899 581
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 736 337</b>	<b>5 633 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 932 123</b>	<b>3 414 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 054 219	708 977
Annen renteinntekt		1 511 570	1 477 699
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 565 789</b>	<b>2 186 676</b>
Annen rentekostnad		1 381 340	1 361 667
Annen finanskostnad		3 575	3 335
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 384 915</b>	<b>1 365 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 180 874</b>	<b>821 674</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 112 998</b>	<b>4 235 823</b>
Skattekostnad på resultat	4	11 244 859	931 881
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</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		
Avgitt konsernbidrag	5	10 249 985	5 008 975
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	29 618 154	-1 705 033
Overført fra annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		4 037 624
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>4 037 624</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	39 838 666	59 527 008
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>39 838 666</b>	<b>59 527 008</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	6	16 341 510	16 341 510
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 341 510</b>	<b>16 341 510</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 180 176</b>	<b>79 906 142</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 988 452	84 920
Konsernfordringer	7	76 902 950	38 300 906
<b>Sum fordringer</b>		<b>79 891 402</b>	<b>38 385 825</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>79 891 402</b>	<b>38 385 825</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 071 578</b>	<b>118 291 967</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	35 000 000	35 000 000
Overkurs	5		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	5	5 452 568	5 452 568
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 452 568</b>	<b>40 452 568</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	29 618 154	
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>29 618 154</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>70 070 722</b>	<b>40 452 568</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 316 214	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 316 214</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 000 000	40 874 000
Langsiktig konserngjeld	6, 7		
Øvrig langsiktig gjeld	6	30 543 636	30 543 636
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 543 636</b>	<b>71 417 636</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 859 850</b>	<b>71 417 636</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	13 141 006	6 421 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 141 006</b>	<b>6 421 763</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 000 856</b>	<b>77 839 399</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 071 578</b>	<b>118 291 967</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	9		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482096

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 715  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA KONGSVINGER 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: 984 463 715  
SIVA KONGSVINGER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		6 583 146	9 047 195
Annen driftsinntekt	1	47 085 315	
<b>Sum inntekter</b>		<b>53 668 460</b>	<b>9 047 195</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	4 659 378	4 733 465
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1 076 959	899 581
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 736 337</b>	<b>5 633 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 932 123</b>	<b>3 414 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 054 219	708 977
Annen renteinntekt		1 511 570	1 477 699
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 565 789</b>	<b>2 186 676</b>
Annen rentekostnad		1 381 340	1 361 667
Annen finanskostnad		3 575	3 335
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 384 915</b>	<b>1 365 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 180 874</b>	<b>821 674</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	11 244 859	931 881
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</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		
Avgitt konsernbidrag	5	10 249 985	5 008 975
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	29 618 154	-1 705 033
Overført fra annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>



Organisasjonsnr: 984 463 715  
SIVA KONGSVINGER EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 4 037 624  
Sum immaterielle eiendeler 4 037 624

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 3 39 838 666 59 527 008  
Driftsløsøre, inventar o.  
a. utstyr 3  
Sum varige driftsmidler 39 838 666 59 527 008

##### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige  
fordringer 6 16 341 510 16 341 510  
Sum finansielle  
anleggsmidler 16 341 510 16 341 510

Sum anleggsmidler 56 180 176 79 906 142

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 2 988 452 84 920  
Konsernfordringer 7 76 902 950 38 300 906  
Sum fordringer 79 891 402 38 385 825

Sum omløpsmidler 79 891 402 38 385 825

**SUM EIENDELER 136 071 578 118 291 967**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 8 35 000 000 35 000 000  
Overkurs 5  
Annen innskutt egenkapital 5 5 452 568 5 452 568  
Sum innskutt egenkapital 40 452 568 40 452 568

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 29 618 154  
Udekket tap 5  
Sum opptjent egenkapital 29 618 154



<b>Sum egenkapital</b>		<b>70 070 722</b>	<b>40 452 568</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 316 214	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 316 214</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 000 000	40 874 000
Langsiktig konserngjeld	6, 7		
Øvrig langsiktig gjeld	6	30 543 636	30 543 636
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 543 636</b>	<b>71 417 636</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 859 850</b>	<b>71 417 636</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	13 141 006	6 421 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 141 006</b>	<b>6 421 763</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 000 856</b>	<b>77 839 399</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 071 578</b>	<b>118 291 967</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	9		



Organisasjonsnr: 984 463 715  
SIVA KONGSVINGER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### 2023 12 Årsregnskap Siva Kongsvinger 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 14:40 GMT+01



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

External reference: 8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



# Årsregnskap 2023

## Siva Kongsvinger Eiendom AS

Org. nr: 984 463 715

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

Siva Kongsvinger 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:  
8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



