



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 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			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	758 333	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 753 923	245 592
Sum kostnader		2 512 256	245 592
Driftsresultat		-2 512 256	-245 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 765 891	3 068 384
Annen renteinntekt			1 095 977
Sum finansinntekter		2 765 891	4 164 361
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	-4 999 999	13 681 432
Annen rentekostnad			241
Annen finanskostnad		3 247	2 962
Sum finanskostnader		-4 996 753	13 684 635
Netto finans		7 762 644	-9 520 274
Resultat før skattekostnad		5 250 387	-9 765 866
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	5 250 387	-9 765 866
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 250 387	-9 765 866
Totalresultat		5 250 387	-9 765 866
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Tilleggsutbytte	5		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Ekstraordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag	5		34 000 000
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	5 250 387	
Overført fra annen egenkapital	5		-43 765 866
Sum overføringer og disponeringer		5 250 387	-9 765 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	24 241 667	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		24 241 667	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			1
Andre langsiktige fordringer	3		20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler			20 000 001
Sum anleggsmidler		24 241 667	20 000 001
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Konsernfordringer	6	51 174 924	83 955 573
Sum fordringer		51 174 924	83 955 573
Sum omløpsmidler		51 174 924	83 955 573
SUM EIENDELER		75 416 590	103 955 574
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 568 000	1 568 000
Overkurs	5	68 371 813	68 371 813



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		69 939 813	69 939 813
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 250 387	
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		5 250 387	
Sum egenkapital		75 190 201	69 939 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	6, 8		
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 387	6 438
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	68 562	34 000 000
Annen kortsiktig gjeld		115 440	9 324
Sum kortsiktig gjeld		226 389	34 015 761
Sum gjeld		226 389	34 015 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 416 590	103 955 574



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 361055

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 984 463 669
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVAFJORDEN 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: 984 463 669
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	758 333	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 753 923	245 592
Sum kostnader		2 512 256	245 592
Driftsresultat		-2 512 256	-245 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 765 891	3 068 384
Annen renteinntekt			1 095 977
Sum finansinntekter		2 765 891	4 164 361
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	-4 999 999	13 681 432
Annen rentekostnad			241
Annen finanskostnad		3 247	2 962
Sum finanskostnader		-4 996 753	13 684 635
Netto finans		7 762 644	-9 520 274
Resultat før skattekostnad		5 250 387	-9 765 866
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	5 250 387	-9 765 866
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 250 387	-9 765 866
Totalresultat		5 250 387	-9 765 866
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Tilleggsutbytte	5		
Ekstraordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		



Avgitt konsernbidrag	5		34 000 000
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	5 250 387	
Overført fra annen egenkapital	5		-43 765 866
Sum overføringer og disponeringer		5 250 387	-9 765 866



Organisasjonsnr: 984 463 669
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2	24 241 667	
--------------	---	------------	--

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

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

Sum varige driftsmidler		24 241 667	
--------------------------------	--	-------------------	--

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og			
---------------------------	--	--	--

andeler			1
---------	--	--	---

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

fordringer	3		20 000 000
------------	---	--	------------

Sum finansielle			20 000 001
------------------------	--	--	-------------------

anleggsmidler			20 000 001
----------------------	--	--	-------------------

Sum anleggsmidler		24 241 667	20 000 001
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	3		
-----------------	---	--	--

Konsernfordringer	6	51 174 924	83 955 573
-------------------	---	------------	------------

Sum fordringer		51 174 924	83 955 573
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		51 174 924	83 955 573
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		75 416 590	103 955 574
----------------------	--	-------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	1 568 000	1 568 000
--------------	------	-----------	-----------

Overkurs	5	68 371 813	68 371 813
----------	---	------------	------------

Annen innskutt egenkapital	5		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		69 939 813	69 939 813
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	5 250 387	
-------------------	---	-----------	--

Udekket tap	5		
-------------	---	--	--

Sum opptjent egenkapital		5 250 387	
---------------------------------	--	------------------	--



