



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA KALDFJORD 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: Jonas Sand Hansen
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, 02.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 990 223	1 939 913
Sum inntekter		1 990 223	1 939 913
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	801 888	801 888
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		278 340	330 559
Sum kostnader		1 080 228	1 132 447
Driftsresultat		909 995	807 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		75 324	85 146
Sum finansinntekter		75 324	85 146
Annen finanskostnad		3 286	3 175
Sum finanskostnader		3 286	3 175
Netto finans		72 039	81 971
Resultat før skattekostnad		982 034	889 437
Skattekostnad på resultat	3	216 048	198 724
Årsresultat	4	765 986	690 713
Årsresultat etter minoritetsinteresser		765 986	690 713
Totalresultat		765 986	690 713
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	1 391 459	1 330 038
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-625 473	-639 325
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		765 986	690 713



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	7 510 990	8 312 878
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		7 510 990	8 312 878
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		7 510 990	8 312 878
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 085	8 455
Konsernfordringer	5	1 803 065	1 717 524
Sum fordringer		1 812 149	1 725 978
Sum omløpsmidler		1 812 149	1 725 978
SUM EIENDELER		9 323 140	10 038 856
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	916 916	916 916
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		946 916	946 916



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 976 337	5 601 810
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		4 976 337	5 601 810
Sum egenkapital		5 923 253	6 548 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 587 738	1 764 153
Sum avsetninger for forpliktelser		1 587 738	1 764 153
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum langsiktig gjeld		1 587 738	1 764 153
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 557	15 813
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	1 783 922	1 705 177
Annen kortsiktig gjeld		21 669	4 987
Sum kortsiktig gjeld		1 812 148	1 725 977
Sum gjeld		3 399 887	3 490 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 323 140	10 038 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360918

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 926 385 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA KALDFJORD 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: Jonas Sand Hansen
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: 926 385 054
SIVA KALDFJORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 990 223	1 939 913
Sum inntekter		1 990 223	1 939 913
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	801 888	801 888
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		278 340	330 559
Sum kostnader		1 080 228	1 132 447
Driftsresultat		909 995	807 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		75 324	85 146
Sum finansinntekter		75 324	85 146
Annen finanskostnad		3 286	3 175
Sum finanskostnader		3 286	3 175
Netto finans		72 039	81 971
Resultat før skattekostnad		982 034	889 437
Skattekostnad på resultat	3	216 048	198 724
Årsresultat	4	765 986	690 713
Årsresultat etter minoritetsinteresser		765 986	690 713
Totalresultat		765 986	690 713
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	1 391 459	1 330 038
Udekket tap	4, 4		



Avsatt til annen egenkapital	4	-625 473	-639 325
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		765 986	690 713



Organisasjonsnr: 926 385 054
SIVA KALDFJORD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	7 510 990	8 312 878
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		7 510 990	8 312 878
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		7 510 990	8 312 878
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 085	8 455
Konsernfordringer	5	1 803 065	1 717 524
Sum fordringer		1 812 149	1 725 978
Sum omløpsmidler		1 812 149	1 725 978
SUM EIENDELER		9 323 140	10 038 856
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	916 916	916 916
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		946 916	946 916
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 976 337	5 601 810
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		4 976 337	5 601 810
Sum egenkapital		5 923 253	6 548 726



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 587 738	1 764 153
Sum avsetninger for forpliktelser		1 587 738	1 764 153
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum langsiktig gjeld		1 587 738	1 764 153
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 557	15 813
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	1 783 922	1 705 177
Annen kortsiktig gjeld		21 669	4 987
Sum kortsiktig gjeld		1 812 148	1 725 977
Sum gjeld		3 399 887	3 490 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 323 140	10 038 856



Organisasjonsnr: 926 385 054
SIVA KALDFJORD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Siva Kaldfjord Eiendom AS

Org. nr: 926 385 054

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekt		1 990 223	1 939 913
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	801 888	801 888
Annen driftskostnad		278 340	330 559
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		75 324	85 146
Annen finanskostnad		3 286	3 175
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		982 034	889 437
Skattekostnad på resultat	3	216 048	198 724
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	1 391 459	1 330 038
Avsatt til annen egenkapital	4	-625 473	-639 325
Sum overføringer			



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	7 510 990	8 312 878
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 085	8 455
Konsernfordringer	5	1 803 065	1 717 524
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	916 916	916 916
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 976 337	5 601 810
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 587 738	1 764 153
Sum avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 557	15 813
Konserngjeld	5	1 783 922	1 705 177
Annen kortsiktig gjeld		21 669	4 987
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 12.02.2026
Styret i Siva Kaldfjord Eiendom AS

