



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 078 630  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Pirsenteret  
Havnegata 7  
7010 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bartnes Aalberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 674 878	7 932 132
Annen driftsinntekt		519 330	338 366
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 194 208</b>	<b>8 270 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler		4 415 369	4 403 089
Annen driftskostnad	8	1 343 014	1 143 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 758 382</b>	<b>5 546 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 435 825</b>	<b>2 723 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		119	
Annen finansinntekt			35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>119</b>	<b>35</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		337 286	357 687
Annen rentekostnad		511 968	626 188
Annen finanskostnad		4 240	33 799
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>853 493</b>	<b>1 017 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-853 375</b>	<b>-1 017 638</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>582 451</b>	<b>1 705 987</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	128 139	375 317
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>454 312</b>	<b>1 330 670</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>454 312</b>	<b>1 330 670</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3	1 451 536	2 139 546
Annen egenkapital	3	-997 224	-808 876
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>454 312</b>	<b>1 330 670</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	71 311 657	74 362 701
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>71 311 657</b>	<b>74 362 701</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 311 657</b>	<b>74 362 701</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		81 319	
Andre fordringer		31 592	354 218
Konsernfordringer	7	73 130	73 130
<b>Sum fordringer</b>		<b>186 041</b>	<b>427 348</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>186 041</b>	<b>427 348</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 497 697</b>	<b>74 790 049</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (20 700 aksjer à kr 1 000)	2, 3	20 700 000	20 700 000
Annen innskutt egenkapital	3	1 299 455	1 299 455
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 999 455</b>	<b>21 999 455</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	2 214 943	3 212 167
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 214 943</b>	<b>3 212 167</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 214 398</b>	<b>25 211 622</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 180 405	1 461 673
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 180 405</b>	<b>1 461 673</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	29 575 000	31 175 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 575 000</b>	<b>31 175 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 755 405</b>	<b>32 636 673</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 019	1 632 752
Kortsiktig konserngjeld	7	15 880 352	14 474 241
Annen kortsiktig gjeld		613 524	834 762
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 527 895</b>	<b>16 941 754</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 283 300</b>	<b>49 578 427</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 497 697</b>	<b>74 790 049</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 170855

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 078 630  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Pirsenteret  
Havnegata 7  
7010 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bartnes Aalberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 078 630  
SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 674 878	7 932 132
Annen driftsinntekt		519 330	338 366
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 194 208</b>	<b>8 270 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler		4 415 369	4 403 089
Annen driftskostnad	8	1 343 014	1 143 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 758 382</b>	<b>5 546 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 435 825</b>	<b>2 723 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		119	
Annen finansinntekt			35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>119</b>	<b>35</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		337 286	357 687
Annen rentekostnad		511 968	626 188
Annen finanskostnad		4 240	33 799
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>853 493</b>	<b>1 017 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-853 375</b>	<b>-1 017 638</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	128 139	375 317
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>454 312</b>	<b>1 330 670</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>454 312</b>	<b>1 330 670</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3	1 451 536	2 139 546
Annen egenkapital	3	-997 224	-808 876
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>454 312</b>	<b>1 330 670</b>



Organisasjonsnr: 991 078 630  
SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 71 311 657 74 362 701  
Sum varige driftsmidler 71 311 657 74 362 701

Sum anleggsmidler 71 311 657 74 362 701

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 81 319  
Andre fordringer 31 592 354 218  
Konsernfordringer 7 73 130 73 130  
Sum fordringer 186 041 427 348

Sum omløpsmidler 186 041 427 348

**SUM EIENDELER 71 497 697 74 790 049**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (20 700 aksjer à kr 1 000) 2, 3 20 700 000 20 700 000  
Annen innskutt egenkapital 3 1 299 455 1 299 455  
Sum innskutt egenkapital 21 999 455 21 999 455

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3 2 214 943 3 212 167  
Sum opptjent egenkapital 2 214 943 3 212 167