Sum egenkapital		75 190 201	69 939 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	6, 8		
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 387	6 438
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	68 562	34 000 000
Annen kortsiktig gjeld		115 440	9 324
Sum kortsiktig gjeld		226 389	34 015 761
Sum gjeld		226 389	34 015 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 416 590	103 955 574



Organisasjonsnr: 984 463 669
SIVAFJORDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

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	2025	2024
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	758 333	-
Annen driftskostnad		1 753 923	245 592
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 765 891	3 068 384
Annen renteinntekt		-	1 095 977
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	-4 999 999	13 681 432
Annen rentekostnad		-	241
Annen finanskostnad		3 247	2 962
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		5 250 387	-9 765 866
Skattekostnad på resultat	4	-	-
Resultat			
Årsresultat	5		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	-	34 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5	5 250 387	-
Overført fra annen egenkapital	5	-	43 765 866
Sum overføringer			



Sivafjorden Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	24 241 667	-
Sum varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		-	1
Andre langsiktige fordringer	3	-	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	6	51 174 924	83 955 573
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Sivafjorden Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 568 000	1 568 000
Overkurs	5	68 371 813	68 371 813
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 250 387	-
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 387	6 438
Konserngjeld	6	68 562	34 000 000
Annen kortsiktig gjeld		115 440	9 324
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 12.02.2026
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.–31.12.2025 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.

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
Tilgang i året	20 000 000	5 000 000	25 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-466 667	-291 667	-758 333
Årets avskrivninger	-466 667	-291 667	-758 333

Sivafjorden Eiendom AS har i 2025 overtatt eiendommen Tangevegen 3A gnr. 6, bnr. 390 i Årdal kommune fra konkursboet som ledd i oppgjør av sikret fordring.

Eiendommen er overtatt og balanseført til en verdi av kr 25 000 000, tilsvarende verdsettelsen foretatt av Norion Næringsmegling. Transaksjonen er regnskapsført som motregning mot fordring til konkursboet.

Note 3 Fordringer

Type	2025	2024
Langsiktige fordringer, Norsun	-	20 000 000

Sivafjorden Eiendom AS har et sikret krav mot Norsun AS på kr 38 300 792, med førsteprioritetspant i eiendom beskrevet i note 2. Bobestyrer har besluttet å overdra eiendommen til Sivafjorden Eiendom AS som delvis dekning av kravet. Som følge av oppgjør er det i regnskapet for 2025 reversert tidligere foretatt nedskrivning av fordring med kr 5 000 000.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-	-
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 250 387	-9 765 866
Permanente forskjeller	1	-
Endring i midlertidige forskjeller	-2 038 102	13 659 411
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 212 286	-3 893 545
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	363 300	-198 185	-561 485
Fordringer	-12 204 815	-13 681 432	-1 476 617
Akkumulert fremførbart underskudd	-36 467 874	-39 680 161	-3 212 286
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	48 309 389	53 559 778	5 250 388

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	1 568 000	68 371 813	-	69 939 813
Årets resultat			5 250 387	5 250 387



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Konsernkontoordning	51 174 924	83 955 573
Gjeld	2025	2024
Annen leverandørgjeld konsern	68 562	-
Annen kortsiktig gjeld konsern	-	-9 589 744
Konsernbidrag	-	43 589 744

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Sivafjorden Eiendom AS per 31.12.2025 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. 31.12.2025.

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 31.12.2025 var samlet saldo for disse lånene kr 1 232 628 883.