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



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kaldfjord 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 konsernførdring 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	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	8 133 533	8 538 102	16 671 635
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-4 386 367	-4 774 278	-9 160 645
Årets avskrivninger	-383 685	-418 203	-801 888



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	392 463	375 139
Endring i utsatt skatt	-176 415	-176 415
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	982 034	889 437
Permanente forskjeller	-	13 853
Endring i midlertidige forskjeller	801 888	801 888
Avgitt konsernbidrag	-1 783 922	-1 705 177
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	392 463	375 139
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-392 463	-375 139

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	7 216 990	8 018 878	801 888

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	916 916	5 601 810	6 548 726
Årets resultat			765 986	765 986
Konsernbidrag avgitt			-1 391 459	-1 391 459



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Konsernkontoordning	1 798 901	1 712 381
Andre kortsiktige fordringer konsern	4 164	5 143
Gjeld	2025	2024
Konsernbidrag	1 783 922	1 705 177

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kaldfjord Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kaldfjord Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100,0 %

Siva Kaldfjord 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 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Siva Kaldfjord 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 Kaldfjord Eiendom AS - Signert.pdf

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



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: C85642AB9C144511BD2CDDE8F1C9A8B8



Årsregnskap 2025

Siva Kaldfjord Eiendom AS

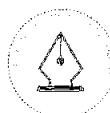
Org. nr: 926 385 054

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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

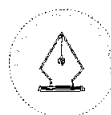


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C85642AB9C144511BD2CDDE8F1C9A8B8



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekt		1 990 223	1 939 913
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	801 888	801 888
Annen driftskostnad		278 340	330 559
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		75 324	85 146
Annen finanskostnad		3 286	3 175
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		982 034	889 437
Skattekostnad på resultat	3	216 048	198 724
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	1 391 459	1 330 038
Avsatt til annen egenkapital	4	-625 473	-639 325
Sum overføringer			

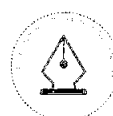


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C85642AB9C144511BD2CDDE8F1C9A8B8



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	7 510 990	8 312 878
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 085	8 455
Konsernfordringer	5	1 803 065	1 717 524
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



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

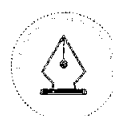
Document ID:
C85642AB9C144511BD2CDDE8F1C9A8B8



Siva Kaldfjord Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	916 916	916 916
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 976 337	5 601 810
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 587 738	1 764 153
Sum avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 557	15 813
Konserngjeld	5	1 783 922	1 705 177
Annen kortsiktig gjeld		21 669	4 987
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 12.02.2026
Styret i Siva Kaldfjord Eiendom AS

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



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

Document ID:
C85642AB9C144511BD2CDDE8F1C9A8B8



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kaldfjord 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:
C85642AB9C144511BD2CDDE8F1C9A8B8



Note 1 Ansatte

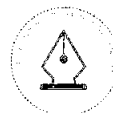
Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

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	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	8 133 533	8 538 102	16 671 635
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-4 386 367	-4 774 278	-9 160 645
Årets avskrivninger	-383 685	-418 203	-801 888



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

Document ID:
C85642AB9C144511BD2CDDE8F1C9A8B8



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	392 463	375 139
Endring i utsatt skatt	-176 415	-176 415

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	982 034	889 437
Permanente forskjeller	-	13 853
Endring i midlertidige forskjeller	801 888	801 888
Avgitt konsernbidrag	-1 783 922	-1 705 177

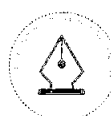
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	392 463	375 139
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-392 463	-375 139

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	7 216 990	8 018 878	801 888

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	916 916	5 601 810	6 548 726
Årets resultat			765 986	765 986
Konsernbidrag avgitt			-1 391 459	-1 391 459



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

Document ID:
C85642AB9C144511BD2CDDE8F1C9A8B8



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Konsernkontoordning	1 798 901	1 712 381
Andre kortsiktige fordringer konsern	4 164	5 143
Gjeld	2025	2024
Konsernbidrag	1 783 922	1 705 177

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kaldfjord Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kaldfjord Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	1 000	100,0 %

Siva Kaldfjord 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 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Siva Kaldfjord 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:
C85642AB9C144511BD2CDDE8F1C9A8B8



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Siva Kaldfjord Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siva Kaldfjord 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: WVJMF-DBESY-4704F-NW1NB-P56DJ-PJ16M



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: 148.252.xxx.xxx

2026-03-02 14:46:37 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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.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: WVJMF-DBESY-4704F-NW1NB-F56DJ-PJY6M