



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 766 145  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA KJELLER 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		15 179 308	15 183 795
Annen driftsinntekt		124 205 747	321 655
<b>Sum inntekter</b>		<b>139 385 055</b>	<b>15 505 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	36 222	37 213
Avskrivning av driftsmidler	2	4 817 364	5 280 356
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 615 876	2 711 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 469 463</b>	<b>8 028 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 915 592</b>	<b>7 476 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		825 120	303 658
Annen renteinntekt			19 602
Annen finansinntekt		35	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>825 155</b>	<b>323 260</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-94 295	
Annen rentekostnad		3 704 625	4 551 813
Annen finanskostnad		12 240	4 562
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 622 571</b>	<b>4 556 375</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 797 416</b>	<b>-4 233 116</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>130 118 177</b>	<b>3 243 405</b>
Skattekostnad på resultat	3	28 624 320	709 236
<b>Årsresultat</b>	4	<b>101 493 857</b>	<b>2 534 169</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>101 493 857</b>	<b>2 534 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>101 493 857</b>	<b>2 534 169</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		
Avgitt konsernbidrag	4	109 682 386	4 419 704
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-8 188 530	-1 885 535
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>101 493 857</b>	<b>2 534 169</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		117 857 618
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		42 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>117 899 618</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>			<b>117 899 618</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		244 532	297 867
Andre kortsiktige fordringer		44 107	39 186
Konsernfordringer	5	178 729 227	4 096 779
<b>Sum fordringer</b>		<b>179 017 866</b>	<b>4 433 832</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>179 017 866</b>	<b>4 433 832</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 017 866</b>	<b>122 333 449</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	28 000 000	28 000 000
Overkurs	4	7 608 232	7 608 232
Annen innskutt egenkapital	4	3 629 689	3 629 689



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>39 237 921</b>	<b>39 237 921</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		8 188 529
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>8 188 529</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 237 921</b>	<b>47 426 450</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	23 213 503	1 422 507
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 213 503</b>	<b>1 422 507</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		67 777 875
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>67 777 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 213 503</b>	<b>69 200 382</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 679	28 758
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			358
Kortsiktig konserngjeld	5	116 525 596	5 668 477
Annen kortsiktig gjeld		31 167	9 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 566 442</b>	<b>5 706 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>139 779 945</b>	<b>74 906 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 017 866</b>	<b>122 333 449</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360919

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 983 766 145  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SIVA KJELLER 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: 983 766 145  
SIVA KJELLER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		15 179 308	15 183 795
Annen driftsinntekt		124 205 747	321 655
<b>Sum inntekter</b>		<b>139 385 055</b>	<b>15 505 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	36 222	37 213
Avskrivning av driftsmidler	2	4 817 364	5 280 356
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 615 876	2 711 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 469 463</b>	<b>8 028 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 915 592</b>	<b>7 476 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		825 120	303 658
Annen renteinntekt			19 602
Annen finansinntekt		35	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>825 155</b>	<b>323 260</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-94 295	
Annen rentekostnad		3 704 625	4 551 813
Annen finanskostnad		12 240	4 562
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 622 571</b>	<b>4 556 375</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 797 416</b>	<b>-4 233 116</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>130 118 177</b>	<b>3 243 405</b>
Skattekostnad på resultat	3	28 624 320	709 236
<b>Årsresultat</b>	4	<b>101 493 857</b>	<b>2 534 169</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>101 493 857</b>	<b>2 534 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>101 493 857</b>	<b>2 534 169</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		
Avgitt konsernbidrag	4	109 682 386	4 419 704
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-8 188 530	-1 885 535
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>101 493 857</b>	<b>2 534 169</b>



Organisasjonsnr: 983 766 145  
SIVA KJELLER EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

##### Varige driftsmidler

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

fast eiendom	2	117 857 618	
--------------	---	-------------	--

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

a. utstyr	2	42 000	
-----------	---	--------	--

<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>117 899 618</b>	
--------------------------------	--	--------------------	--

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	5		
---------	---	--	--

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>117 899 618</b>	
--------------------------	--	--------------------	--

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		244 532	297 867
-----------------	--	---------	---------

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

fordringer		44 107	39 186
------------	--	--------	--------

Konsernfordringer	5	178 729 227	4 096 779
-------------------	---	-------------	-----------

<b>Sum fordringer</b>		<b>179 017 866</b>	<b>4 433 832</b>
-----------------------	--	--------------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>179 017 866</b>	<b>4 433 832</b>
-------------------------	--	--------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 017 866</b>	<b>122 333 449</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	28 000 000	28 000 000
--------------	------	------------	------------

Overkurs	4	7 608 232	7 608 232
----------	---	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital	4	3 629 689	3 629 689
----------------------------	---	-----------	-----------

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>39 237 921</b>	<b>39 237 921</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		8 188 529
-------------------	---	--	-----------

