



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 901  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA TROMSØ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14  
7030 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jonas Sand Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		48 351 794	45 642 086
Annen driftsinntekt		3 329 956	2 782 546
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 681 751</b>	<b>48 424 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	13 750 743	13 582 900
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		20 427 611	20 613 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 178 354</b>	<b>34 196 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 503 397</b>	<b>14 228 216</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 809	2 993
Annen finansinntekt		70	490
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 879</b>	<b>3 483</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 885 887	8 343 006
Annen rentekostnad		18 441 134	16 124 254
Annen finanskostnad		7 785	6 735
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 334 806</b>	<b>24 473 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 309 927</b>	<b>-24 470 513</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 806 530</b>	<b>-10 242 297</b>
Skattekostnad på resultat	3	-3 697 436	-2 242 306
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 109 094</b>	<b>-7 999 991</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-13 109 094</b>	<b>-7 999 991</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-13 109 094</b>	<b>-7 999 991</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 109 094</b>	<b>-7 999 991</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
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		-7 999 991
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 109 094</b>	<b>-7 999 991</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	829 274 890	695 338 175
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>829 274 890</b>	<b>695 338 175</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	131 233	250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>131 233</b>	<b>250 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>829 406 123</b>	<b>695 588 175</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 472 540	80 030
Andre kortsiktige fordringer		1 163 812	148 968
Konsernfordringer	6	42 458 047	564 352
<b>Sum fordringer</b>		<b>45 094 400</b>	<b>793 350</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>45 094 400</b>	<b>793 350</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>874 500 523</b>	<b>696 381 525</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
Overkurs	4	115 848	115 848



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 615 848</b>	<b>73 615 848</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	283 610 527	31 719 620
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>283 610 527</b>	<b>31 719 620</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>357 226 375</b>	<b>105 335 469</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	6 037 697	9 735 133
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 037 697</b>	<b>9 735 133</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
Langsiktig konserngjeld	5, 6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>290 354 000</b>	<b>290 354 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>296 391 697</b>	<b>300 089 133</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	184 002 989	63 346 301
Leverandørgjeld		9 421 145	13 093 306
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	124 569	214 130 577
Annen kortsiktig gjeld		27 333 748	386 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>220 882 451</b>	<b>290 956 924</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>517 274 148</b>	<b>591 046 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>874 500 523</b>	<b>696 381 525</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 347888

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 463 901  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA TROMSØ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14  
7030 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jonas Sand Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2025



Organisasjonsnr: 984 463 901  
SIVA TROMSØ EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		48 351 794	45 642 086
Annen driftsinntekt		3 329 956	2 782 546
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 681 751</b>	<b>48 424 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	13 750 743	13 582 900
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		20 427 611	20 613 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 178 354</b>	<b>34 196 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 503 397</b>	<b>14 228 216</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 809	2 993
Annen finansinntekt		70	490
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 879</b>	<b>3 483</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 885 887	8 343 006
Annen rentekostnad		18 441 134	16 124 254
Annen finanskostnad		7 785	6 735
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 334 806</b>	<b>24 473 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 309 927</b>	<b>-24 470 513</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	-16 806 530	-10 242 297
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 697 436</b>	<b>-2 242 306</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-13 109 094</b>	<b>-7 999 991</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-13 109 094</b>	<b>-7 999 991</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 109 094</b>	<b>-7 999 991</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
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		-7 999 991
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 109 094</b>	<b>-7 999 991</b>



Organisasjonsnr: 984 463 901  
SIVA TROMSØ EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	829 274 890	695 338 175
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>829 274 890</b>	<b>695 338 175</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	131 233	250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>131 233</b>	<b>250 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>829 406 123</b>	<b>695 588 175</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 472 540	80 030
Andre kortsiktige fordringer		1 163 812	148 968
Konsernfordringer	6	42 458 047	564 352
<b>Sum fordringer</b>		<b>45 094 400</b>	<b>793 350</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>45 094 400</b>	<b>793 350</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>874 500 523</b>	<b>696 381 525</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
Overkurs	4	115 848	115 848
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 615 848</b>	<b>73 615 848</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	283 610 527	31 719 620
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>283 610 527</b>	<b>31 719 620</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>357 226 375</b>	<b>105 335 469</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	6 037 697	9 735 133
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 037 697</b>	<b>9 735 133</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
Langsiktig konserngjeld	5, 6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>290 354 000</b>	<b>290 354 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>296 391 697</b>	<b>300 089 133</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	184 002 989	63 346 301
Leverandørgjeld		9 421 145	13 093 306
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	124 569	214 130 577
Annen kortsiktig gjeld		27 333 748	386 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>220 882 451</b>	<b>290 956 924</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>517 274 148</b>	<b>591 046 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>874 500 523</b>	<b>696 381 525</b>



Organisasjonsnr: 984 463 901  
SIVA TROMSØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### 2024 12 Årsregnskap Siva Tromsø Eiendom AS v.Final.pdf

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



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 14C65AF66EBE49B9AD98FC853571A0A6



# Årsregnskap 2024

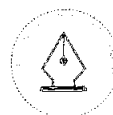
## Siva Tromsø Eiendom AS

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.

