



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 562 125  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVERT NIELSENS GT 80 AS  
Forretningsadresse: Bodøsjøveien 80  
8013 BODØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Brændvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 08.10.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 502 045	2 381 511
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 502 045</b>	<b>2 381 511</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	326 755	326 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>326 755</b>	<b>326 088</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 175 290</b>	<b>2 055 422</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			732
Verdiregulering tomter og bygninger	3	2 000 000	1 000 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 000 000</b>	<b>1 000 732</b>
Annen rentekostnad		171 554	114 636
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>171 554</b>	<b>114 636</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 828 446</b>	<b>886 096</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 003 735</b>	<b>2 941 519</b>
Skattekostnad på resultat	4	880 821	647 134
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 122 914</b>	<b>2 294 385</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 122 914</b>	<b>2 294 385</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 122 914</b>	<b>2 294 385</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 122 914</b>	<b>2 294 385</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond for urealiserte gevinster	5	1 560 000	951 790
Konsernbidrag	4, 5	-400 965	-385 090
Avgitt konsernbidrag	5	1 822 570	1 750 410
Avsatt til annen egenkapital	5	141 309	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overført fra annen egenkapital			-22 725
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>3 122 914</b>	<b>2 294 385</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	34 000 000	32 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6	<b>34 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		46 134	42 900
Konsernfordringer	7, 8	982 277	732 687
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 028 410</b>	<b>775 586</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		731 703	699 564
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>731 703</b>	<b>699 564</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 760 113</b>	<b>1 475 150</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 760 113</b>	<b>33 475 150</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-10 000	-10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fond for urealiserte gevinster		17 506 699	15 946 699
Annen egenkapital		6 042 613	5 901 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 549 313</b>	<b>21 848 004</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>23 569 313</b>	<b>21 868 004</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 667 851	6 187 995
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 667 851</b>	<b>6 187 995</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 550 000	3 550 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 550 000</b>	<b>3 550 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 217 851</b>	<b>9 737 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			88
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		112 483	96 218
Kortsiktig konserngjeld	8	1 822 570	1 750 410
Annen kortsiktig gjeld		37 896	22 436
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 972 949</b>	<b>1 869 152</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 190 800</b>	<b>11 607 147</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 760 113</b>	<b>33 475 150</b>



## Sivert Nielsens Gt 80 AS Årsberetning 2022

### **Virksomhetens art**

Sivert Nielsens Gt 80 AS er et eiendomsselskap som bedriver utleie av fast eiendom. Selskapets virksomhet er lokalisert med hovedkontor i Bodø. Selskapet er 100 % eid av Breeze Eiendom AS

### **Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat**

Selskapet benytter forenklet International Financial Reporting Standards (IFRS) ved utarbeidelse av årsregnskap. Regnskapsprinsippet benyttet er konsistente i alle perioder som er presentert, ettersom det er gjort verdivurderinger jevnfør forenklet IFRS for hele perioden. Styret er av den oppfatning at forenklet IFRS gir et mer korrekt årsregnskap for virksomheten.

Forenklet IFRS medfører at alle poster vedrørende eiendom og finansielle derivater i balansen føres til virkelig verdi/markedsverdi jevnfør eksterne verdivurderinger. Likeledes testes verdi av goodwill hvert år.

Omsetningen i selskapet ble på kr 2 502 045,- i 2022. Ordinært resultat før skatt ble på kr 4 003 735,- i 2022. Utvikling i omsetning og resultat for 2022 er som forventet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### **Sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer**

#### **Markedsrisiko**

Selskapet har langsiktige utleiekontrakter for sin kundeportefølje. Etterspørselen i leiemarkedet for næringseiendommer oppleves som stabilt høy.

**breeze.as**

---



#### **Kreditrisiko**

Selskapet har gode rutiner for oppfølging av fordringer, og risikoen for tap på fordringer oppleves som liten. Dette understøttes ved at det historisk har vært meget lite tap på kundefordringer.

#### **Likviditetsrisiko**

Likviditeten i selskapet oppleves som god. Selskapet har en meget lav belåning, i forhold til markedsverdi på eiendomsmassen. Dette sikrer at selskapet har lett tilgang til fremmedkapital ved behov.

#### **Renterisiko**

Den rentebærende gjelden i selskapet er i sin helhet knyttet til endringer i 3 måneders NIBOR og er derfor eksponert for endringer i markedsrenten.

