



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 826 385 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA ANDENES 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, 28.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		7 098 012	6 543 877
Annen driftsinntekt		108 372	231 995
Sum inntekter		7 206 384	6 775 872
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	2 853 097	2 766 651
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		541 730	491 811
Sum kostnader		3 394 827	3 258 461
Driftsresultat		3 811 557	3 517 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		177 168	
Sum finansinntekter		177 168	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		608 224	780 189
Annen rentekostnad		703 757	799 965
Annen finanskostnad		3 550	18 558
Sum finanskostnader		1 315 531	1 598 711
Netto finans		-1 138 363	-1 598 711
Resultat før skattekostnad		2 673 194	1 918 700
Skattekostnad på resultat	3	588 102	422 114
Årsresultat	4	2 085 092	1 496 586
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 085 092	1 496 586
Totalresultat		2 085 092	1 496 586
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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	2 773 198	1 999 508
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-688 106	-502 922
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		2 085 092	1 496 586



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	248 777	54 695
Sum immaterielle eiendeler		248 777	54 695
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	31 299 692	34 152 789
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		31 299 692	34 152 789
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		31 548 470	34 207 484
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 266 491	4 080 807
Andre kortsiktige fordringer		40 345	16 779
Konsernfordringer	5	4 138	3 697
Sum fordringer		2 310 973	4 101 283
Sum omløpsmidler		2 310 973	4 101 283
SUM EIENDELER		33 859 443	38 308 767
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	831 369	831 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		861 369	861 369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 928 802	7 616 908
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		6 928 802	7 616 908
Sum egenkapital		7 790 172	8 478 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	11 410 421	12 497 129
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		11 410 421	12 497 129
Sum langsiktig gjeld		11 410 421	12 497 129
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 557	6 438
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	14 630 054	17 321 575
Annen kortsiktig gjeld		22 239	5 348
Sum kortsiktig gjeld		14 658 850	17 333 361
Sum gjeld		26 069 272	29 830 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 859 443	38 308 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360912

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 826 385 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA ANDENES 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: 826 385 022
SIVA ANDENES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		7 098 012	6 543 877
Annen driftsinntekt		108 372	231 995
Sum inntekter		7 206 384	6 775 872
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	2 853 097	2 766 651
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		541 730	491 811
Sum kostnader		3 394 827	3 258 461
Driftsresultat		3 811 557	3 517 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		177 168	
Sum finansinntekter		177 168	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		608 224	780 189
Annen rentekostnad		703 757	799 965
Annen finanskostnad		3 550	18 558
Sum finanskostnader		1 315 531	1 598 711
Netto finans		-1 138 363	-1 598 711
Resultat før skattekostnad		2 673 194	1 918 700
Skattekostnad på resultat	3	588 102	422 114
Årsresultat	4	2 085 092	1 496 586
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 085 092	1 496 586
Totalresultat		2 085 092	1 496 586
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	2 773 198	1 999 508
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-688 106	-502 922
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		2 085 092	1 496 586



Organisasjonsnr: 826 385 022
SIVA ANDENES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	248 777	54 695
Sum immaterielle eiendeler		248 777	54 695
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	31 299 692	34 152 789
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		31 299 692	34 152 789
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		31 548 470	34 207 484
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 266 491	4 080 807
Andre kortsiktige fordringer		40 345	16 779
Konsernfordringer	5	4 138	3 697
Sum fordringer		2 310 973	4 101 283
Sum omløpsmidler		2 310 973	4 101 283
SUM EIENDELER		33 859 443	38 308 767
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	831 369	831 369
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		861 369	861 369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 928 802	7 616 908
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		6 928 802	7 616 908



Sum egenkapital		7 790 172	8 478 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	11 410 421	12 497 129
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		11 410 421	12 497 129
Sum langsiktig gjeld		11 410 421	12 497 129
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 557	6 438
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	14 630 054	17 321 575
Annen kortsiktig gjeld		22 239	5 348
Sum kortsiktig gjeld		14 658 850	17 333 361
Sum gjeld		26 069 272	29 830 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 859 443	38 308 767



Organisasjonsnr: 826 385 022
SIVA ANDENES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Årsregnskap 2025

Siva Andenes Eiendom AS

Org. nr: 826 385 022

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Siva Andenes Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekt		7 098 012	6 543 877
Annen driftsinntekt		108 372	231 995
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	2 853 097	2 766 651
Annen driftskostnad		541 730	491 811
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		177 168	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		608 224	780 189
Annen rentekostnad		703 757	799 965
Annen finanskostnad		3 550	18 558
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		2 673 194	1 918 700
Skattekostnad på resultat	3	588 102	422 114
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	2 773 198	1 999 508
Avsatt til annen egenkapital	4	-688 106	-502 922
Sum overføringer			



