



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 766 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA KJELLER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Professor Brochs gate 14
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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, 28.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		15 183 795	14 769 224
Annen driftsinntekt		321 655	362 201
Sum inntekter		15 505 450	15 131 425
Kostnader			
Lønnskostnad	1	37 213	93 691
Avskrivning av driftsmidler	2	5 280 356	5 406 204
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		2 711 361	5 182 338
Sum kostnader		8 028 930	10 682 233
Driftsresultat		7 476 521	4 449 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		303 658	321 401
Annen renteinntekt		19 602	3 160
Annen finansinntekt			70
Sum finansinntekter		323 260	324 630
Annen rentekostnad		4 551 813	4 306 187
Annen finanskostnad		4 562	4 488
Sum finanskostnader		4 556 375	4 310 675
Netto finans		-4 233 116	-3 986 044
Ordinært resultat før skattekostnad		3 243 405	463 147
Skattekostnad på resultat	3	709 236	104 440
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 534 169	358 707
Årsresultat	4	2 534 169	358 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 534 169	358 707
Totalresultat		2 534 169	358 707



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	4 419 704	2 102 346
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-1 885 535	-1 743 639
Sum overføringer og disponeringer		2 534 169	358 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	117 857 618	122 771 840
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	42 000	58 237
Sum varige driftsmidler		117 899 618	122 830 078
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		117 899 618	122 830 078
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		297 867	130 434
Andre kortsiktige fordringer		39 186	37 258
Konsernfordringer	5	4 096 779	4 258 645
Sum fordringer		4 433 832	4 426 337
Sum omløpsmidler		4 433 832	4 426 337
SUM EIENDELER		122 333 449	127 256 415
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		39 237 921	39 237 921
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	8 188 529	10 074 064
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		8 188 529	10 074 064
Sum egenkapital		47 426 450	49 311 985
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 422 507	1 959 854
Sum avsetninger for forpliktelser		1 422 507	1 959 854
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	67 777 875	73 152 375
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		67 777 875	73 152 375
Sum langsiktig gjeld		69 200 382	75 112 229
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 758	133 498
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		358	3 387
Kortsiktig konserngjeld	5	5 668 477	2 695 316
Annen kortsiktig gjeld		9 025	
Sum kortsiktig gjeld		5 706 617	2 832 201
Sum gjeld		74 906 999	77 944 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 333 449	127 256 415



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 345318

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 766 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA KJELLER 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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 983 766 145
SIVA KJELLER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		15 183 795	14 769 224
Annen driftsinntekt		321 655	362 201
Sum inntekter		15 505 450	15 131 425
Kostnader			
Lønnskostnad	1	37 213	93 691
Avskrivning av driftsmidler	2	5 280 356	5 406 204
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		2 711 361	5 182 338
Sum kostnader		8 028 930	10 682 233
Driftsresultat		7 476 521	4 449 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		303 658	321 401
Annen renteinntekt		19 602	3 160
Annen finansinntekt			70
Sum finansinntekter		323 260	324 630
Annen rentekostnad		4 551 813	4 306 187
Annen finanskostnad		4 562	4 488
Sum finanskostnader		4 556 375	4 310 675
Netto finans		-4 233 116	-3 986 044
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	709 236	104 440
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 534 169	358 707
Årsresultat	4	2 534 169	358 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 534 169	358 707
Totalresultat		2 534 169	358 707
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		



Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	4 419 704	2 102 346
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-1 885 535	-1 743 639
Sum overføringer og disponeringer		2 534 169	358 707



Organisasjonsnr: 983 766 145
SIVA KJELLER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 117 857 618 122 771 840

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 42 000 58 237

Sum varige driftsmidler 117 899 618 122 830 078

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern 5

Sum anleggsmidler 117 899 618 122 830 078

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 297 867 130 434

Andre kortsiktige

fordringer 39 186 37 258

Konsernfordringer 5 4 096 779 4 258 645

Sum fordringer 4 433 832 4 426 337

Sum omløpsmidler 4 433 832 4 426 337

SUM EIENDELER 122 333 449 127 256 415

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

Sum innskutt egenkapital 39 237 921 39 237 921

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 8 188 529 10 074 064

Udekket tap 4

Sum opptjent egenkapital 8 188 529 10 074 064

Sum egenkapital 47 426 450 49 311 985



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 422 507	1 959 854
Sum avsetninger for forpliktelses		1 422 507	1 959 854
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	67 777 875	73 152 375
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		67 777 875	73 152 375
Sum langsiktig gjeld		69 200 382	75 112 229
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 758	133 498
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		358	3 387
Kortsiktig konserngjeld	5	5 668 477	2 695 316
Annen kortsiktig gjeld		9 025	
Sum kortsiktig gjeld		5 706 617	2 832 201
Sum gjeld		74 906 999	77 944 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 333 449	127 256 415