#### **Innovasjon, forskning og utvikling**

Selskapet har for året 2022 ikke realisert konkrete prosjekter innen innovasjon, forskning og utvikling.

#### **Fortsatt drift**

Årsregnskap 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede.

#### **Arbeidsmiljø**

Selskapet har ingen ansatte.

#### **Likestilling**

Selskapet har ingen ansatte.

#### **Tiltak for å hindre diskriminering**

Selskapet har ingen ansatte.

**breeze.as**

---



**Ytre Miljø**

Selskapet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø

**Redegjørelse for årsregnskap og resultatdisponering**

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med noter, et korrekt uttrykk for årets resultater og den økonomiske stillingen for selskapet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Årsresultat foreslås disponert som følger;

Avsatt konsernbidrag	kr 1 822 570,-
Skattereduksjon av avsatt konsernbidrag	kr 400 965,-
Avsatt til annen egenkapital	kr 141 309,-
Overføringer fond for urealisert gevinster	kr 1 560 000,-
Sum disponert	kr 3 122 914,-

Bodø 13.06.2023

Styret i Sivert Nielsens Gt 80 AS

Ole Kristian Ertsvik  
Styrets leder/Daglig leder

Lars Brændvik  
Styremedlem

**breeze.as**



Bodø Revisjonskontor AS  
Foretaks- og revisornummer: 988 902 527 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Statsautorisert revisor Are Bakkefjell  
Statsautorisert revisor Tom A. Svendsen  
www.borev.no

Til generalforsamlingen i  
Sivert Nielsens gt 80 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sivert Nielsens gt 80 AS som viser et overskudd på kr 3 122 914 og oppstilling over totalresultat. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, oppstilling over totalresultat og kontantstrømpoppstilling, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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.

#### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen,

Hovedkontor  
Postboks 1171, 8001 Bodø  
Telefon 75 55 17 90  
E-post: [firmapost@borev.no](mailto:firmapost@borev.no)

Avd. Bø i Vesterålen  
8475 Straumsjøen  
Telefon 91 83 18 02  
E-post: [are@borev.no](mailto:are@borev.no)



og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9. 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

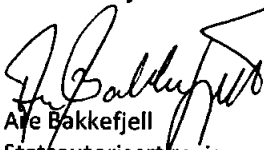
#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Bodø, 13.06.2023

**Bodø Revisjonskontor AS**

  
Are Bakkefjell  
Statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2022

## Sivert Nielsens Gt 80 AS

Årsberetning  
Oppstilling av totalresultat  
Finansiell stilling pr 31. desember  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 562 125



## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

SIVERT NIELSENS GT 80 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	2 502 045	2 381 511
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 502 045</b>	<b>2 381 511</b>
Annen driftskostnad	2	326 755	326 088
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>326 755</b>	<b>326 088</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 175 290</b>	<b>2 055 422</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	732
Verdiregulering tomter og bygninger	3	2 000 000	1 000 000
Annen rentekostnad		171 554	114 636
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 828 446</b>	<b>886 096</b>
Resultat før skattekostnad		4 003 735	2 941 519
Skattekostnad på resultat	4	880 821	647 134
<b>Resultat</b>		<b>3 122 914</b>	<b>2 294 385</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER</b>			
Årsresultat	5	<b>3 122 914</b>	<b>2 294 385</b>
<b>Totalresultatet for perioden</b>		<b>3 122 914</b>	<b>2 294 385</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	1 822 570	1 750 410
Skattereduksjon av avsatt konsernbidrag	4, 5	-400 965	-385 090
Avsatt til annen egenkapital	5	141 309	0
Overføringer fond for urealiserte gevinster	5	-1 560 000	-951 790
Overført fra annen egenkapital		0	22 725
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>3 122 914</b>	<b>2 294 385</b>



### FINANSIELL STILLING PR 31. DESEMBER

SIVERT NIELSENS GT 80 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	34 000 000	32 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>34 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		46 134	42 900
Konsernfordringer	7, 8	982 277	732 687
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 028 410</b>	<b>775 586</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		731 703	699 564
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 760 113</b>	<b>1 475 150</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>35 760 113</b>	<b>33 475 150</b>

