



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 315 006
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA SANDNES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Bernt-Rune Dahle Berntsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 28.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 370 450	
Sum inntekter		21 370 450	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 395 857	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	27 400 000	
Annen driftskostnad		10 159 129	104 641
Sum kostnader		43 954 987	104 641
Driftsresultat		-22 584 536	-104 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 952 452	
Annen renteinntekt		231 977	989 688
Annen finansinntekt		250 000	
Sum finansinntekter		4 434 430	989 688
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 083 955	739 108
Annen rentekostnad		5 284 713	35
Annen finanskostnad		53 892	4 443
Sum finanskostnader		21 422 560	743 586
Netto finans		-16 988 130	246 101
Resultat før skattekostnad		-39 572 667	141 460
Skattekostnad på resultat	3	-8 705 987	31 121
Årsresultat	4	-30 866 680	110 339
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-30 866 680	110 339
Totalresultat		-30 866 680	110 339



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4		59 575
Udekket tap	4, 4	-30 866 679	50 764
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-30 866 680	110 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	8 705 987	
Sum immaterielle eiendeler		8 705 987	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	227 537 618	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		227 537 618	
Sum anleggsmidler		236 243 605	
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 670 302	
Andre kortsiktige fordringer	5		260 903 778
Konsernfordringer	6	21 722 297	
Sum fordringer		32 392 599	260 903 778
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			3 117 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			3 117 043
Sum omløpsmidler		32 392 599	264 020 821
SUM EIENDELER		268 636 204	264 020 821
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	300 000	300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overkurs	4	10 033 321	40 900 000
Annen innskutt egenkapital	4	134 994 430	-5 570
Sum innskutt egenkapital		145 327 751	41 194 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4		
Sum egenkapital		145 327 751	41 194 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	123 200 000	
Langsiktig konserngjeld	6, 8		222 739 108
Sum annen langsiktig gjeld		123 200 000	222 739 108
Sum langsiktig gjeld		123 200 000	222 739 108
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 989	8 047
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		76 378
Annen kortsiktig gjeld		20 464	2 858
Sum kortsiktig gjeld		108 453	87 283
Sum gjeld		123 308 453	222 826 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		268 636 204	264 020 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360895

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 315 006
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA SANDNES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Bernt-Rune Dahle Berntsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 929 315 006
SIVA SANDNES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 370 450	
Sum inntekter		21 370 450	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 395 857	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	27 400 000	
Annen driftskostnad		10 159 129	104 641
Sum kostnader		43 954 987	104 641
Driftsresultat		-22 584 536	-104 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 952 452	
Annen renteinntekt		231 977	989 688
Annen finansinntekt		250 000	
Sum finansinntekter		4 434 430	989 688
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 083 955	739 108
Annen rentekostnad		5 284 713	35
Annen finanskostnad		53 892	4 443
Sum finanskostnader		21 422 560	743 586
Netto finans		-16 988 130	246 101
Resultat før skattekostnad		-39 572 667	141 460
Skattekostnad på resultat	3	-8 705 987	31 121
Årsresultat	4	-30 866 680	110 339
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-30 866 680	110 339
Totalresultat		-30 866 680	110 339
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		



Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4		59 575
Udekket tap	4, 4	-30 866 679	50 764
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-30 866 680	110 339



Organisasjonsnr: 929 315 006
SIVA SANDNES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	8 705 987	
Sum immaterielle eiendeler		8 705 987	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	227 537 618	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		227 537 618	

Sum anleggsmidler		236 243 605	
--------------------------	--	--------------------	--

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		10 670 302	
Andre kortsiktige fordringer	5		260 903 778
Konsernfordringer	6	21 722 297	
Sum fordringer		32 392 599	260 903 778

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.			3 117 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			3 117 043

Sum omløpsmidler		32 392 599	264 020 821
-------------------------	--	-------------------	--------------------

SUM EIENDELER		268 636 204	264 020 821
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	300 000	300 000
Overkurs	4	10 033 321	40 900 000
Annen innskutt egenkapital	4	134 994 430	-5 570
Sum innskutt egenkapital		145 327 751	41 194 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		
-------------------	---	--	--



Udekket tap	4		
Sum egenkapital		145 327 751	41 194 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	123 200 000	
Langsiktig konserngjeld	6, 8		222 739 108
Sum annen langsiktig gjeld		123 200 000	222 739 108
Sum langsiktig gjeld		123 200 000	222 739 108
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 989	8 047
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		76 378
Annen kortsiktig gjeld		20 464	2 858
Sum kortsiktig gjeld		108 453	87 283
Sum gjeld		123 308 453	222 826 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		268 636 204	264 020 821



Organisasjonsnr: 929 315 006
SIVA SANDNES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Siva Sandnes Eiendom AS

