



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 669
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVAFJORDEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 31.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			11 102
Sum inntekter			11 102
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		245 592	120 456
Sum kostnader		245 592	120 456
Driftsresultat		-245 592	-109 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 068 384	1 397 141
Annen renteinntekt		1 095 977	287 312
Annen finansinntekt			2 898 796
Sum finansinntekter		4 164 361	4 583 249
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	13 681 432	2 398 797
Annen rentekostnad		241	
Annen finanskostnad		2 962	2 970
Sum finanskostnader		13 684 635	2 401 767
Netto finans		-9 520 274	2 181 482
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 765 866	2 072 127
Skattekostnad på resultat	3		-10 771 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 765 866	12 844 024
Årsresultat	4	-9 765 866	12 844 024
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 765 866	12 844 024
Totalresultat		-9 765 866	12 844 024
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		-38 191 270
Avgitt konsernbidrag	4	34 000 000	
Udekket tap	4, 4		51 035 294
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-43 765 866	
Sum overføringer og disponeringer		-9 765 866	12 844 024



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	1	
Andre langsiktige fordringer	2	20 000 000	27 252 153
Sum finansielle anleggsmidler		20 000 001	27 252 153
Sum anleggsmidler		20 000 001	27 252 153
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2		5 333 302
Konsernfordringer	6	83 955 573	81 120 224
Sum fordringer		83 955 573	86 453 526
Sum omløpsmidler		83 955 573	86 453 526
SUM EIENDELER		103 955 574	113 705 679
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	1 568 000	1 568 000
Overkurs	4	68 371 813	90 010 700
Annen innskutt egenkapital	4		22 126 979
Sum innskutt egenkapital		69 939 813	113 705 679
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap	4		
Sum egenkapital		69 939 813	113 705 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	6, 8		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 438	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	34 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		9 324	
Sum kortsiktig gjeld		34 015 761	
Sum gjeld		34 015 761	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 955 574	113 705 679



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 347739

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 669
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVAFJORDEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 31.01.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2025



Organisasjonsnr: 984 463 669
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			11 102
Sum inntekter			11 102
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		245 592	120 456
Sum kostnader		245 592	120 456
Driftsresultat		-245 592	-109 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 068 384	1 397 141
Annen renteinntekt		1 095 977	287 312
Annen finansinntekt			2 898 796
Sum finansinntekter		4 164 361	4 583 249
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	13 681 432	2 398 797
Annen rentekostnad		241	
Annen finanskostnad		2 962	2 970
Sum finanskostnader		13 684 635	2 401 767
Netto finans		-9 520 274	2 181 482
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 765 866	2 072 127
Skattekostnad på resultat	3		-10 771 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 765 866	12 844 024
Årsresultat	4	-9 765 866	12 844 024
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 765 866	12 844 024
Totalresultat		-9 765 866	12 844 024
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		-38 191 270
Avgitt konsernbidrag	4	34 000 000	
Udekket tap	4, 4		51 035 294
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-43 765 866	
Sum overføringer og disponeringer		-9 765 866	12 844 024



Organisasjonsnr: 984 463 669
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	1	
Andre langsiktige fordringer	2	20 000 000	27 252 153
Sum finansielle anleggsmidler		20 000 001	27 252 153
Sum anleggsmidler		20 000 001	27 252 153
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2		5 333 302
Konsernfordringer	6	83 955 573	81 120 224
Sum fordringer		83 955 573	86 453 526
Sum omløpsmidler		83 955 573	86 453 526
SUM EIENDELER		103 955 574	113 705 679
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	1 568 000	1 568 000
Overkurs	4	68 371 813	90 010 700
Annen innskutt egenkapital	4		22 126 979
Sum innskutt egenkapital		69 939 813	113 705 679
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4		
Sum egenkapital		69 939 813	113 705 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		



Langsiktig konserngjeld	6, 8		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 438	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	34 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		9 324	
Sum kortsiktig gjeld		34 015 761	
Sum gjeld		34 015 761	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 955 574	113 705 679



Organisasjonsnr: 984 463 669
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

2024 12 Årsregnskap Sivafjorden Eiendom AS v.Final.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2025-02-07 08:51 GMT+01
Jørstad, Steinar	BANKID	2025-02-06 15:47 GMT+01



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

External reference: C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



Årsregnskap 2024

Sivafjorden Eiendom AS

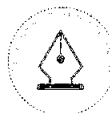
Org. nr: 984 463 669

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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

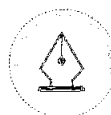


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



Sivafjorden Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		-	11 102
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Annen driftskostnad		245 592	120 456
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 068 384	1 397 141
Annen renteinntekt		1 095 977	287 312
Annen finansinntekt		-	2 898 796
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	13 681 432	2 398 797
Annen rentekostnad		241	-
Annen finanskostnad		2 962	2 970
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-9 765 866	2 072 127
Skattekostnad på resultat	3	-	-10 771 897
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	4	-	38 191 270
Avsatt konsernbidrag	4	34 000 000	-
Overført til udekket tap	4	-	-51 035 294
Overført fra annen egenkapital	4	43 765 866	-
Sum overføringer			