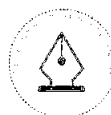


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
14C65AF66E8E49B9AD98FC853571A0A6



Siva Tromsø Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		48 351 794	45 642 086
Annen driftsinntekt		3 329 956	2 782 546
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	13 750 743	13 582 900
Annen driftskostnad		20 427 611	20 613 516
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 809	2 993
Annen finansinntekt		70	490
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 885 887	8 343 006
Annen rentekostnad		18 441 134	16 124 254
Annen finanskostnad		7 785	6 735
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		-16 806 530	-10 242 297
Skattekostnad på resultat	3	-3 697 436	-2 242 306
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	4		
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	265 000 000	-
Avsatt til annen egenkapital	4	251 890 906	-
Overført fra annen egenkapital	4	-	7 999 991
<b>Sum overføringer</b>			

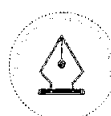


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
14C65AF66EBE49B9AD98FC853571A0A6



Siva Tromsø Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	829 274 890	695 338 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	131 233	250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 472 540	80 030
Andre kortsiktige fordringer		1 163 812	148 968
Konsernfordringer	6	42 458 047	564 352
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



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

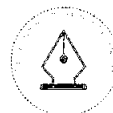
Document ID:  
14C65AF66EBE49B9AD98FC853571A0A6



Siva Tromsø Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
Overkurs	4	115 848	115 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	283 610 527	31 719 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	6 037 697	9 735 133
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	184 002 989	63 346 301
Leverandørgjeld		9 421 145	13 093 306
Konserngjeld	6	124 569	214 130 577
Annen kortsiktig gjeld		27 333 748	386 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Trondheim , 31.01.2025  
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:  
14C65AF66E8E49B9AD98FC853571A0A6



## 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.–31.12.2024 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.

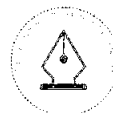
Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig av at virksomheten vil generere tilstrekkelig fremtidig skattepliktig inntekt.

## 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:  
14C65AF66EBE49B9AD98FC853571A0A6



## Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

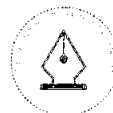
### Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Annet driftsløsøre	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	360 501 882	214 688 495	824 850	300 857 303	876 872 530
Tilgang i året	302 983 860	142 580 640	-	-	445 564 500
Realisert i året	-	-	-	-297 877 043	-297 877 043
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-120 338 156	-74 122 091	-824 850	-	-195 285 097
Årets avskrivninger	-7 446 737	-6 304 006	-	-	-13 750 743

Byggearbeidene ble fullført i desember 2024, og avskrivningene begynner i januar 2025.



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

Document ID:  
14C65AF66EBE49B9AD98FC853571A0A6



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-3 697 436	-2 242 306

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-16 806 530	-10 242 297
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-18 769 629	92 024

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

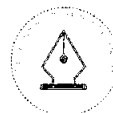
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	76 092 246	57 320 250	-18 771 996
Fordringer	-	2 366	2 366

Akkumulert fremførbart underskudd	-48 648 168	-13 072 009	35 576 159
-----------------------------------	-------------	-------------	------------

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	73 500 000	115 848	31 719 620	105 335 469
Årets resultat			-13 109 094	-13 109 094
Konsernbidrag mottatt			- 265 000 000	265 000 000



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

Document ID:  
14C65AF66EBE49B9AD98FC853571A0A6



## Note 5 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2024	2023
Langsiktige fordringer	131 233	250 000
Langsiktig gjeld	290 354 000	290 354 000

Langsiktig gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 290 354 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 826 294 629.

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 31.12.2024 var samlet saldo for disse lånene kr. 1 050 876 047.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Konsernkontoordning	84 204	-
Andre kortsiktige fordringer konsern	42 373 843	564 352

Gjeld	2024	2023
Konsernkontoordning	-	213 877 737
Annen leverandørgjeld konsern	124 569	252 840

Siva Tromsø Eiendom AS har mottatt et konsernbidrag fra Siva Eiendom Holding AS på kr. 265 000 000. Konsernbidraget er ytet med formål om å dekke gjeld innenfor konsernkontoordningen.

## Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Tromsø Eiendom AS per 31.12.2024 består av:

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

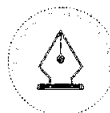
Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Tromsø Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2024.

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](mailto:firmapost@siva.no).



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

Document ID:  
14C65AF66E8E49B9AD98FC853571A0A6

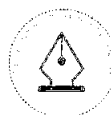


## Note 8 Byggelån

	2024	2023
Byggelån	184 002 989	63 346 301

Byggelån vil bli konvertert til langsiktig gjeld i løpet av 1. kvartal 2025.

Kortsiktig gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 184 002 989. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 830 480 271.



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

Document ID:  
14C65AF66EBE49B9AD98FC853571A0A6



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Siva Tromsø Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siva Tromsø Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Arve Sunde  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: F1QW7-XJVSF-K2O6V-NUT75-USEK1-86GX3



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sunde, Arve

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-01 07:35:03 UTC



Penneo DokumentInokkelt.F1QW7-XJVSF-K2O6V-NUT75-USEK1-86GX3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## 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.



<b>Siva Tromsø Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekt		48 351 794	45 642 086
Annen driftsinntekt		3 329 956	2 782 546
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	13 750 743	13 582 900
Annen driftskostnad		20 427 611	20 613 516
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 809	2 993
Annen finansinntekt		70	490
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 885 887	8 343 006
Annen rentekostnad		18 441 134	16 124 254
Annen finanskostnad		7 785	6 735
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		-16 806 530	-10 242 297
Skattekostnad på resultat	3	-3 697 436	-2 242 306
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	4		
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	265 000 000	-
Avsatt til annen egenkapital	4	251 890 906	-
Overført fra annen egenkapital	4	-	7 999 991
<b>Sum overføringer</b>			



<b>Siva Tromsø Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	829 274 890	695 338 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	131 233	250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 472 540	80 030
Andre kortsiktige fordringer		1 163 812	148 968
Konsernfordringer	6	42 458 047	564 352
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



<b>Siva Tromsø Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	73 500 000	73 500 000
Overkurs	4	115 848	115 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	283 610 527	31 719 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	6 037 697	9 735 133
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 354 000	290 354 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	184 002 989	63 346 301
Leverandørgjeld		9 421 145	13 093 306
Konserngjeld	6	124 569	214 130 577
Annen kortsiktig gjeld		27 333 748	386 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Trondheim , 31.01.2025  
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.–31.12.2024 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 2024 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 01.01.2024	360 501 882	214 688 495	824 850	300 857 303	876 872 530
Tilgang i året	302 983 860	142 580 640	-	-	445 564 500
Realisert i året	-	-	-	-297 877 043	-297 877 043
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-120 338 156	-74 122 091	-824 850	-	-195 285 097
Årets avskrivninger	-7 446 737	-6 304 006	-	-	-13 750 743

Byggearbeidene ble fullført i desember 2024, og avskrivningene begynner i januar 2025.



### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-3 697 436	-2 242 306
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-16 806 530	-10 242 297
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-18 769 629	92 024
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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	76 092 246	57 320 250	-18 771 996
Fordringer	-	2 366	2 366
Akkumulert fremførbart underskudd	-48 648 168	-13 072 009	35 576 159

### Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	73 500 000	115 848	31 719 620	105 335 469
Årets resultat			-13 109 094	-13 109 094
Konsernbidrag mottatt			- 265 000 000	265 000 000



## Note 5 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2024	2023
Langsiktige fordringer	131 233	250 000
Langsiktig gjeld	290 354 000	290 354 000

Langsiktig gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 290 354 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 826 294 629.

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 31.12.2024 var samlet saldo for disse lånene kr. 1 050 876 047.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Konsernkontoordning	84 204	-
Andre kortsiktige fordringer konsern	42 373 843	564 352

Gjeld	2024	2023
Konsernkontoordning	-	213 877 737
Annen leverandørgjeld konsern	124 569	252 840

Siva Tromsø Eiendom AS har mottatt et konsernbidrag fra Siva Eiendom Holding AS på kr. 265 000 000. Konsernbidraget er ytet med formål om å dekke gjeld innenfor konsernkontoordningen.

## Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Tromsø Eiendom AS per 31.12.2024 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. 31.12.2024.

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](mailto:firmapost@siva.no).



## Note 8 Byggelån

	2024	2023
Byggelån	184 002 989	63 346 301

Byggelån vil bli konvertert til langsiktig gjeld i løpet av 1. kvartal 2025.

Kortsiktig gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 184 002 989. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 830 480 271.