



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA FINNFJORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Havnegata 7
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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, 05.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 823 458	
Sum inntekter		8 823 458	
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 473 633	
Annen driftskostnad	8	575 904	
Sum kostnader		5 049 538	
Driftsresultat		3 773 921	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 952	
Sum finansinntekter		35 952	
Annen rentekostnad		246 401	
Annen finanskostnad		15 183	
Sum finanskostnader		261 584	
Netto finans		-225 632	
Ordinært resultat før skattekostnad		3 548 289	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2	780 624	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 767 665	0
Årsresultat		2 767 665	0
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	4 077 918	
Annen egenkapital	5	-1 310 253	
Sum overføringer og disponeringer		2 767 665	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	438 793	
Sum immaterielle eiendeler		438 793	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	53 683 546	
Sum varige driftsmidler		53 683 546	
Sum anleggsmidler		54 122 339	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		19 882	
Konsernfordringer	7	6 685 494	
Sum fordringer		6 705 376	
Sum omløpsmidler		6 705 376	0
SUM EIENDELER		60 827 714	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	4	30 000	
Overkurs	5	1 610 141	
Sum innskutt egenkapital		1 640 141	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	13 002 504	
Sum opptjent egenkapital		13 002 504	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		14 642 645	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	38 179 787	
Sum annen langsiktig gjeld		38 179 787	
Sum langsiktig gjeld		38 179 787	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	7	8 005 282	
Sum kortsiktig gjeld		8 005 282	
Sum gjeld		46 185 069	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 827 714	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 168473

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA FINNFJORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Havnegata 7
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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, 28.03.2022



Organisasjonsnr: 926 385 038
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 823 458	
Sum inntekter		8 823 458	
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 473 633	
Annen driftskostnad	8	575 904	
Sum kostnader		5 049 538	
Driftsresultat		3 773 921	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 952	
Sum finansinntekter		35 952	
Annen rentekostnad		246 401	
Annen finanskostnad		15 183	
Sum finanskostnader		261 584	
Netto finans		-225 632	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	780 624	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 767 665	0
Årsresultat		2 767 665	0
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	4 077 918	
Annen egenkapital	5	-1 310 253	
Sum overføringer og disponeringer		2 767 665	



Organisasjonsnr: 926 385 038
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	438 793	
Sum immaterielle eiendeler		438 793	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	53 683 546	
Sum varige driftsmidler		53 683 546	
Sum anleggsmidler		54 122 339	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		19 882	
Konsernfordringer	7	6 685 494	
Sum fordringer		6 705 376	
Sum omløpsmidler		6 705 376	0
SUM EIENDELER		60 827 714	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	4	30 000	
Overkurs	5	1 610 141	
Sum innskutt egenkapital		1 640 141	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	13 002 504	
Sum opptjent egenkapital		13 002 504	
Sum egenkapital		14 642 645	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	38 179 787	
Sum annen langsiktig gjeld		38 179 787	



Sum langsiktig gjeld		38 179 787	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	7	8 005 282	
Sum kortsiktig gjeld		8 005 282	
Sum gjeld		46 185 069	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 827 714	0



Organisasjonsnr: 926 385 038
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for småforetak i Norge. Selskapet ble stiftet 23.10.2020, og registrert i enhetsregisteret 14.01.2021. Årsregnskapet for 2021 består av perioden fra stiftelse til 31.12.2021. Prinsipper for inntektsføring

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlet s kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Konsernkontoordning

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

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget

Note

8

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.