Sum egenkapital 24 214 398 25 211 622

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 1 180 405 1 461 673  
Sum avsetninger for forpliktelseser 1 180 405 1 461 673

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 6 29 575 000 31 175 000



Sum annen langsiktig gjeld	29 575 000	31 175 000
Sum langsiktig gjeld	30 755 405	32 636 673
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	34 019	1 632 752
Kortsiktig konserngjeld 7	15 880 352	14 474 241
Annen kortsiktig gjeld	613 524	834 762
Sum kortsiktig gjeld	16 527 895	16 941 754
Sum gjeld	47 283 300	49 578 427
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>71 497 697</b>	<b>74 790 049</b>



Organisasjonsnr: 991 078 630  
SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Prinsipper for inntektsføring Leieinntekter inntektsføres løpende i henhold til kontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent. Viderefakturering av kostnader til leietakere angående bygget er klassifisert som annen driftsinntekt i resultatregnskapet. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales inne 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

## Note

8

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader



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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	
----------------------	--------------	--

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2021

### SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Prinsipper for inntektsføring

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

Viderefakturering av kostnader til leietakere angående bygget er klassifisert som ennen 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 inne 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Byggmessig anlegg	Bygg u. oppføring	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 352 284	65 788 470	21 512 613	1 300 000	91 953 367
Tilgang i året	2 600 000	0	0	1 364 324	3 964 324
Avgang i året	0	0	0	(2 600 000)	(2 600 000)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>5 952 284</b>	<b>65 788 470</b>	<b>21 512 613</b>	<b>64 324</b>	<b>93 317 691</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(14 090 790)	(7 915 244)		(22 006 034)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>5 952 284</b>	<b>51 697 680</b>	<b>13 597 369</b>	<b>64 324</b>	<b>71 311 657</b>
Årets avskrivninger		2 391 923	2 023 406		4 415 329
Økonomisk levetid		50 år	10 år		
<b>Avskrivningsplan</b>		<b>2 %</b>	<b>10 %</b>		

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	20 700	1 000,00	20 700 000,00
<b>Sum</b>	<b>20 700</b>		<b>20 700 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA EIENDOM HOLDING AS	20 700	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>20 700</b>	<b>100,00%</b>	

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

## Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	20 700 000	1 299 455	3 212 167	25 211 622
Årets resultat			454 311	454 311
Konsernbidrag			(1 451 536)	(1 451 536)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>20 700 000</b>	<b>1 299 455</b>	<b>2 214 942</b>	<b>24 214 397</b>

### Opplysninger om Covid-19 relaterte forhold

Styret og selskapets ledelse har løpende oppfølging av regnskapsmessige forhold relatert til Covid-19 og vil iverksette nødvendige tiltak ved behov.

Utbruddet av Covid-19 har ikke hatt vesentlige effekter for selskapsregnskapet 2020.



## Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	582 451	1 705 987
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 278 493	1 037 021
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 860 944</b>	<b>2 743 008</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	409 407	603 462
Sum	409 407	603 462
+/- Endring i utsatt skatt	(281 268)	(228 145)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>128 139</b>	<b>375 317</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	409 407	603 462
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(409 407)	(603 462)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	6 643 970	5 365 477	1 278 493
Sum midlertidige forskjeller	6 643 970	5 365 477	1 278 493
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>1 461 673</b>	<b>1 180 405</b>	<b>281 268</b>

## Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 575 000	31 175 000
<b>Sum</b>	<b>29 575 000</b>	<b>31 175 000</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	71 311 657	73 062 701
<b>Sum</b>	<b>71 311 657</b>	<b>73 062 701</b>

Siva Åndalsnes Eendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr. 1 085 408 000,-.

## Note 7 - Kortsiktig konsernfordring og konserngjeld

Konsernfordring	2021	2020
Fellesregistrering mva	73 130	73 130
<b>Sum</b>	<b>73 130</b>	<b>73 130</b>
<b>Konserngjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konsernkontoordning	14 019 409	11 731 233
Konsernbidrag	1 860 943	2 743 008
<b>Sum</b>	<b>15 880 352</b>	<b>14 474 241</b>

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



**Note 8 - Antall ansatte, godtgjørelser, lønnskostander mm**

Foretaket har ingen ansatte.