Org. nr: 929 315 006

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Siva Sandnes Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		21 370 450	-
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 395 857	-
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	27 400 000	-
Annen driftskostnad		10 159 129	104 641
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 952 452	-
Annen renteinntekt		231 977	989 688
Annen finansinntekt		250 000	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 083 955	739 108
Annen rentekostnad		5 284 713	35
Annen finanskostnad		53 892	4 443
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-39 572 667	141 460
Skattekostnad på resultat	3	-8 705 987	31 121
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	-	59 575
Overført til udekket tap	4	30 866 679	-50 764
Sum overføringer			



Siva Sandnes Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	8 705 987	-
Sum immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	227 537 618	-
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 670 302	-
Andre kortsiktige fordringer	5	-	260 903 778
Konsernfordringer	6	21 722 297	-
Sum fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		-	3 117 043
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Sandnes Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	300 000	300 000
Overkurs	4	10 033 321	40 900 000
Annen innskutt egenkapital	4	134 994 430	-5 570
Sum innskutt egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	123 200 000	-
Langsiktig konserngjeld	6, 8	-	222 739 108
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 989	8 047
Konserngjeld	6	-	76 378
Annen kortsiktig gjeld		20 464	2 858
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 12.02.2026
Styret i Siva Sandnes Eiendom AS

<hr/> <p>Jonas Sand Hansen styremedlem</p>	<hr/> <p>Steinar Jørstad styreleder</p>
--	---



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Sandnes Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet omfatter regnskapsperioden 01.01.–31.12.2025 og består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Driftsinntekter

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

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

Skatt

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

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Konsernkontoordning

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



Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Anlegg under utførelse	Totalt
Tilgang i året	138 470 226	12 412 002	110 451 247	261 333 475
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-5 154 657	-1 241 200	-	-6 395 857
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-24 990 000	-2 410 000	-	-27 400 000
Årets avskrivninger	-5 154 657	-1 241 200	-	-6 395 857
Årets nedskrivninger	-24 990 000	-2 410 000	-	-27 400 000

I henhold til NRS 8 er det gjennomført en vurdering av selskapets eiendeler. I denne vurderingen ble det identifisert at den virkelige verdien av eiendommen i selskapet er lavere enn dens bokførte verdi. Som et resultat av denne vurderingen er det for regnskapsåret 2023 foretatt en nedskrivning på kr 27 400 000. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold, endrede bruksbehov og forventet, framtidig inntjeningspotensial.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	16 803
Endring i utsatt skattefordel	-8 705 987	14 318
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-39 572 667	141 460
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	39 277 245	-
Avgitt konsernbidrag	-	-76 378
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-65 082
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	16 803
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-16 803

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-29 977 329	-	29 977 329
Fordringer	-9 299 916	-	9 299 916
Akkumulert fremførbart underskudd	-295 422	-	295 422

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	300 000	40 900 000	-5 570	-	41 194 430
Årets resultat				-30 866 680	-30 866 680
Ikke registrert kapitalforhøyelse	-	-	135 000 000		135 000 000
Annen disponering	-	-30 866 679	-	30 866 679	-

Egenkapitalen ble styrket ved kapitalforhøyelse gjennom tinginnskudd på MNOK 135, bestående av motregning av gjeld (gjeldsettergivelse). Kapitalforhøyelsen ble gjennomført 1. november 2025 og registrert i Foretaksregisteret 5. januar 2026.



Note 5 Kortsiktig fordring

Kortsiktig fordring	2025	2024
Vederlag kjøp av eiendom	-	260 903 778

Siva Sandnes Eiendom AS har kjøpt eiendom med overtakelse medio januar 2025. Fordringen er oppgjort.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernkontoordning	21 696 721	-
Andre kortsiktige fordringer konsern	25 576	-
Gjeld	2025	2024
Langsiktig gjeld, Siva Eiendom Holding AS	0	222 739 108
Konsernbidrag	-	76 378

Tidligere gjeld til morselskap er gjort opp ved motregning i forbindelse med kapitalforhøyelse gjennom tinginnskudd og ved etablering av nytt eksternt pantelån.

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Sandnes Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	300	1 000	300 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Sandnes Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	300	100,0 %

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



Note 8 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2025	2024
Langsiktig gjeld	123 200 000	-

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 123 200 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 117 086 371.

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

Siva Sandnes Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2025 var samlet saldo for disse lånene kr 1 232 628 883.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2025 Årsregnskap Siva Sandnes Eiendom AS - Signert.pdf

Name	Method	Signed at
Jørstad, Steinar	BANKID	2026-02-13 13:11 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2026-02-13 12:30 GMT+01



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

External reference: 79BF2CF2236341FB9255E09413C89A75



Årsregnskap 2025

Siva Sandnes Eiendom AS

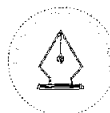
Org. nr: 929 315 006

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



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

Document ID:
79BF2CF223634-FB9255E09413C89A75



Siva Sandnes Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		21 370 450	-
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 395 857	-
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	27 400 000	-
Annen driftskostnad		10 159 129	104 641
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 952 452	-
Annen renteinntekt		231 977	989 688
Annen finansinntekt		250 000	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 083 955	739 108
Annen rentekostnad		5 284 713	35
Annen finanskostnad		53 892	4 443
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-39 572 667	141 460
Skattekostnad på resultat	3	-8 705 987	31 121
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	-	59 575
Overført til udekket tap	4	30 866 679	-50 764
Sum overføringer			