Organisasjonsnr: 983 766 145
SIVA KJELLER 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 Kjeller Eiendom AS v.Final.pdf

Name	Method	Signed at
Jørstad, Steinar	BANKID	2025-02-02 14:31 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2025-01-31 17:16 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 61700FC2D6FB494A8F4ACBF8DA6774D0



Årsregnskap 2024

Siva Kjeller Eiendom AS

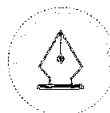
Org. nr: 983 766 145

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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

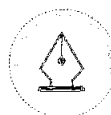


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
61700FC2D6FB494A8F4ACBF8DA6774D0



Siva Kjeller Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		15 183 795	14 769 224
Annen driftsinntekt		321 655	362 201
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	37 213	93 691
Avskrivning av driftsmidler	2	5 280 356	5 406 204
Annen driftskostnad		2 711 361	5 182 338
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		303 658	321 401
Annen renteinntekt		19 602	3 160
Annen finansinntekt		-	70
Annen rentekostnad		4 551 813	4 306 187
Annen finanskostnad		4 562	4 488
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		3 243 405	463 147
Skattekostnad på resultat	3	709 236	104 440
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	4 419 704	2 102 346
Overført fra annen egenkapital	4	1 885 535	1 743 639
Sum overføringer			

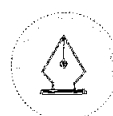


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
61700FC2D6FB494A8F4ACBF8DA6774D0



Siva Kjeller Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	117 857 618	122 771 840
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	42 000	58 237
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		297 867	130 434
Andre kortsiktige fordringer		39 186	37 258
Konsernfordringer	5	4 096 779	4 258 645
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.

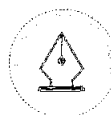
Document ID:
61700FC2D6FB494A8F4ACBF8DA6774D0



Siva Kjeller Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
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
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	8 188 529	10 074 064
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 422 507	1 959 854
Sum avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	67 777 875	73 152 375
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 758	133 498
Skyldig offentlige avgifter		358	3 387
Konserngjeld	5	5 668 477	2 695 316
Annen kortsiktig gjeld		9 025	-
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 31.01.2025
Styret i Siva Kjeller 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:
61700FC2D6FB494A8F4ACBF8DA6774D0



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Kjeller 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.

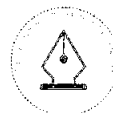
Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig av at virksomheten vil generere tilstrekkelig fremtidig skattepliktig inntekt.

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:
61700FC2D6FB494A8F4ACBF8DA6774D0



Note 1 Ansatte og godtgjørelser

Lønnskostnader	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 599	11 578
Pensjonskostnader	32 614	82 113

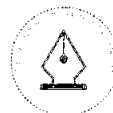
Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk. Pensjonskostnader og arbeidsgiveravgift gjelder reguleringspremie knyttet til lukkede og opphørte avtaler.

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 driftsløsøre	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	135 425 931	45 166 504	550 280	60 399	181 203 113
Tilgang i året	-	372 118	-	-	372 118
Avgang i året	-	-	-	-22 222	-22 222
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-38 185 479	-24 959 632	-508 280	-	-63 653 391
Årets avskrivninger	-2 673 465	-2 590 654	-16 237	-	-5 280 356



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

Document ID:
61700FC2D6FB494A8F4ACBF8DA6774D0



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 246 583	592 970
Endring i utsatt skattefordel	-537 347	-488 530

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 243 405	463 147
Permanente forskjeller	-19 602	11 579
Endring i midlertidige forskjeller	2 442 484	2 220 590
Avgitt konsernbidrag	-5 666 287	-2 695 316

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 246 583	592 970
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 246 583	-592 970

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	6 417 060	8 809 147	2 392 087
Gevinst – og tapskonto	48 883	99 280	50 397