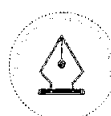


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



Sivafjorden Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	1	-
Andre langsiktige fordringer	2	20 000 000	27 252 153
Sum finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	-	5 333 302
Konsernfordringer	6	83 955 573	81 120 224
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:
C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



Sivafjorden Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	1 568 000	1 568 000
Overkurs	4	68 371 813	90 010 700
Annen innskutt egenkapital	4	-	22 126 979
Sum innskutt egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 438	-
Konserngjeld	6	34 000 000	-
Annen kortsiktig gjeld		9 324	-
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 31.01.2025
Styret i Sivafjorden Eiendom AS

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



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

Document ID:
C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Sivafjorden Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapspraksis for små foretak. Årsregnskapet omfatter regnskapsperioden 01.01.–31.12.2024 og består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

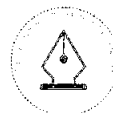
Skatt

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.

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:
C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

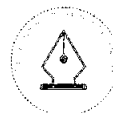
Det er ikke gitt lån eller sikkerhet til ledende personer i selskapet.

Note 2 Tapsføring av fordringer

Type	2024	2023
Langsiktige fordringer	20 000 000	27 252 153
Kortsiktige fordringer	-	5 333 302

Sivafjorden Eiendom AS har regnskapsmessig tapsført fordringene med kr 13 681 432 som følger av at låntaker ble slått konkurs i desember 2024. Tapsføringen er gjennomført i tråd med regnskapsprinsippene for varig verdifall.

Sivafjorden Eiendom AS har førsteprioritetspant i eiendommen til låntaker og vil tre inn i pantet for å sikre sine interesser. Det foreligger en takst på bygget fra 2022, som indikerer en verdi på 20 millioner kroner for bygget uten drift. Det er lite sannsynlig at denne verdien har endret seg vesentlig siden 2022.



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

Document ID:
C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-10 771 897
Endring i utsatt skattefordel	-	-
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 765 866	2 072 127
Permanente forskjeller	-	1
Endring i midlertidige forskjeller	13 659 411	-24 467
Mottatt konsernbidrag	-	48 963 167
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 893 545	-51 010 828
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-10 771 897
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	10 771 897

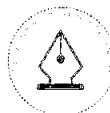
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-198 185	-220 206	-22 021
Fordringer	-13 681 432	-	13 681 432
Akkumulert fremførbart underskudd	-39 680 161	-43 573 706	-3 893 545
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	53 559 778	43 793 912	-9 765 866

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 568 000	90 010 700	22 126 979	-	113 705 679
Årets resultat				-9 765 866	-9 765 866
Konsernbidrag avgitt				-34 000 000	-34 000 000
Annen disponering		- 21 638 887	-22 126 979	43 765 866	0



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

Document ID:
C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



Note 5 Verdipapirer

Andre aksjer og andeler	Antall aksjer	Bokført verdi 2024
Norsun AS	-	-
Norsun Holding AS	9 543	1

Styret i Norsun AS vedtok i 2024 å etablere en ny konsernstruktur hvor samtlige aksjonærer fikk tilbud om å bytte inn sine aksjer i Norsun AS til aksjer i et nytt holdingselskap (morselskap). Sivafjorden Eiendom AS benyttet dette tilbudet, og gjennomførte i 2024 et bytte av aksjer hvor aksjene i Norsun AS ble byttet til aksjer i et nystiftet holdingselskap, Norsun Holding AS.

I samsvar med NRS 8 er det gjennomført en vurdering av aksjene i Norsun Holding AS. Verdsettelsen er basert på styrets redegjørelse datert 31. oktober 2024, der hver aksje i er verdsatt til NOK 4. Til tross for denne verdsettelsen har aksjene ingen regnskapsmessig verdi i årsregnskapet. Dette skyldes at vurderingen ikke har identifisert noen fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet aksjene som kan innregnes i regnskapet. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold og forventet framtidig inntjeningspotensial.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Konsernkontoordning	83 955 573	32 157 057
Konsernbidrag	-	48 963 167

Gjeld	2024	2023
Konsernbidrag	34 000 000	-

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Sivafjorden Eiendom AS per 31.12.2024 består av:

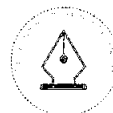
	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	2 000	784	1 568 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Sivafjorden Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2024.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	2 000	100,0 %

Sivafjorden 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.



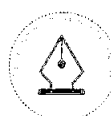
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



Note 8 Langsiktige fordringer og gjeld

Sivafjorden Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2024 var samlet saldo for disse lånene kr. 1 050 876 047.