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note

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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2021 Årsregnskap Siva Finnfjord Eiendom AS - final.pdf

Name	Method	Signed at
Mathisen, Ingunn Marie	BANKID_MOBILE	2022-02-04 16:22 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-02 17:17 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-02 15:04 GMT+01



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

External reference: A9155822A4ED4E438EF416BFE1A1B605



Årsregnskap for 2021

**SIVA FINNFJORD EIENDOM AS
7010 TRONDHEIM**

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Årsberetning
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
VIEW Ledger AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 OSLO
Org.nr. 987260335

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør



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

Document ID:
A9155822A4ED4E438EF416BFE1A1B605



Resultatregnskap for 2021
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

	Note	2021
Annen driftsinntekt		8 823 458
Sum driftsinntekter		8 823 458
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(4 473 633)
Annen driftskostnad	8	(575 904)
Sum driftskostnader		(5 049 538)
Driftsresultat		3 773 921
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 952
Sum finansinntekter		35 952
Annen rentekostnad		(246 401)
Annen finanskostnad		(15 183)
Sum finanskostnader		(261 584)
Netto finans		(225 632)
Ordinært resultat før skattekostnad		3 548 289
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(780 624)
Ordinært resultat		2 767 665
Årsresultat		2 767 665
Overføringer		
Konsemdrag	5	4 077 918
Annen egenkapital	5	(1 310 253)
Sum		2 767 665



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

Document ID:
A9155822A4ED4E438EF416BFE1A1B605



Balanse pr. 31. desember 2021
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

	Note	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	3	438 793
Sum immaterielle eiendeler		438 793
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	53 683 546
Sum varige driftsmidler		53 683 546
Sum anleggsmidler		54 122 339
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre fordringer		19 882
Konsernfordringer	7	6 685 494
Sum fordringer		6 705 376
Sum omløpsmidler		6 705 376
Sum eiendeler		60 827 714



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

Document ID:
A9155822A4ED4E438EF416BFE1A1B605



Balanse pr. 31. desember 2021
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

	Note	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	4	30 000
Overkurs	5	1 610 141
Sum innskutt egenkapital		1 640 141
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5	13 002 504
Sum opptjent egenkapital		13 002 504
Sum egenkapital		14 642 645
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	38 179 787
Sum annen langsiktig gjeld		38 179 787
Sum langsiktig gjeld		38 179 787
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig konserngjeld	7	8 005 282
Sum kortsiktig gjeld		8 005 282
Sum gjeld		46 185 069
Sum egenkapital og gjeld		60 827 714

Trondheim 31.12.2021/02.02.2022

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:
A9155822A4ED4E438EF416BFE1A1B605



Noter 2021

SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet ble stiftet 23.10.2020, og registrert i enhetsregisteret 14.01.2021. Årsregnskapet for 2021 består av perioden fra stiftelse til 31.12.2021.

Prinsipper for inntektsføring

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Konsernkontoordning

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget



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

Document ID:
A9155822A4ED4E438EF416BFE1A1B605



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Anskaffelseskost 01.01.21 representerer tingsinnskudd i forbindelse med fisjon gjennomført 01.01.2021.

	Bygninger og annen fast eiendom	Byggningsmessig anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	72 536 176	16 936 483	89 472 659
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	72 536 176	16 936 483	89 472 659
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(29 014 470)	(6 774 643)	(35 789 113)
Balansført verdi pr. 31.12.2021	43 521 706	10 161 840	53 683 546
Årets avskrivninger	3 626 808	846 828	4 473 636
Økonomisk levetid	20 år	20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Skatt

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	3 548 289
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 679 811
Årets skattegrunnlag	5 228 100
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 150 182
Sum	1 150 182
+/- Endring i utsatt skatt	(369 558)
Skattekostnad i resultatregnskapet	780 624
Betalbar skatt i skattekostnad	1 150 182
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(1 150 182)
Betalbar skatt i balansen	0

Note 3 - 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	(314 704)	(1 994 515)	1 679 811
Sum midlertidige forskjeller	(314 704)	(1 994 515)	1 679 811
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	(69 235)	(438 793)	369 558

Skatteeffekt 01.01.2021 kommer som følge av fisjon gjennomført 01.01.2021

Note 4 - Aksjekapital

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 30, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30 000



