



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 901
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA TROMSØ 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		62 864 476	48 351 794
Annen driftsinntekt		7 351 992	3 329 956
Sum inntekter		70 216 468	51 681 751
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	34 758 295	13 750 743
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		27 558 034	20 427 611
Sum kostnader		62 316 329	34 178 354
Driftsresultat		7 900 139	17 503 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		409 410	
Annen renteinntekt		7 777	24 809
Annen finansinntekt		106	70
Sum finansinntekter		417 293	24 879
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 148 148	15 885 887
Annen rentekostnad		26 330 982	18 441 134
Annen finanskostnad		118 307	7 785
Sum finanskostnader		30 597 438	34 334 806
Netto finans		-30 180 145	-34 309 927
Resultat før skattekostnad		-22 280 006	-16 806 530
Skattekostnad på resultat	3	-4 901 147	-3 697 436
Årsresultat	4	-17 378 859	-13 109 094
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 378 859	-13 109 094
Totalresultat		-17 378 859	-13 109 094



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		-265 000 000
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		251 890 906
Overført fra annen egenkapital	4	-17 378 859	
Sum overføringer og disponeringer		-17 378 859	-13 109 094



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	840 701 031	829 274 890
Maskiner og anlegg	2	569 024	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		841 270 055	829 274 890
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5		131 233
Sum finansielle anleggsmidler			131 233
Sum anleggsmidler		841 270 055	829 406 123
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		154 334	1 472 540
Andre kortsiktige fordringer			1 163 812
Konsernfordringer	6	216 756	42 458 047
Sum fordringer		371 090	45 094 400
Sum omløpsmidler		371 090	45 094 400
SUM EIENDELER		841 641 145	874 500 523
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overkurs	4	115 848	115 848
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		73 615 848	73 615 848
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	266 231 668	283 610 527
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		266 231 668	283 610 527
Sum egenkapital		339 847 516	357 226 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 136 550	6 037 697
Sum avsetninger for forpliktelser		1 136 550	6 037 697
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	471 654 000	290 354 000
Langsiktig konserngjeld	5, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		471 654 000	290 354 000
Sum langsiktig gjeld		472 790 550	296 391 697
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		184 002 989
Leverandørgjeld		4 495 881	9 421 145
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	23 289 477	124 569
Annen kortsiktig gjeld		1 217 721	27 333 748
Sum kortsiktig gjeld		29 003 079	220 882 451
Sum gjeld		501 793 629	517 274 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		841 641 145	874 500 523



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360899

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 984 463 901
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA TROMSØ 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: 984 463 901
SIVA TROMSØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		62 864 476	48 351 794
Annen driftsinntekt		7 351 992	3 329 956
Sum inntekter		70 216 468	51 681 751
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	34 758 295	13 750 743
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		27 558 034	20 427 611
Sum kostnader		62 316 329	34 178 354
Driftsresultat		7 900 139	17 503 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		409 410	
Annen renteinntekt		7 777	24 809
Annen finansinntekt		106	70
Sum finansinntekter		417 293	24 879
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 148 148	15 885 887
Annen rentekostnad		26 330 982	18 441 134
Annen finanskostnad		118 307	7 785
Sum finanskostnader		30 597 438	34 334 806
Netto finans		-30 180 145	-34 309 927
Resultat før skattekostnad		-22 280 006	-16 806 530
Skattekostnad på resultat	3	-4 901 147	-3 697 436
Årsresultat	4	-17 378 859	-13 109 094
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 378 859	-13 109 094
Totalresultat		-17 378 859	-13 109 094
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		-265 000 000
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		251 890 906
Overført fra annen egenkapital	4	-17 378 859	
Sum overføringer og disponeringer		-17 378 859	-13 109 094



Organisasjonsnr: 984 463 901
SIVA TROMSØ 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	840 701 031	829 274 890
--------------	---	-------------	-------------

Maskiner og anlegg	2	569 024	
--------------------	---	---------	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		841 270 055	829 274 890
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	5		131 233
------------	---	--	---------

Sum finansielle			
------------------------	--	--	--

anleggsmidler			131 233
----------------------	--	--	----------------

Sum anleggsmidler		841 270 055	829 406 123
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		154 334	1 472 540
-----------------	--	---------	-----------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer			1 163 812
------------	--	--	-----------