Siva Kongsvinger Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		6 583 146	9 047 195
Annen driftsinntekt	1	47 085 315	-
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>53 668 461</b>	<b>9 047 195</b>
Lønnskostnad	2	-	-
Avskrivning av driftsmidler	3	4 659 378	4 733 465
Annen driftskostnad		1 076 959	899 581
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 736 337</b>	<b>5 633 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 932 124</b>	<b>3 414 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 054 219	708 977
Annen renteinntekt		1 511 570	1 477 699
Annen rentekostnad		1 381 340	1 361 667
Annen finanskostnad		3 575	3 335
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 160 874</b>	<b>1 828 018</b>
Resultat før skattekostnad		51 112 998	4 235 823
Skattekostnad på resultat	4	11 244 859	931 881
<b>Resultat</b>		<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>39 868 139</b>	<b>3 303 942</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	10 249 985	5 008 975
Avsatt til annen egenkapital	5	29 618 154	-1 705 033
<b>Sum overføringer</b>		<b>40 868 139</b>	<b>3 303 942</b>



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

Document ID:  
8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



Siva Kongsvinger Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	-	4 037 624
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	39 838 666	59 527 008
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	6	16 341 510	16 341 510
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 988 452	84 920
Konsernfordringer	7	76 902 950	38 300 906
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



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

Document ID:  
8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



Siva Kongsvinger Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	5 452 568	5 452 568
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	29 618 154	-
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	4 316 214	-
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 000 000	40 874 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	30 543 636	30 543 636
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konserngjeld	7	13 141 006	6 421 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Trondheim, 31.01.2024  
Styret i Siva Kongsvinger 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:  
8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kongsvinger 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:  
8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



## Note 1 Annen driftsinntekt

Siva Kongsvinger Eiendom AS har solgt eiendommen, Norvald Strands veg 111, GNR 33, BRN 44 i 2023. Den avtalte salgssummen for eiendommen var kr. 62 100 000. Salget ble fullført 1.mai 2023. Gevinsten på salget er beregnet som differansen mellom salgssummen og den bokførte verdien av eiendommen.

## Note 2 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 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	95 731 716	48 402 699	144 134 415
Avgang i året	-33 926 884	-22 713 172	-56 640 056
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-18 758 759	-9 353 557	-28 112 316
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-15 634 702	-3 908 675	-19 543 377
Årets avskrivninger	-3 106 161	-1 553 217	-4 659 378

Avgang: Salg av eiendommen, Norvald Strands veg 111, GNR 33, BRN 44.



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

Document ID:  
8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 891 021	1 412 788
Endring i utsatt skatt	8 353 838	-480 907
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	51 112 998	4 235 823
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-37 971 991	2 185 941
Avgitt konsernbidrag	-13 141 006	-6 421 763
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	2 891 021	1 412 788
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 891 021	-1 412 788

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	2 009 087	-21 299 565	-23 308 653
Gevinst – og tapskonto	17 610 067	2 946 728	-14 663 339

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	35 000 000	5 452 568	0	40 452 568
Årets resultat			39 868 139	39 868 139
Konsernbidrag avgitt			-10 249 985	-10 249 985



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

Document ID:  
8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



## Note 6 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2023	2022
Langsiktige fordringer	16 341 510	16 341 510
Langsiktig gjeld	18 000 000	40 874 000
Annen langsiktig gjeld	30 543 636	30 543 636

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 18 000 000. Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 39 838 666.

Langsiktig fordring og langsiktig gjeld vil ble gjort opp i forbindelse med sluttoppgjøret til eiendommen Norvald Strands veg 162, GNR 36, BRN 52. Se note 9 Hendelse etter balansedagen.

Siva Kongsvinger 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	76 902 777	38 296 493
Andre kortsiktige fordringer konsern	173	4 413

Gjeld	2023	2022
Konsernbidrag	13 141 006	6 421 763

## Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kongsvinger Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	35000	1 000	35 000 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kongsvinger Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	35 000	100,0 %

Siva Kongsvinger 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.



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

Document ID:  
8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



## Note 9 Hendelse etter balansedagen

Siva Kongsvinger Eiendom AS har foretatt flere disposisjoner etter balansedato som har betydning for selskapets eiendeler og balanse. Selskapet har ervervet eiendommen gnr. 36, bnr. 56, og videresolgt denne sammen med eiendommene gnr. 36, bnr. 52 og 61. I tillegg har selskapet solgt eiendommen gnr. 36, bnr. 36. Samlet kjøpesum ifbm salgene er totalt kr. 54.400.000.

Etter gjennomføringen av salget sitter selskapet nå kun igjen med gjenværende tomtareal. Den gjenværende tomtens verdi er vurdert i tråd med regnskapsprinsippene og retningslinjene for verdsettelse av eiendeler.