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

<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>8 188 529</b>
---------------------------------	--	--	------------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 237 921</b>	<b>47 426 450</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	23 213 503	1 422 507
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 213 503</b>	<b>1 422 507</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		67 777 875
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>67 777 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 213 503</b>	<b>69 200 382</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 679	28 758
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			358
Kortsiktig konserngjeld	5	116 525 596	5 668 477
Annen kortsiktig gjeld		31 167	9 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 566 442</b>	<b>5 706 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>139 779 945</b>	<b>74 906 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 017 866</b>	<b>122 333 449</b>



Organisasjonsnr: 983 766 145  
SIVA KJELLER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsregnskap 2025

## Siva Kjeller Eiendom AS

Org. nr: 983 766 145

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



<b>Siva Kjeller Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leieinntekt		15 179 308	15 183 795
Annen driftsinntekt		124 205 747	321 655
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	36 222	37 213
Avskrivning av driftsmidler	2	4 817 364	5 280 356
Annen driftskostnad		1 615 876	2 711 361
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		825 120	303 658
Annen renteinntekt		-	19 602
Annen finansinntekt		35	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-94 295	-
Annen rentekostnad		3 704 625	4 551 813
Annen finanskostnad		12 240	4 562
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		130 118 177	3 243 405
Skattekostnad på resultat	3	28 624 320	709 236
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	4		
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	109 682 386	4 419 704
Overført fra annen egenkapital	4	8 188 530	1 885 535
<b>Sum overføringer</b>			



<b>Siva Kjeller Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	-	117 857 618
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	-	42 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		244 532	297 867
Andre kortsiktige fordringer		44 107	39 186
Konsernfordringer	5	178 729 227	4 096 779
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>			



<b>Siva Kjeller Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	28 000 000	28 000 000
Overkurs	4	7 608 232	7 608 232
Annen innskutt egenkapital	4	3 629 689	3 629 689
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-	8 188 529
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	23 213 503	1 422 507
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	-	67 777 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 679	28 758
Skyldig offentlige avgifter		-	358
Konserngjeld	5	116 525 596	5 668 477
Annen kortsiktig gjeld		31 167	9 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			
Trondheim, 12.02.2026 Styret i Siva Kjeller Eiendom AS			
_____ Jonas Sand Hansen styremedlem		_____ Steinar Jørstad styreleder	



## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet for Siva Kjeller 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.

## **Konsernkontoordning**

Foretaket er med i konsernkontoordningen for konsernet Siva Eiendom Holding AS. Dette innebærer at alle foretak som inngår i ordningen er solidarisk ansvarlig for det samlede netto trukne beløpet. Innskudd og trekk på konsernkonto er klassifisert som hhv. kortsiktig konsernfordring eller kortsiktig konserngjeld.



## Note 1 Ansatte og godtgjørelser

Lønnskostnader	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	4 476	4 599
Pensjonskostnader	31 746	32 614

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk. Pensjonskostnader og arbeidsgiveravgift gjelder reguleringspremie knyttet til lukkede og opphørte avtaler.

## Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Annet driftsløstøre	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	135 425 931	45 538 621	550 280	38 177	181 553 009
Avgang i året	-135 425 931	-45 538 621	-550 280	-38 177	-181 553 009
Årets avskrivninger	2 435 018	2 382 346	-	-	4 817 364



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 833 324	1 246 583
Endring i utsatt skatt	21 790 996	-537 347
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	130 118 177	3 243 405
Permanente forskjeller	-	-19 602
Endring i midlertidige forskjeller	-99 057 614	2 442 484
Avgitt konsernbidrag	-31 060 563	-5 666 287
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 833 324	12 465 832
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 833 324	-12 465 832

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	46 290 128	6 378 883	-39 911 245
Gevinst – og tapskonto	59 256 960	79 424	-59 177 536
Avsetninger mv	-31 167	-	31 167

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2024	28 000 000	7 608 232	3 629 689	8 188 529	47 426 450
Årets resultat				101 493 857	101 493 857
Konsernbidrag avgitt				-109 682 386	-109 682 386



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Konsernkontoordning	178 729 227	4 096 779
<b>Gjeld</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen leverandørgjeld konsern	9 886	2 190
Konsernbidrag	116 515 710	5 666 287

## Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kjeller Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	<b>Antall aksjer</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	2 800 000	10	28 000 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kjeller Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Siva Eiendom Holding As	2 800 000	100,0 %

Siva Kjeller 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 7 Langsiktige fordringer og gjeld

<b>Type</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Langsiktig gjeld	-	67 777 875

Siva Kjeller Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2025 var samlet saldo for disse lånene kr 1 232 629.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### 2025 Årsregnskap Siva Kjeller 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: 83BF15C5BDB44124A73851203C6E66A0



# Årsregnskap 2025

## Siva Kjeller Eiendom AS

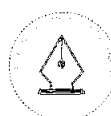
Org. nr: 983 766 145

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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