SIVERT NIELSENS GT 80 AS

SIDE 3



## FINANSIELL STILLING PR 31. DESEMBER

### SIVERT NIELSENS GT 80 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-10 000	-10 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>20 000</strong>	<strong>20 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Fond for urealiserte gevinster		17 506 699	15 946 699
Annen egenkapital		6 042 613	5 901 304
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>23 549 313</strong>	<strong>21 848 004</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>5</strong>	<strong>23 569 313</strong>	<strong>21 868 004</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	4	6 667 851	6 187 995
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>6 667 851</strong>	<strong>6 187 995</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 550 000	3 550 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>3 550 000</strong>	<strong>3 550 000</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		0	88
Skyldig offentlige avgifter		112 483	96 218
Konsernbidrag	8	1 822 570	1 750 410
Annen kortsiktig gjeld		37 896	22 436
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>1 972 949</strong>	<strong>1 869 152</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>12 190 800</strong>	<strong>11 607 147</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>35 760 113</strong>	<strong>33 475 150</strong>

Bodø, 13.06.2023  
Styret i Sivert Nielsens Gt 80 AS

Ole Kristian Ertsvik  
Styrets leder

Lars Brændvik  
styremedlem



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### SIVERT NIELSENS GT 80 AS

	Note	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		4 003 735	2 941 519
Endring i andre kortsiktige fordringer		0	-502 400
Endring i leverandørgjeld		-88	88
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-221 099	-1 286
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>3 782 549</b>	<b>2 437 920</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Urealisert verdiendring, forenklet ifrs		-2 000 000	-1 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-2 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-50 000
Utbetalinger av konsernbidrag		1 750 410	1 685 637
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-1 750 410</b>	<b>-1 735 637</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		32 139	-297 717
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		699 564	997 281
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>731 703</b>	<b>699 564</b>



## Note 1 Regnskapsprinsipper

### Selskapsinformasjon

Hovedvirksomheten til Sivert Nielsens Gt 80 AS er utleie av eiendom i Norge. Konsernspissen som utarbeider konsernregnskap er Breeze AS, orgnr. 984 033 338. Selskapets hovedkontor har besøksadresse Bodøsjøveien 80, Bodø.

### **HOVEDPRINSIPPER**

Selskapet avlegger årsregnskap i samsvar med regnskapsloven §3-9 i overensstemmelse med forenklet IFRS (International Financial Reporting Standards) slik dette er regulert i forskrift av 21. januar 2008 gitt av finansdepartementet

Regnskapet er presentert i norske kroner som er selskapets funksjonelle valuta. Selskapsregnskapet er utarbeidet og basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: Eiendeler tilgjengelig for salg, finansielle derivater og forpliktelser vurdert til virkelig verdi over resultatet.

Unntak fra forenklet IFRS er valgt for utbytte og konsernbidrag i det regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk er videreført.

### **FINANSIELLE EIENDELER**

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier: til virkelig verdi over resultatet, utlån og fordringer samt tilgjengelig for salg. Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse, og gjør ny vurdering av denne klassifiseringen på hver rapporteringsdato.

På hver balansedag vurderer selskapet om det finnes objektive indikatorer som tyder på verdiforringelse av enkelte eiendeler eller grupper av finansielle eiendeler. For aksjer vil et betydelig eller langvarig fall i verdi under anskaffelseskost være en indikator på at aksjen er verdiforringet. Dersom slike objektive indikatorer foreligger for finansielle eiendeler eller grupper av finansielle eiendeler blir det samlede tapet, målt som differansen mellom anskaffelseskost og virkelig verdi, fratrukket eventuelt tidligere resultatførte nedskrivninger, tas ut av egenkapitalen og regnskapsføres i resultatregnskapet.

#### Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger, eller dersom ledelsen velger å klassifisere den i denne kategorien. Eiendeler i denne kategorien klassifiseres som omløpsmidler hvis de holdes for handelsformål eller hvis de forventes å bli realisert innen 12 måneder etter balansedagen.

#### Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med fastsatte betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler.

#### Tilgjengelig for salg

Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg er ikke-derivate finansielle eiendeler som er øremerket som tilgjengelig for salg eller som ikke er klassifisert som finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet eller som utlån eller fordringer.

### **VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler er solgt eller avhendet, blir kostprisen og akkumulerte avskrivninger tilbakeført i regnskapet, og eventuelle tap eller gevinst fra avhendingen blir resultatført.

Kostpris for eiendelen er kjøpsprisen, inkludert skatter/avgifter og direkte oppkjøpskostnader knyttet til å



sette eiendelen i stand før bruk. Utgifter påløpt etter at eiendelen er tatt i bruk, slik som reparasjon og vedlikehold, er normalt kostnadsført. I tilfeller det kan påvises økt inntjening som følge av reparasjon/vedlikehold, vil utgiftene til dette bli balanseført som tilgang varige driftsmidler.