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

2025 Årsregnskap Sivafjorden Eiendom AS - Signert.pdf

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



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: DDE4C8B442F4490BAFB7C55A3A08159B



Årsregnskap 2025

Sivafjorden Eiendom AS

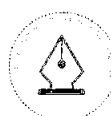
Org. nr: 984 463 669

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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

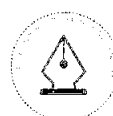


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DDE4C8B442F4490BAFB7C55A3A08159B



Sivafjorden Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	758 333	-
Annen driftskostnad		1 753 923	245 592
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 765 891	3 068 384
Annen renteinntekt		-	1 095 977
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	-4 999 999	13 681 432
Annen rentekostnad		-	241
Annen finanskostnad		3 247	2 962
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		5 250 387	-9 765 866
Skattekostnad på resultat	4	-	-
Resultat			
Årsresultat	5		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	-	34 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5	5 250 387	-
Overført fra annen egenkapital	5	-	43 765 866
Sum overføringer			

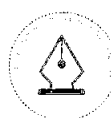


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DDE4C8B442F4490BAFB7C55A3A08159B



Sivafjorden Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	24 241 667	-
Sum varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		-	1
Andre langsiktige fordringer	3	-	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	6	51 174 924	83 955 573
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			

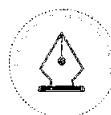


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DDE4C8B442F4490BAFB7C55A3A08159B



Sivafjorden Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 568 000	1 568 000
Overkurs	5	68 371 813	68 371 813
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 250 387	-
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 387	6 438
Konserngjeld	6	68 562	34 000 000
Annen kortsiktig gjeld		115 440	9 324
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			
Trondheim, 12.02.2026 Styret i Sivafjorden 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:
DDE4C8B442F4490BAFB7C55A3A08159B



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.–31.12.2025 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.

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:
DDE4C8B442F4490BAFB7C55A3A08159B



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
Tilgang i året	20 000 000	5 000 000	25 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-466 667	-291 667	-758 333
Årets avskrivninger	-466 667	-291 667	-758 333

Sivafjorden Eiendom AS har i 2025 overtatt eiendommen Tangevegen 3A gnr. 6, bnr. 390 i Årdal kommune fra konkursboet som ledd i oppgjør av sikret fordring.

Eiendommen er overtatt og balanseført til en verdi av kr 25 000 000, tilsvarende verdsettelsen foretatt av Norion Næringsmegling. Transaksjonen er regnskapsført som motregning mot fordring til konkursboet.

Note 3 Fordringer

Type	2025	2024
Langsiktige fordringer, Norsun	-	20 000 000

Sivafjorden Eiendom AS har et sikret krav mot Norsun AS på kr 38 300 792, med førsteprioritetspant i eiendom beskrevet i note 2. Bøbestyrer har besluttet å overdra eiendommen til Sivafjorden Eiendom AS som delvis dekning av kravet. Som følge av oppgjør er det i regnskapet for 2025 reversert tidligere foretatt nedskrivning av fordring med kr 5 000 000.



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

Document ID:
DDE4C8B442F4490BAFB7C55A3A08159B



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-	-

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 250 387	-9 765 866
Permanente forskjeller	1	-
Endring i midlertidige forskjeller	-2 038 102	13 659 411
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 212 286	-3 893 545

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

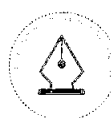
	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	363 300	-198 185	-561 485
Fordringer	-12 204 815	-13 681 432	-1 476 617

Akkumulert fremførbart underskudd	-36 467 874	-39 680 161	-3 212 286
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	48 309 389	53 559 778	5 250 388

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	1 568 000	68 371 813	-	69 939 813
Årets resultat			5 250 387	5 250 387



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

Document ID:
DDE4C8B442F4490BAFB7C55A3A08159B



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Konsernkontoordning	51 174 924	83 955 573
Gjeld		
Annen leverandørgjeld konsern	68 562	-
Annen kortsiktig gjeld konsern	-	-9 589 744
Konsernbidrag	-	43 589 744

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Sivafjorden Eiendom AS per 31.12.2025 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. 31.12.2025.

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 31.12.2025 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:
DDE4C8B442F4490BAFB7C55A3A08159B



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Sivafjorden Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sivafjorden 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: B2L3N-3YLP-OFJL-C-THPQK-WT530-M7UOX



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 08:03:16 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: B2L3N-3YLP-OFJLC-THPQK-WT530-M7UOX