Siva Andenes Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	248 777	54 695
Sum immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	31 299 692	34 152 789
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 266 491	4 080 807
Andre kortsiktige fordringer		40 345	16 779
Konsernfordringer	5	4 138	3 697
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Andenes Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	831 369	831 369
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 928 802	7 616 908
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	11 410 421	12 497 129
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 557	6 438
Konserngjeld	5	14 630 054	17 321 575
Annen kortsiktig gjeld		22 239	5 348
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			
Trondheim, 12.02.2026 Styret i Siva Andenes Eiendom AS			
_____ Jonas Sand Hansen styremedlem		_____ Steinar Jørstad styreleder	



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Andenes 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	34 789 337	18 226 705	53 016 042
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-15 065 177	-6 651 173	-21 716 350
Årets avskrivninger	-1 796 070	-1 057 027	-2 853 097



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	782 184	563 964
Endring i utsatt skattefordel	-194 082	-141 850
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 673 194	1 918 700
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	882 188	644 773
Avgitt konsernbidrag	-3 555 382	-2 563 472
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	782 184	563 964
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-782 184	-563 964

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	-1 130 803	-248 615	882 188

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	831 369	7 616 908	8 478 278
Årets resultat			2 085 092	2 085 092
Konsernbidrag avgitt			-2 773 198	-2 773 198



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer konsern	4 138	3 697
Gjeld	2025	2024
Konsernkontoordning	11 069 818	14 008 249
Annen leverandørgjeld konsern	4 855	-
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	749 854
Konsernbidrag	3 555 382	2 563 472

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Andenes 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 Andenes Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

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

Siva Andenes Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding As.

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

Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2025	2024
Langsiktig gjeld	11 410 421	12 497 129

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 11 410 421. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 31 299 692.

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

Siva Andenes 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 Andenes 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: 722EAA6E450B4307BFF486B59A38A6A3



Årsregnskap 2025

Siva Andenes Eiendom AS

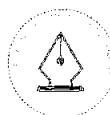
Org. nr: 826 385 022

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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

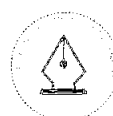


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
722EAA6E450B4307BFF486B59A38A6A3



Siva Andenes Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekt		7 098 012	6 543 877
Annen driftsinntekt		108 372	231 995
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	2 853 097	2 766 651
Annen driftskostnad		541 730	491 811
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		177 168	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		608 224	780 189
Annen rentekostnad		703 757	799 965
Annen finanskostnad		3 550	18 558
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		2 673 194	1 918 700
Skattekostnad på resultat	3	588 102	422 114
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	2 773 198	1 999 508
Avsatt til annen egenkapital	4	-688 106	-502 922
Sum overføringer			

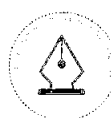


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
722EAA6E450B4307BFF486B59A38A6A3



Siva Andenes Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	248 777	54 695
Sum immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	31 299 692	34 152 789
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 266 491	4 080 807
Andre kortsiktige fordringer		40 345	16 779
Konsernfordringer	5	4 138	3 697
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.

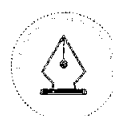
Document ID:
722EAA6E450B4307BFF486B59A38A6A3



Siva Andenes Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	831 369	831 369
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 928 802	7 616 908
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	11 410 421	12 497 129
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 557	6 438
Konserngjeld	5	14 630 054	17 321 575
Annen kortsiktig gjeld		22 239	5 348
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 12.02.2026
Styret i Siva Andenes 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:
722EAA6E450B4307BFF486B59A38A6A3



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Andenes 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:
722EAA6E450B4307BFF486B59A38A6A3



Note 1 Ansatte

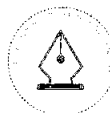
Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

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	34 789 337	18 226 705	53 016 042
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-15 065 177	-6 651 173	-21 716 350
Årets avskrivninger	-1 796 070	-1 057 027	-2 853 097



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

Document ID:
722EAA6E450B4307BFF486B59A38A6A3



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	782 184	563 964
Endring i utsatt skattefordel	-194 082	-141 850

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 673 194	1 918 700
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	882 188	644 773
Avgitt konsernbidrag	-3 555 382	-2 563 472

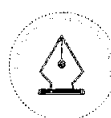
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	782 184	563 964
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-782 184	-563 964

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	-1 130 803	-248 615	882 188

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	831 369	7 616 908	8 478 278
Årets resultat			2 085 092	2 085 092
Konsernbidrag avgitt			-2 773 198	-2 773 198



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

Document ID:
722EAA6E450B4307BFF486B59A38A6A3



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer konsern	4 138	3 697
Gjeld	2025	2024
Konsernkontoordning	11 069 818	14 008 249
Annen leverandørgjeld konsern	4 855	-
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	749 854
Konsernbidrag	3 555 382	2 563 472

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Andenes 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 Andenes Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

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

Siva Andenes 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.

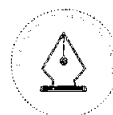
Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2025	2024
Langsiktig gjeld	11 410 421	12 497 129

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 11 410 421. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 31 299 692.

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

Siva Andenes 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:
722EAA6E450B4307BFF486B59A38A6A3



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Siva Andenes Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siva Andenes 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: ZU7UX-EBTPX-EKIDS-2J00Y-DYZHN-56PUJ



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

2026-03-02 08:22:31 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.