**Obligatorisk tjenstepensjon**

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

**Ytelser til ledende personer**

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. 11 300,-. Honorar for annen bistand utgjør kr. 0,-



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

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

Name	Method	Signed at
Mathisen, Ingunn Marie	BANKID_MOBILE	2022-02-04 16:25 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-02 17:27 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-02 14:58 GMT+01



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

External reference: F18457521D454B1C87842C14544C0B95



Årsregnskap for 2021

**SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS**  
Org.nr. 991 078 630



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

Document ID:  
F18457521D454B1C87842C14544C0B95



## Resultatregnskap for 2021 SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Leieinntekter		6 674 878	7 932 132
Annen driftsinntekt		519 330	338 366
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 194 208</b>	<b>8 270 498</b>
Lønnskostnad	8	0	0
Avskrivning på driftsmidler		(4 415 369)	(4 403 089)
Annen driftskostnad	8	(1 343 014)	(1 143 784)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(5 758 382)</b>	<b>(5 546 873)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 435 825</b>	<b>2 723 625</b>
Annen renteinntekt		119	0
Annen finansinntekt		0	35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>119</b>	<b>35</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(337 286)	(357 687)
Annen rentekostnad		(511 968)	(626 188)
Annen finanskostnad		(4 240)	(33 799)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(853 493)</b>	<b>(1 017 673)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(853 375)</b>	<b>(1 017 638)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>582 451</b>	<b>1 705 987</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(128 139)	(375 317)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>454 312</b>	<b>1 330 670</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>454 312</b>	<b>1 330 670</b>
<b>Overføringer</b>			
Konsemsbidrag	3	1 451 536	2 139 546
Annen egenkapital	3	(997 224)	(808 876)
<b>Sum</b>		<b>454 312</b>	<b>1 330 670</b>



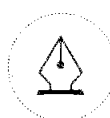
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
F18457521D454B1C87842C14544C0B95



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

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	71 311 657	74 362 701
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>71 311 657</b>	<b>74 362 701</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 311 657</b>	<b>74 362 701</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		81 319	0
Andre fordringer		31 592	354 218
Konsernfordringer	7	73 130	73 130
<b>Sum fordringer</b>		<b>186 041</b>	<b>427 348</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>186 041</b>	<b>427 348</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>71 497 697</b>	<b>74 790 049</b>



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

Document ID:  
F18457521D454B1C87842C14544C0B95



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

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (20 700 aksjer à kr 1 000)	2, 3	20 700 000	20 700 000
Annen innskutt egenkapital	3	1 299 455	1 299 455
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 999 455</b>	<b>21 999 455</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	2 214 943	3 212 167
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 214 943</b>	<b>3 212 167</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 214 398</b>	<b>25 211 622</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	1 180 405	1 461 673
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 180 405</b>	<b>1 461 673</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	29 575 000	31 175 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 575 000</b>	<b>31 175 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 755 405</b>	<b>32 636 673</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 019	1 632 752
Kortsiktig konserngjeld	7	15 880 352	14 474 241
Annen kortsiktig gjeld		613 524	834 762
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 527 895</b>	<b>16 941 754</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 283 300</b>	<b>49 578 427</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>71 497 697</b>	<b>74 790 049</b>

Trondheim, 31.12.2021/02.02.2022  
Styret i Siva Åndalsnes Eiendom AS

Lise Bartnes Aalberg  
Styrets leder

Jonas Sand Hansen  
Styremedlem

Ingunn Marie Mathisen  
Daglig leder



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

Document ID:  
F18457521D454B1C87842C14544C0B95



## Noter 2021

### SIVA ÅNDALSNES EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Prinsipper for inntektsføring

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

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales inne 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