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

Document ID:  
8585DD1F07464DCF8BD3ADAF7C96E460



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Kongsvinger Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Kongsvinger 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 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. 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

Pemneo Dokumentnøkkel: CY7C7-XV067-Q5ZE6-KUKQ7-NQ05P-C5HEZ



## 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: C17C7-XV067-Q5ZEG-KUKQ7-NQ05P-C5HEZ

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>



# Årsregnskap 2023

## Siva Kongsvinger Eiendom AS

Org. nr: 984 463 715

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



<b>Siva Kongsvinger Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekt		6 583 146	9 047 195
Annen driftsinntekt	1	47 085 315	-
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	2	-	-
Avskrivning av driftsmidler	3	4 659 378	4 733 465
Annen driftskostnad		1 076 959	899 581
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 054 219	708 977
Annen renteinntekt		1 511 570	1 477 699
Annen rentekostnad		1 381 340	1 361 667
Annen finanskostnad		3 575	3 335
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		51 112 998	4 235 823
Skattekostnad på resultat	4	11 244 859	931 881
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	5		
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	10 249 985	5 008 975
Avsatt til annen egenkapital	5	29 618 154	-1 705 033
<b>Sum overføringer</b>			



<b>Siva Kongsvinger Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	-	4 037 624
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	39 838 666	59 527 008
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	6	16 341 510	16 341 510
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 988 452	84 920
Konsernfordringer	7	76 902 950	38 300 906
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



<b>Siva Kongsvinger Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	5 452 568	5 452 568
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	29 618 154	-
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	4 316 214	-
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 000 000	40 874 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	30 543 636	30 543 636
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konserngjeld	7	13 141 006	6 421 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Trondheim, 31.01.2024  
Styret i Siva Kongsvinger Eiendom AS

<hr/> <p>Lise Bartnes Aalberg styreleder</p>	<hr/> <p>Jonas Sand Hansen styremedlem</p>
--	--



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kongsvinger 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.



## Note 1 Annen driftsinntekt

Siva Kongsvinger Eiendom AS har solgt eiendommen, Norvald Strands veg 111, GNR 33, BRN 44 i 2023. Den avtalte salgssummen for eiendommen var kr. 62 100 000. Salget ble fullført 1.mai 2023. Gevinsten på salget er beregnet som differansen mellom salgssummen og den bokførte verdien av eiendommen.

## Note 2 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 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	95 731 716	48 402 699	144 134 415
Avgang i året	-33 926 884	-22 713 172	-56 640 056
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-18 758 759	-9 353 557	-28 112 316
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-15 634 702	-3 908 675	-19 543 377
Årets avskrivninger	-3 106 161	-1 553 217	-4 659 378

Avgang: Salg av eiendommen, Norvald Strands veg 111, GNR 33, BRN 44.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 891 021	1 412 788
Endring i utsatt skatt	8 353 838	-480 907
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	51 112 998	4 235 823
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-37 971 991	2 185 941
Avgitt konsernbidrag	-13 141 006	-6 421 763
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	2 891 021	1 412 788
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 891 021	-1 412 788

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller 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	2 009 087	-21 299 565	-23 308 653
Gevinst – og tapskonto	17 610 067	2 946 728	-14 663 339

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	35 000 000	5 452 568	0	40 452 568
Årets resultat			39 868 139	39 868 139
Konsernbidrag avgitt			-10 249 985	-10 249 985



## Note 6 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2023	2022
Langsiktige fordringer	16 341 510	16 341 510
Langsiktig gjeld	18 000 000	40 874 000
Annen langsiktig gjeld	30 543 636	30 543 636

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 18 000 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 39 838 666.

Langsiktig fordring og langsiktig gjeld vil ble gjort opp i forbindelse med sluttoppgjøret til eiendommen Norvald Strands veg 162, GNR 36, BRN 52. Se note 9 Hendelse etter balansedagen.

Siva Kongsvinger 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	76 902 777	38 296 493
Andre kortsiktige fordringer konsern	173	4 413

Gjeld	2023	2022
Konsernbidrag	13 141 006	6 421 763

## Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kongsvinger Eiendom AS per 31.12.2023 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	35000	1 000	35 000 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kongsvinger Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2023.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	35 000	100,0 %

Siva Kongsvinger 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).



## **Note 9 Hendelse etter balansedagen**

Siva Kongsvinger Eiendom AS har foretatt flere disposisjoner etter balansedato som har betydning for selskapets eiendeler og balanse. Selskapet har ervervet eiendommen gnr. 36, bnr. 56, og videresolgt denne sammen med eiendommene gnr. 36, bnr. 52 og 61. I tillegg har selskapet solgt eiendommen gnr. 36, bnr. 36. Samlet kjøpesum ifbm salgene er totalt kr. 54.400.000.

Etter gjennomføringen av salget sitter selskapet nå kun igjen med gjenværende tomtareal. Den gjenværende tomtens verdi er vurdert i tråd med regnskapsprinsippene og retningslinjene for verdsettelse av eiendeler.