Anlegg under utførelse klassifiseres som varige driftsmidler og regnskapsført til pådratte kostnader relatert til eiendelen.

Investerings eiendommer er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og / eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av ekstern eiendomsmegler og godkjennes av selskapets styre. Egne benyttede eiendommer er eiendeler som eies utelukkende for å oppnå leieinntekter hos øvrige selskaper innen konsernet. Disse består i hovedsak av industrieiendommer som leies ut til konsernets øvrige virksomhet. Egne benyttede eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av ekstern eiendomsmegler. Endringer som følge av revurdering av virkelig verdi, bokføres over resultatet.

Tomter avskrives ikke, og anlegg under utførelse blir ikke avskrevet før eiendelen er tatt i bruk. Andre driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at eiendelenes anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Avskrivningsperiode og -metode blir vurdert årlig for å sikre at metoden og perioden som brukes samsvarer med de økonomiske realiteter til eiendelen. Tilsvarende gjelder for utraneringsverdi.

## **FORDRINGER**

Kundefordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Ved senere måling vurderes kundefordringene til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden, fratrukket avsetning for inntruffet tap. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at enheten ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlig økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringene må nedskrives. Avsetningen utgjør forskjellen mellom pålydende og gjenvinnbart beløp, som er nåverdien av forventede kontantstrømmer, diskontert med effektiv rente. Endring i avsetning resultatføres som annen driftskostnad.

## **BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.**

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder.

## **SKATT**

Inntektsskatt på periodens resultat består av periodeskatt og utsatt skatt.

Periodeskatt utgjør forventet betalbar skatt på årets skattepliktige resultat til gjeldende skattesatser på balansedagen, og eventuelle korrigeringer av betalbar skatt for tidligere år.

Utsatt skatt avsettes basert på balanseorientert gjeldsmetode, ved å ta midlertidige hensyn til forskjeller mellom balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser i den finansielle rapporteringen og skattemessige verdier. Det tas ikke hensyn til følgende midlertidige forskjeller: goodwill som ikke er skattemessig fradragsberettiget og forskjeller relatert til investeringer i datterforetak som ikke antas å reversere i overskuelig fremtid. Avsetningen for utsatt skatt er basert på forventinger om realisasjon av eller oppgjør for balanseførte verdier av eiendeler og forpliktelser, og er beregnet med skattesatser gjeldende på balansedag.

Eiendeler ved utsatt skatt innregnes kun i den grad det er sannsynlig at eiendelen kan utnyttes gjennom fremtidig skattemessige resultater. Eiendeler ved utsatt skatt reduseres i den grad det ikke lenger er sannsynlig at skattefordelen vil bli realisert.

## **AVSETNINGER**



En avsetning innregnes i balansen når enheten har en eksisterende rettslig forpliktelse eller underforstått plikt, som følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig at det vil kreves en strøm av økonomiske fordeler fra enheten for å innfri forpliktelsen. Dersom effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

## LEVERANDØRER OG ANDRE KORTSIKTIGE FORPLIKTELSER

Leverandørgjeld og andre betalingsforpliktelser regnskapsføres til kostpris.

## INNETKTS- OG KOSTNADSFØRINGSPRINSIPPER

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieavtalenes løpetid. Driftsinntekter er fratrukket merverdiavgift, rabatter og bonuser.

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Kjøp og salg i utenlandsk valuta er registrert til valutakursen på transaksjonstidspunktet. Kursgevinster og -tap inngår i netto finanskostnad.

Netto finanskostnader omfatter rentekostnader på lån, renteinntekter på investerte midler, utbytteinntekter, agio og gevinst/tap på sikringsinstrumenter som innregnes i resultat. Renteposter innregnes i resultatet basert på effektiv rente metode etter hvert som de opptjenes. Renteelement i betaling under finansielle leieavtaler innregnes i resultatet basert på effektiv rente metode.

## VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Utarbeidelse av selskapets regnskap medfører at ledelsen gjør estimater og skjønnsmessige vurderinger og tar forutsetninger som påvirker effekten av anvendelsen av regnskapsprinsipper. Dette vil derfor påvirke regnskapsførte beløp for eiendeler og forpliktelser, og inntekter og kostnader.

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige på balansetidspunktet. Endringer innregnes i den perioden endringene oppstår.