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

Document ID:  
F18457521D454B1C87842C14544C0B95



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Byggmessig anlegg	Bygg u. oppføring	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 352 284	65 788 470	21 512 613	1 300 000	91 953 367
Tilgang i året	2 600 000	0	0	1 364 324	3 964 324
Avgang i året	0	0	0	(2 600 000)	(2 600 000)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>5 952 284</b>	<b>65 788 470</b>	<b>21 512 613</b>	<b>64 324</b>	<b>93 317 691</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(14 090 790)	(7 915 244)		(22 006 034)
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>5 952 284</b>	<b>51 697 680</b>	<b>13 597 369</b>	<b>64 324</b>	<b>71 311 657</b>
Årets avskrivninger		2 391 923	2 023 406		4 415 329
Økonomisk levetid		50 år	10 år		
<b>Avskrivningsplan</b>		<b>2 %</b>	<b>10 %</b>		

## Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	20 700	1 000,00	20 700 000,00
<b>Sum</b>	<b>20 700</b>		<b>20 700 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
SIVA EIENDOM HOLDING AS	20 700	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>20 700</b>	<b>100,00%</b>	

Siva Åndalsnes Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS. Morselskapet har forretningskontor i Trondheim kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til [firmapost@siva.no](mailto:firmapost@siva.no)

## Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	20 700 000	1 299 455	3 212 167	25 211 622
Årets resultat			454 311	454 311
Konsernbidrag			(1 451 536)	(1 451 536)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>20 700 000</b>	<b>1 299 455</b>	<b>2 214 942</b>	<b>24 214 397</b>

### Opplysninger om Covid-19 relaterte forhold

Styret og selskapets ledelse har løpende oppfølging av regnskapsmessige forhold relatert til Covid-19 og vil iverksette nødvendige tiltak ved behov.

Utbruddet av Covid-19 har ikke hatt vesentlige effekter for selskapetsregnskapet 2020.



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

Document ID:  
F18457521D454B1C87842C14544C0B95



## Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	582 451	1 705 987
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 278 493	1 037 021
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 860 944</b>	<b>2 743 008</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	409 407	603 462
Sum	409 407	603 462
+/- Endring i utsatt skatt	(281 268)	(228 145)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>128 139</b>	<b>375 317</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	409 407	603 462
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(409 407)	(603 462)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	6 643 970	5 365 477	1 278 493
Sum midlertidige forskjeller	6 643 970	5 365 477	1 278 493
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>1 461 673</b>	<b>1 180 405</b>	<b>281 268</b>

## Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 575 000	31 175 000
<b>Sum</b>	<b>29 575 000</b>	<b>31 175 000</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	71 311 657	73 062 701
<b>Sum</b>	<b>71 311 657</b>	<b>73 062 701</b>

Siva Åndalsnes Eendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet saldo for disse lånene kr. 1 085 408 000,-.

## Note 7 - Kortsiktig konsernfordring og konserngjeld

Konsernfordring	2021	2020
Fellesregistrering mva	73 130	73 130
<b>Sum</b>	<b>73 130</b>	<b>73 130</b>

Konserngjeld	2021	2020
Konsernkontoordning	14 019 409	11 731 233
Konsernbidrag	1 860 943	2 743 008
<b>Sum</b>	<b>15 880 352</b>	<b>14 474 241</b>

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



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

Document ID:  
F18457521D454B1C87842C14544C0B95

**Note 8 - Antall ansatte, godtgjørelser, lønnskostander mm**

Foretaket har ingen ansatte.

**Obligatorisk tjenestepensjon**

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

**Ytelser til ledende personer**

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. 11 300,-. 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:  
F18457521D454B1C87842C14544C0B95



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 Åndalsnes Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Åndalsnes Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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



Building a better  
working world

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

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

Trondheim, 18. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 56F0E-EOEK5-18KU4-EAZVE-7C707-MCWEH



# 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 12:20:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 56FOE-EOEK5-18KU4-EAZVE-7C707-MCWEH

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>