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

Document ID:
A9155822A4ED4E438EF416BFE1A1B605



Sum	1 000	30 000
------------	--------------	---------------

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100%	

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Stiftelse ved fisjon 01.01.21	30 000	1 610 141	14 312 757	15 952 898
Årets resultat			2 767 665	2 767 665
Konsernbidrag			(4 077 918)	(4 077 918)
Egenkapital 31.12.2021	30 000	1 610 141	13 002 504	14 642 645

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 2021

Note 6 - Pantestillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 179 787	
Sum	38 179 797	

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	53 683 546
Sum	53 683 546

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

Note 7 - Konsernfordring og konserngjeld

Konsernfordring		
Type	2021	2020
Konsernkontoordning	6 685 494	
Sum	6 685 494	

Konserngjeld		
Type	2021	2020
Gjeld til selskap i samme konsern	8 005 282	
Sum	8 005 282	

Note 8 - Antall ansatte, godtgjørelser, lønnskostnader mm.

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.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 5 000. 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:
A9155822A4ED4E438EF416BFE1A1B605



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 Finnfjord Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Finnfjord 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: 2UF4-LEXCA-PG1TD-AOCC-HJHU-SD8ZN



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 12:15:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2UFH-LEXCA-PGT1D-AAOCC-HJHHU-SD8ZN

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Noter 2021

SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet ble stiftet 23.10.2020, og registrert i enhetsregisteret 14.01.2021. Årsregnskapet for 2021 består av perioden fra stiftelse til 31.12.2021.

Prinsipper for inntektsføring

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

Viderefaktureringskostnader til leietakere angående bygget er klassifisert som annen driftsinntekt i resultatregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Konsernkontoordning

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

Skatt

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



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Anskaffelseskost 01.01.21 representerer tingsinnskudd i forbindelse med fisjon gjennomført 01.01.2021.

	Bygninger og annen fast eiendom	Byggningsmessig anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	72 536 176	16 936 483	89 472 659
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	72 536 176	16 936 483	89 472 659
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(29 014 470)	(6 774 643)	(35 789 113)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	43 521 706	10 161 840	53 683 546
Årets avskrivninger	3 626 808	846 828	4 473 636
Økonomisk levetid	20 år	20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Skatt

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	3 548 289
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 679 811
Årets skattegrunnlag	5 228 100
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 150 182
Sum	1 150 182
+/- Endring i utsatt skatt	(369 558)
Skattekostnad i resultatregnskapet	780 624
Betalbar skatt i skattekostnad	1 150 182
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(1 150 182)
Betalbar skatt i balansen	0

Note 3 - 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	(314 704)	(1 994 515)	1 679 811
Sum midlertidige forskjeller	(314 704)	(1 994 515)	1 679 811
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	(69 235)	(438 793)	369 558

Skatteeffekt 01.01.2021 kommer som følge av fisjon gjennomført 01.01.2021

Note 4 - Aksjekapital

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 30, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30 000



Sum	1 000	30 000
------------	--------------	---------------

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100%	

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Stiftelse ved fisjon 01.01.21	30 000	1 610 141	14 312 757	15 952 898
Årets resultat			2 767 665	2 767 665
Konsernbidrag			(4 077 918)	(4 077 918)
Egenkapital 31.12.2021	30 000	1 610 141	13 002 504	14 642 645

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 2021

Note 6 - Pantestillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 179 787	
Sum	38 179 797	
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	53 683 546	
Sum	53 683 546	

Siva Finnjord 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 - Konsernfordring og konserngjeld

Konsernfordring		2021	2020
Type			
Konsernkontoordning		6 685 494	
Sum		6 685 494	
Konserngjeld		2021	2020
Type			
Gjeld til selskap i samme konsern		8 005 282	
Sum		8 005 282	

Note 8 - Antall ansatte, godtgjørelser, lønnskostnader mm.

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.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 5 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.