Fremtidige resultater kan avvike ikke uvesentlig fra nevnte vurderinger.

## Note 1 Salgsinntekter

	2022	2021
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Leieinntekt	2 502 045	2 381 511
<b>Sum</b>	<b>2 502 045</b>	<b>2 381 511</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	2 502 045	2 381 511
<b>Sum</b>	<b>2 502 045</b>	<b>2 381 511</b>



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer i 2022. Selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ikke bundne midler.

Det er ikke stilt sikkerhet eller lån til fordel for aksjonær eller medlemmer av styret.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 17 000.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 17 000.

## Note 3 Anleggsnote

	Bygninger	Tomter	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	11 287 952	267 561	11 555 513
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>11 287 952</b>	<b>267 561</b>	<b>11 555 513</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2022</b>	<b>11 287 952</b>	<b>267 561</b>	<b>11 555 513</b>
Årets avskrivninger	0	0	0
Virkelig verdi	34 000 000		34 000 000

Eiendommen er verdsatt på grunnlag av takst fra uavhengig takstmann. Taksering har kommet frem til følgende verdier.

01.01.2021	kr 32 000 000,-
01.01.2022	kr 34 000 000,-

Eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Nord-Megler AS. Nord-Megler AS har lang erfaring i å verdsette denne typen eiendommer og har erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen av eiendommene:

Effektiv risikofri rente	3,50 %
- Inflasjon	5,00 %
<b>Realrenter avrundet</b>	<b>-1,50 %</b>
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,50 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader	105 000
Realavkastningskrav	9,00 %
Inflasjon	5,00 %

For 12 måneder



Diskontert rente	9 %	Over en 10 årsperiode
Inntektsutvikling	5,00 %	
Kostnadsutvikling	2,00 %	
Generell ledighet	0 %	

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i januar 2023.

Det foreligger ingen restriksjoner på når eiendommen kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhending kan benyttes.

Eiendommen er stillet som sikkerhet (pant) for konsernets banklån.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	400 965	385 090
Endring i utsatt skatt	479 856	262 044
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>880 821</b>	<b>647 134</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 003 735	2 941 519
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 181 165	-1 191 109
Avgitt konsernbidrag	-1 822 570	-1 750 410
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	400 965	385 090
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-400 965	-385 090
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 003 735	2 941 519
Beregnet skatt av resultat før skatt	880 822	647 134
<b>Sum</b>	<b>880 822</b>	<b>647 134</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	30 243 379	28 045 955	-2 197 424
Gevinst – og tapskonto	65 036	81 295	16 259
<b>Sum</b>	<b>30 308 415</b>	<b>28 127 250</b>	<b>-2 181 165</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>30 308 415</b>	<b>28 127 250</b>	<b>-2 181 165</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6 667 851</b>	<b>6 187 995</b>	<b>-479 856</b>



### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	-10 000	15 946 699	5 901 304	21 868 004
<b>Pr 01.01.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>15 946 699</b>	<b>5 901 304</b>	<b>21 868 004</b>
Årets resultat			1 560 000	1 562 914	3 122 914
Avgitt konsernbidrag etter skatt				-1 421 605	-1 421 605
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>17 506 699</b>	<b>6 042 613</b>	<b>23 569 313</b>

### Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 550 000	3 550 000
<b>Sum</b>	<b>3 550 000</b>	<b>3 550 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	34 000 000	32 000 000
<b>Sum</b>	<b>34 000 000</b>	<b>32 000 000</b>

Pantesikrede eiendeler omfatter også alle øvrige selskaper i konsernet (krysspant), samt alt av driftstilbehør og factoringavtaler som konsernselskapene eier. Samtlige selskaper i konsernet er kausjonister for selskapets langsiktige gjeld.

Av gjelden til kredittinstitusjoner er alt gjort opp innen 3 år.

### Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn ett år.

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	982 277	732 687
<b>Sum</b>	<b>982 277</b>	<b>732 687</b>

### Gjeld

SIVERT NIELSENS GT 80 AS

SIDE 11



Annen kortsiktig gjeld konsern	1 822 570	1 750 410
<b>Sum</b>	<b>1 822 570</b>	<b>1 750 410</b>

## Note 9 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SIVERT NIELSENS GT 80 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>30</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Breeze Eiendom AS	30	100,0	100,0

Alle aksjene i Breeze Eiendom AS eies av konsernspiss Breeze AS. Styrets leder Ole Kristian Ertsvik er eneaksjonær i Breeze AS.