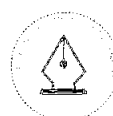


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
83BF15C5BDB44124A73851203C6E66A0



Siva Kjeller Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekt		15 179 308	15 183 795
Annen driftsinntekt		124 205 747	321 655
<b>Sum driftsinntekter</b>			
Lønnskostnad	1	36 222	37 213
Avskrivning av driftsmidler	2	4 817 364	5 280 356
Annen driftskostnad		1 615 876	2 711 361
<b>Sum driftskostnader</b>			
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		825 120	303 658
Annen renteinntekt		-	19 602
Annen finansinntekt		35	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-94 295	-
Annen rentekostnad		3 704 625	4 551 813
Annen finanskostnad		12 240	4 562
<b>Resultat av finansposter</b>			
Resultat før skattekostnad		130 118 177	3 243 405
Skattekostnad på resultat	3	28 624 320	709 236
<b>Resultat</b>			
<b>Årsresultat</b>	4		
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	109 682 386	4 419 704
Overført fra annen egenkapital	4	8 188 530	1 885 535
<b>Sum overføringer</b>			

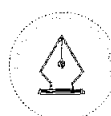


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
83BF15C5BDB44124A73851203C6E66A0



<b>Siva Kjeller Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	-	117 857 618
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	-	42 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		244 532	297 867
Andre kortsiktige fordringer		44 107	39 186
Konsernfordringer	5	178 729 227	4 096 779
<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.

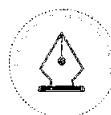
Document ID:  
83BF15C5BDB44124A73851203C6E66A0



<b>Siva Kjeller Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	28 000 000	28 000 000
Overkurs	4	7 608 232	7 608 232
Annen innskutt egenkapital	4	3 629 689	3 629 689
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-	8 188 529
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	23 213 503	1 422 507
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	-	67 777 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 679	28 758
Skyldig offentlige avgifter		-	358
Konserngjeld	5	116 525 596	5 668 477
Annen kortsiktig gjeld		31 167	9 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Trondheim, 12.02.2026  
Styret i Siva Kjeller Eiendom AS

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



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

Document ID:  
83BF15C5BDB44124A73851203C6E66A0



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kjeller 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.

## 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.

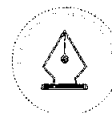
## Skatt

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.

## 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:  
83BF15C5BDB44124A73851203C6E66A0



## Note 1 Ansatte og godtgjørelser

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Arbeidsgiveravgift	4 476	4 599
Pensjonskostnader	31 746	32 614

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk. Pensjonskostnader og arbeidsgiveravgift gjelder reguleringspremie knyttet til lukkede og opphørte avtaler.

## Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 2 Varige driftsmidler

	<b>Tomter, bygninger o.a. fast eiendom</b>	<b>Byggmessig anlegg</b>	<b>Annet driftsløsøre</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01.2025	135 425 931	45 538 621	550 280	38 177	181 553 009
Avgang i året	-135 425 931	-45 538 621	-550 280	-38 177	-181 553 009
Årets avskrivninger	2 435 018	2 382 346	-	-	4 817 364



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

Document ID:  
83BF15C5BDB44124A73851203C6E66A0



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 833 324	1 246 583
Endring i utsatt skatt	21 790 996	-537 347
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	130 118 177	3 243 405
Permanente forskjeller	-	-19 602
Endring i midlertidige forskjeller	-99 057 614	2 442 484
Avgitt konsernbidrag	-31 060 563	-5 666 287
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	6 833 324	12 465 832
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 833 324	-12 465 832

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	46 290 128	6 378 883	-39 911 245
Gevinst – og tapskonto	59 256 960	79 424	-59 177 536
Avsetninger mv	-31 167	-	31 167

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2024	28 000 000	7 608 232	3 629 689	8 188 529	47 426 450
Årets resultat				101 493 857	101 493 857
Konsernbidrag avgitt				-109 682 386	-109 682 386



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

Document ID:  
83BF15C5BDB44124A73851203C6E66A0



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Konsernkontoordning	178 729 227	4 096 779
<hr/>		
<b>Gjeld</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen leverandørgjeld konsern	9 886	2 190
Konsernbidrag	116 515 710	5 666 287

## Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kjeller Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	<b>Antall aksjer</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	2 800 000	10	28 000 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kjeller Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Siva Eiendom Holding As	2 800 000	100,0 %

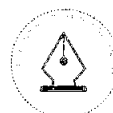
Siva Kjeller Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding As.

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 7 Langsiktige fordringer og gjeld

<b>Type</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Langsiktig gjeld	-	67 777 875

Siva Kjeller Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2025 var samlet saldo for disse lånene kr 1 232 629.



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

Document ID:  
83BF15C5BDB44124A73851203C6E66A0



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Siva Kjeller Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siva Kjeller 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: SWZED-E5LCT-GN83W-K4NYW-MEE0F-PBDG3



# 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: 148.252.xxx.xxx

2026-03-02 14:46:37 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://eutd.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.