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

Document ID:
79BF2CF223634-FB9255E09413C89A75



Siva Sandnes Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	8 705 987	-
Sum immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	227 537 618	-
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 670 302	-
Andre kortsiktige fordringer	5	-	260 903 778
Konsernfordringer	6	21 722 297	-
Sum fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		-	3 117 043
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



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

Document ID:
79BF2CF223634-FB9255E09413C89A75



Siva Sandnes Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	300 000	300 000
Overkurs	4	10 033 321	40 900 000
Annen innskutt egenkapital	4	134 994 430	-5 570
Sum innskutt egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	123 200 000	-
Langsiktig konserngjeld	6, 8	-	222 739 108
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 989	8 047
Konserngjeld	6	-	76 378
Annen kortsiktig gjeld		20 464	2 858
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 12.02.2026
Styret i Siva Sandnes Eiendom AS

_____ Jonas Sand Hansen styremedlem	_____ Steinar Jørstad styreleder
---	--



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

Document ID:
79BF2CF223634-FB9255E09413C89A75



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Sandnes Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsmessig for små foretak. Årsregnskapet omfatter regnskapsperioden 01.01.–31.12.2025 og består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Driftsinntekter

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

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

Skatt

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

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Konsernkontoordning

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



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

Document ID:
79BF2CF2236347FB9255E09413C89A75



Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Anlegg under utførelse	Totalt
Tilgang i året	138 470 226	12 412 002	110 451 247	261 333 475
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-5 154 657	-1 241 200	-	-6 395 857
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-24 990 000	-2 410 000	-	-27 400 000
Årets avskrivninger	-5 154 657	-1 241 200	-	-6 395 857
Årets nedskrivninger	-24 990 000	-2 410 000	-	-27 400 000

I henhold til NRS 8 er det gjennomført en vurdering av selskapets eiendeler. I denne vurderingen ble det identifisert at den virkelige verdien av eiendommen i selskapet er lavere enn dens bokførte verdi. Som et resultat av denne vurderingen er det for regnskapsåret 2023 foretatt en nedskrivning på kr 27 400 000. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold, endrede bruksbehov og forventet, framtidig inntjeningspotensial.



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

Document ID:
79BF2CF223634-FB9255E09413C89A75



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	16 803
Endring i utsatt skattefordel	-8 705 987	14 318
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-39 572 667	141 460
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	39 277 245	-
Avgitt konsernbidrag	-	-76 378
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-65 082
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	16 803
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-16 803

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-29 977 329	-	29 977 329
Fordringer	-9 299 916	-	9 299 916
Akkumulert fremførbart underskudd	-295 422	-	295 422

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	300 000	40 900 000	-5 570	-	41 194 430
Årets resultat				-30 866 680	-30 866 680
Ikke registrert kapitalforhøyelse	-	-	135 000 000		135 000 000
Annen disponering	-	-30 866 679	-	30 866 679	-

Egenkapitalen ble styrket ved kapitalforhøyelse gjennom tinginnskudd på MNOK 135, bestående av motregning av gjeld (gjeldsettergivelse). Kapitalforhøyelsen ble gjennomført 1. november 2025 og registrert i Foretaksregisteret 5. januar 2026.



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

Document ID:
79BF2CF223634-FB9255E09413C89A75



Note 5 Kortsiktig fordring

Kortsiktig fordring	2025	2024
Vederlag kjøp av eiendom	-	260 903 778

Siva Sandnes Eiendom AS har kjøpt eiendom med overtakelse medio januar 2025. Fordringen er oppgjort.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernkontoordning	21 696 721	-
Andre kortsiktige fordringer konsern	25 576	-

Gjeld	2025	2024
Langsiktig gjeld, Siva Eiendom Holding AS	0	222 739 108
Konsernbidrag	-	76 378

Tidligere gjeld til morselskap er gjort opp ved motregning i forbindelse med kapitalforhøyelse gjennom tinginnskudd og ved etablering av nytt eksternt pantelån.

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Sandnes Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	300	1 000	300 000

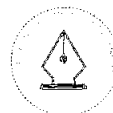
Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Sandnes Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	300	100,0 %

Siva Sandnes Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS.

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



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

Document ID:
79BF2CF223634-FB9255E09413C89A75



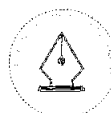
Note 8 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2025	2024
Langsiktig gjeld	123 200 000	-

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 123 200 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 117 086 371.

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

Siva Sandnes Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2025 var samlet saldo for disse lånene kr 1 232 628 883.



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

Document ID:
79BF2CF223634-FB9255E09413C89A75



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Siva Sandnes Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siva Sandnes Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Arve Sunde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KG0LE-3CYGW-UYZPY-VKJNT-QEIND-VKDCZ



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."

Arve Sunde

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-03 06:56:53 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: KGOLE-3CYGW-UYZPY-VKJNT-QEIND-VKDC2