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

Document ID:
C1725730D86347F896C0F6FB7AA6220D



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sivafjorden Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sivafjorden Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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: XPFSN-FLC3E-LENNJ-GP04L-MHJYN-EK52X



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."

Sunde, Arve

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-01 07:23:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XPFSN-FLC3E-LEXNJ-GP04L-MHJYN-EK52X

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



Årsregnskap 2024

Sivafjorden Eiendom AS

Org. nr: 984 463 669

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Sivafjorden Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		-	11 102
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Annen driftskostnad		245 592	120 456
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 068 384	1 397 141
Annen renteinntekt		1 095 977	287 312
Annen finansinntekt		-	2 898 796
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	13 681 432	2 398 797
Annen rentekostnad		241	-
Annen finanskostnad		2 962	2 970
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-9 765 866	2 072 127
Skattekostnad på resultat	3	-	-10 771 897
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	4	-	38 191 270
Avsatt konsernbidrag	4	34 000 000	-
Overført til udekket tap	4	-	-51 035 294
Overført fra annen egenkapital	4	43 765 866	-
Sum overføringer			



Sivafjorden Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	1	-
Andre langsiktige fordringer	2	20 000 000	27 252 153
Sum finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	-	5 333 302
Konsernfordringer	6	83 955 573	81 120 224
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Sivafjorden Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	1 568 000	1 568 000
Overkurs	4	68 371 813	90 010 700
Annen innskutt egenkapital	4	-	22 126 979
Sum innskutt egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 438	-
Konserngjeld	6	34 000 000	-
Annen kortsiktig gjeld		9 324	-
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 31.01.2025
Styret i Sivafjorden Eiendom AS

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



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Sivafjorden Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet omfatter regnskapsperioden 01.01.–31.12.2024 og består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

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.

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.



Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

Note 2 Tapsføring av fordringer

Type	2024	2023
Langsiktige fordringer	20 000 000	27 252 153
Kortsiktige fordringer	-	5 333 302

Sivafjorden Eiendom AS har regnskapsmessig tapsført fordringene med kr 13 681 432 som følger av at låntaker ble slått konkurs i desember 2024. Tapsføringen er gjennomført i tråd med regnskapsprinsippene for varig verdifall.

Sivafjorden Eiendom AS har førsteprioritetspant i eiendommen til låntaker og vil tre inn i pantet for å sikre sine interesser. Det foreligger en takst på bygget fra 2022, som indikerer en verdi på 20 millioner kroner for bygget uten drift. Det er lite sannsynlig at denne verdien har endret seg vesentlig siden 2022.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-10 771 897
Endring i utsatt skattefordel	-	-
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 765 866	2 072 127
Permanente forskjeller	-	1
Endring i midlertidige forskjeller	13 659 411	-24 467
Mottatt konsernbidrag	-	48 963 167
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 893 545	-51 010 828
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-10 771 897
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	10 771 897

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-198 185	-220 206	-22 021
Fordringer	-13 681 432	-	13 681 432
Akkumulert fremførbart underskudd	-39 680 161	-43 573 706	-3 893 545
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	53 559 778	43 793 912	-9 765 866

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 568 000	90 010 700	22 126 979	-	113 705 679
Årets resultat				-9 765 866	-9 765 866
Konsernbidrag avgitt				-34 000 000	-34 000 000
Annen disponering		-21 638 887	-22 126 979	43 765 866	0



Note 5 Verdipapirer

Andre aksjer og andeler	Antall aksjer	Bokført verdi 2024
Norsun AS	-	-
Norsun Holding AS	9 543	1

Styret i Norsun AS vedtok i 2024 å etablere en ny konsernstruktur hvor samtlige aksjonærer fikk tilbud om å bytte inn sine aksjer i Norsun AS til aksjer i et nytt holdingselskap (morselskap). Sivafjorden Eiendom AS benyttet dette tilbudet, og gjennomførte i 2024 et bytte av aksjer hvor aksjene i Norsun AS ble byttet til aksjer i et nystiftet holdingselskap, Norsun Holding AS.

I samsvar med NRS 8 er det gjennomført en vurdering av aksjene i Norsun Holding AS. Verdssettelsen er basert på styrets redegjørelse datert 31. oktober 2024, der hver aksje i er verdsatt til NOK 4. Til tross for denne verdssettelsen har aksjene ingen regnskapsmessig verdi i årsregnskapet. Dette skyldes at vurderingen ikke har identifisert noen fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet aksjene som kan innregnes i regnskapet. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold og forventet framtidig inntjeningspotensial.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Konsernkontoordning	83 955 573	32 157 057
Konsernbidrag	-	48 963 167
Gjeld	2024	2023
Konsernbidrag	34 000 000	-

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Sivafjorden Eiendom AS per 31.12.2024 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	2 000	784	1 568 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Sivafjorden Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2024.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	2 000	100,0 %

Sivafjorden 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

Sivafjorden Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2024 var samlet saldo for disse lånene kr. 1 050 876 047.