Konsernfordringer	6	216 756	42 458 047
-------------------	---	---------	------------

Sum fordringer		371 090	45 094 400
-----------------------	--	----------------	-------------------

Sum omløpsmidler		371 090	45 094 400
-------------------------	--	----------------	-------------------

SUM EIENDELER		841 641 145	874 500 523
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
--------------	------	------------	------------

Overkurs	4	115 848	115 848
----------	---	---------	---------

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

Sum innskutt egenkapital		73 615 848	73 615 848
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	266 231 668	283 610 527
-------------------	---	-------------	-------------

Udekket tap	4		
-------------	---	--	--



Sum opptjent egenkapital		266 231 668	283 610 527
Sum egenkapital		339 847 516	357 226 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 136 550	6 037 697
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 136 550	6 037 697
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	471 654 000	290 354 000
Langsiktig konserngjeld	5, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		471 654 000	290 354 000
Sum langsiktig gjeld		472 790 550	296 391 697
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		184 002 989
Leverandørgjeld		4 495 881	9 421 145
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	23 289 477	124 569
Annen kortsiktig gjeld		1 217 721	27 333 748
Sum kortsiktig gjeld		29 003 079	220 882 451
Sum gjeld		501 793 629	517 274 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		841 641 145	874 500 523



Organisasjonsnr: 984 463 901
SIVA TROMSØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Siva Tromsø Eiendom AS

Org. nr: 984 463 901

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Siva Tromsø Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekt		62 864 476	48 351 794
Annen driftsinntekt		7 351 992	3 329 956
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	34 758 295	13 750 743
Annen driftskostnad		27 558 034	20 427 611
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		409 410	-
Annen renteinntekt		7 777	24 809
Annen finansinntekt		106	70
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 148 148	15 885 887
Annen rentekostnad		26 330 982	18 441 134
Annen finanskostnad		118 307	7 785
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-22 280 006	-16 806 530
Skattekostnad på resultat	3	-4 901 147	-3 697 436
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	4	-	265 000 000
Avsatt til annen egenkapital	4	-	251 890 906
Overført fra annen egenkapital	4	17 378 859	-
Sum overføringer			



Siva Tromsø Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	840 701 031	829 274 890
Maskiner og anlegg	2	569 024	-
Sum varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	-	131 233
Sum finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		154 334	1 472 540
Andre kortsiktige fordringer		-	1 163 812
Konsernfordringer	6	216 756	42 458 047
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Tromsø Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
Overkurs	4	115 848	115 848
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	266 231 668	283 610 527
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 136 550	6 037 697
Sum avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	471 654 000	290 354 000
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	-	184 002 989
Leverandørgjeld		4 495 881	9 421 145
Konserngjeld	6	23 289 477	124 569
Annen kortsiktig gjeld		1 217 721	27 333 748
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim , 12.02.2026
Styret i Siva Tromsø Eiendom AS

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



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Tromsø 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	Annet driftsløsøre	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	663 485 742	357 269 135	824 850	2 980 261	1 024 559 987
Tilgang i året	36 182 017	12 819 387	632 249	44 097 100	93 730 753
Realisert i året	-	-	-	-46 977 293	-46 977 293
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-134 175 210	-94 980 108	-888 075	-	-230 043 393
Årets avskrivninger	-13 837 054	-20 858 017	-63 225	-	-34 758 295



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-4 901 147	-3 697 436
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-22 280 006	-16 806 530
Permanente forskjeller	2 065	-
Endring i midlertidige forskjeller	2 473 055	-18 769 629
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

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	73 619 191	76 092 246	2 473 055
Akkumulert fremførbart underskudd	-68 453 055	-48 648 168	19 804 886

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	73 500 000	115 848	283 610 527	357 226 375
Årets resultat			-17 378 859	-17 378 859



Note 5 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2025	2024
Langsiktige fordringer	-	131 233
Langsiktig gjeld	471 654 000	290 354 000

Langsiktig gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 471 654 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 840 600 963.