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	28 000 000	7 608 232	3 629 689	10 074 064	49 311 985
Årets resultat				2 534 169	2 534 169
Konsernbidrag avgitt				-4 419 704	-4 419 704



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

Document ID:
61700FC2D6FB494A8F4ACBF8DA6774D0



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Konsernkontoordning	4 096 779	4 155 030
Andre kortsiktige fordringer konsern	-	103 615
Gjeld	2024	2023
Annen leverandørgjeld konsern	2 190	-
Konsernbidrag	5 666 287	2 695 316

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kjeller Eiendom AS per 31.12.2024 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	2 800 000	10	28 000 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kjeller Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2024.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
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.

Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2024	2023
Langsiktig gjeld	67 777 875	73 152 375

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 67 777 875. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 117 819 441.

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

Siva Kjeller 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.



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

Document ID:
61700FC2D6FB494A8F4ACBF8DA6774D0



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Siva Kjeller Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siva Kjeller 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 Dokumentnøkkel: 76ZXX-J5NIB-05YNZ-NH6IL-84ETV-OWJAV



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 07:15:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 76ZXX-J5NIB-05YNZ-NH6IL-84ETV-OWJAV

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 forseglet 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 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.



Siva Kjeller Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		15 183 795	14 769 224
Annen driftsinntekt		321 655	362 201
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	37 213	93 691
Avskrivning av driftsmidler	2	5 280 356	5 406 204
Annen driftskostnad		2 711 361	5 182 338
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		303 658	321 401
Annen renteinntekt		19 602	3 160
Annen finansinntekt		-	70
Annen rentekostnad		4 551 813	4 306 187
Annen finanskostnad		4 562	4 488
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		3 243 405	463 147
Skattekostnad på resultat	3	709 236	104 440
Resultat			
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	4 419 704	2 102 346
Overført fra annen egenkapital	4	1 885 535	1 743 639
Sum overføringer			



Siva Kjeller Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	117 857 618	122 771 840
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	42 000	58 237
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		297 867	130 434
Andre kortsiktige fordringer		39 186	37 258
Konsernfordringer	5	4 096 779	4 258 645
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Kjeller Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
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
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	8 188 529	10 074 064
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 422 507	1 959 854
Sum avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	67 777 875	73 152 375
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 758	133 498
Skyldig offentlige avgifter		358	3 387
Konserngjeld	5	5 668 477	2 695 316
Annen kortsiktig gjeld		9 025	-
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			
Trondheim, 31.01.2025 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.–31.12.2024 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 konsernførdring eller kortsiktig konserngjeld.



Note 1 Ansatte og godtgjørelser

Lønnskostnader	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 599	11 578
Pensjonskostnader	32 614	82 113

Selskapet har i 2024 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 01.01.2024	135 425 931	45 166 504	550 280	60 399	181 203 113
Tilgang i året	-	372 118	-	-	372 118
Avgang i året	-	-	-	-22 222	-22 222
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-38 185 479	-24 959 632	-508 280	-	-63 653 391
Årets avskrivninger	-2 673 465	-2 590 654	-16 237	-	-5 280 356



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 246 583	592 970
Endring i utsatt skatt	-537 347	-488 530
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 243 405	463 147
Permanente forskjeller	-19 602	11 579
Endring i midlertidige forskjeller	2 442 484	2 220 590
Avgitt konsernbidrag	-5 666 287	-2 695 316
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 246 583	592 970
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 246 583	-592 970

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	6 417 060	8 809 147	2 392 087
Gevinst – og tapskonto	48 883	99 280	50 397

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	28 000 000	7 608 232	3 629 689	10 074 064	49 311 985
Årets resultat				2 534 169	2 534 169
Konsernbidrag avgitt				-4 419 704	-4 419 704



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Konsernkontoordning	4 096 779	4 155 030
Andre kortsiktige fordringer konsern	-	103 615

Gjeld	2024	2023
Annen leverandørgjeld konsern	2 190	-
Konsernbidrag	5 666 287	2 695 316

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Kjeller Eiendom AS per 31.12.2024 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	2 800 000	10	28 000 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Kjeller Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2024.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
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.

Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2024	2023
Langsiktig gjeld	67 777 875	73 152 375

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 67 777 875. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 117 819 441.

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

Siva Kjeller 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.