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

Siva Tromsø 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.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Konsernkontoordning	-	84 204
Andre kortsiktige fordringer konsern	216 756	42 373 843

Gjeld	2025	2024
Konsernkontoordning	23 288 090	-
Annen leverandørgjeld konsern	1 387	124 569

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Tromsø Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	73 500	1 000	73 500 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Tromsø Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	73 500	100,0 %

Siva Tromsø 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 Byggelån

	2025	2024
Byggelån	-	184 002 989

Byggelån ble konvertert til langsiktig gjeld 1. kvartal 2025.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2025 Årsregnskap Siva Tromsø 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: AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



Årsregnskap 2025

Siva Tromsø Eiendom AS

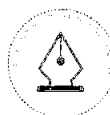
Org. nr: 984 463 901

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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

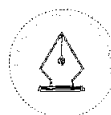


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



Siva Tromsø Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekt		62 864 476	48 351 794
Annen driftsinntekt		7 351 992	3 329 956
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	34 758 295	13 750 743
Annen driftskostnad		27 558 034	20 427 611
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		409 410	-
Annen renteinntekt		7 777	24 809
Annen finansinntekt		106	70
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 148 148	15 885 887
Annen rentekostnad		26 330 982	18 441 134
Annen finanskostnad		118 307	7 785
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-22 280 006	-16 806 530
Skattekostnad på resultat	3	-4 901 147	-3 697 436
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	4	-	265 000 000
Avsatt til annen egenkapital	4	-	251 890 906
Overført fra annen egenkapital	4	17 378 859	-
Sum overføringer			

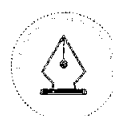


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



Siva Tromsø Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	840 701 031	829 274 890
Maskiner og anlegg	2	569 024	-
Sum varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	-	131 233
Sum finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		154 334	1 472 540
Andre kortsiktige fordringer		-	1 163 812
Konsernfordringer	6	216 756	42 458 047
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:
AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



Siva Tromsø Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
Overkurs	4	115 848	115 848
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	266 231 668	283 610 527
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 136 550	6 037 697
Sum avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	471 654 000	290 354 000
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	-	184 002 989
Leverandørgjeld		4 495 881	9 421 145
Konserngjeld	6	23 289 477	124 569
Annen kortsiktig gjeld		1 217 721	27 333 748
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			
Trondheim , 12.02.2026 Styret i Siva Tromsø 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:
AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Tromsø 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:
AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



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	Annet driftsløstøre	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	663 485 742	357 269 135	824 850	2 980 261	1 024 559 987
Tilgang i året	36 182 017	12 819 387	632 249	44 097 100	93 730 753
Realisert i året	-	-	-	-46 977 293	-46 977 293
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-134 175 210	-94 980 108	-888 075	-	-230 043 393
Årets avskrivninger	-13 837 054	-20 858 017	-63 225	-	-34 758 295



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

Document ID:
AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-4 901 147	-3 697 436

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-22 280 006	-16 806 530
Permanente forskjeller	2 065	-
Endring i midlertidige forskjeller	2 473 055	-18 769 629

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

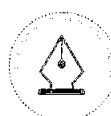
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	73 619 191	76 092 246	2 473 055

Akkumulert fremførbart underskudd	-68 453 055	-48 648 168	19 804 886
-----------------------------------	-------------	-------------	------------

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	73 500 000	115 848	283 610 527	357 226 375
Årets resultat			-17 378 859	-17 378 859



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

Document ID:
AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



Note 5 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2025	2024
Langsiktige fordringer	-	131 233
Langsiktig gjeld	471 654 000	290 354 000

Langsiktig gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 471 654 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 840 600 963.

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

Siva Tromsø 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.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Konsernkontoordning	-	84 204
Andre kortsiktige fordringer konsern	216 756	42 373 843

Gjeld	2025	2024
Konsernkontoordning	23 288 090	-
Annen leverandørgjeld konsern	1 387	124 569

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Tromsø Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	73 500	1 000	73 500 000

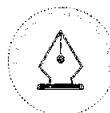
Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Tromsø Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	73 500	100,0 %

Siva Tromsø 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.

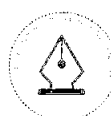
Document ID:
AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



Note 8 Byggelån

	2025	2024
Byggelån	-	184 002 989

Byggelån ble konvertert til langsiktig gjeld 1. kvartal 2025.



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

Document ID:
AD73B506A98848129FBA4C5A74443121



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Siva Tromsø Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siva Tromsø 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: TQG4Q-ZDWPP-XNDSJ-LISXG-Q5EHZ-7L1IQ



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: TQG4Q-ZDWPP-XNDSJ-L1SXG-Q5EHZ-71LIQ