



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 385 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA FINNFJORD 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, 02.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		13 504 037	12 587 816
Sum inntekter		13 504 037	12 587 816
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	4 473 633	4 473 633
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 000 000	
Annen driftskostnad		501 355	748 959
Sum kostnader		14 974 988	5 222 592
Driftsresultat		-1 470 951	7 365 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		322 311	206 554
Annen finansinntekt		1 057	
Sum finansinntekter		323 368	206 554
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 252 059	271 500
Annen rentekostnad		1 705 201	1 938 583
Annen finanskostnad		54 585	48 699
Sum finanskostnader		3 011 845	2 258 781
Netto finans		-2 688 477	-2 052 227
Resultat før skattekostnad		-4 159 429	5 312 996
Skattekostnad på resultat	3	-915 074	1 168 859
Årsresultat	4	-3 244 355	4 144 137
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 244 355	4 144 137
Totalresultat		-3 244 355	4 144 137
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	2 483 253	5 797 678
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-5 727 608	-1 653 541
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-3 244 355	4 144 137



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 361 172	1 745 693
Sum immaterielle eiendeler		3 361 172	1 745 693
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	199 784 937	94 531 136
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		199 784 937	94 531 136
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		203 146 109	96 276 829
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		25 586	32 655
Konsernfordringer	5	3 049 327	2 747 959
Sum fordringer		3 074 913	2 780 614
Sum omløpsmidler		3 074 913	2 780 614
SUM EIENDELER		206 221 021	99 057 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 610 141	1 610 141
Annen innskutt egenkapital	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum innskutt egenkapital		1 640 141	1 640 141
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 641 346	8 368 954
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		2 641 346	8 368 954
Sum egenkapital		4 281 488	10 009 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	138 334 919	30 280 511
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		138 334 919	30 280 511
Sum langsiktig gjeld		138 334 919	30 280 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 875 278	162 899
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	43 804 336	46 304 999
Annen kortsiktig gjeld		13 925 001	12 299 938
Sum kortsiktig gjeld		63 604 615	58 767 836
Sum gjeld		201 939 534	89 048 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 221 021	99 057 442



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 361049

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 926 385 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIVA FINNFJORD 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: 926 385 038
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		13 504 037	12 587 816
Sum inntekter		13 504 037	12 587 816
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	4 473 633	4 473 633
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 000 000	
Annen driftskostnad		501 355	748 959
Sum kostnader		14 974 988	5 222 592
Driftsresultat		-1 470 951	7 365 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		322 311	206 554
Annen finansinntekt		1 057	
Sum finansinntekter		323 368	206 554
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 252 059	271 500
Annen rentekostnad		1 705 201	1 938 583
Annen finanskostnad		54 585	48 699
Sum finanskostnader		3 011 845	2 258 781
Netto finans		-2 688 477	-2 052 227
Resultat før skattekostnad		-4 159 429	5 312 996
Skattekostnad på resultat	3	-915 074	1 168 859
Årsresultat	4	-3 244 355	4 144 137
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 244 355	4 144 137
Totalresultat		-3 244 355	4 144 137
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		



Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	2 483 253	5 797 678
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-5 727 608	-1 653 541
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-3 244 355	4 144 137



Organisasjonsnr: 926 385 038
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 3 361 172 1 745 693
Sum immaterielle eiendeler 3 361 172 1 745 693

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 2 199 784 937 94 531 136
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 2
Sum varige driftsmidler 199 784 937 94 531 136

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 5

Sum anleggsmidler 203 146 109 96 276 829

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 25 586 32 655
Konsernfordringer 5 3 049 327 2 747 959
Sum fordringer 3 074 913 2 780 614

Sum omløpsmidler 3 074 913 2 780 614

SUM EIENDELER 206 221 021 99 057 442

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 6 30 000 30 000
Overkurs 4 1 610 141 1 610 141
Annen innskutt egenkapital 4
Sum innskutt egenkapital 1 640 141 1 640 141

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 2 641 346 8 368 954
Udekket tap 4
Sum opptjent egenkapital 2 641 346 8 368 954

Sum egenkapital 4 281 488 10 009 095



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	138 334 919	30 280 511
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld		138 334 919	30 280 511
Sum langsiktig gjeld		138 334 919	30 280 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 875 278	162 899
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	43 804 336	46 304 999
Annen kortsiktig gjeld		13 925 001	12 299 938
Sum kortsiktig gjeld		63 604 615	58 767 836
Sum gjeld		201 939 534	89 048 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 221 021	99 057 442



Organisasjonsnr: 926 385 038
SIVA FINNFJORD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Siva Finnfjord Eiendom AS

Org. nr: 926 385 038

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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



Siva Finnfjord Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter		13 504 037	12 587 816
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	4 473 633	4 473 633
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 000 000	-
Annen driftskostnad		501 355	748 959
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		322 311	206 554
Annen finansinntekt		1 057	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 252 059	271 500
Annen rentekostnad		1 705 201	1 938 583
Annen finanskostnad		54 585	48 699
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-4 159 429	5 312 996
Skattekostnad på resultat	3	-915 074	1 168 859
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	2 483 253	5 797 678
Avsatt til annen egenkapital	4	-5 727 608	-1 653 541
Sum overføringer			



Siva Finnfjord Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 361 172	1 745 693
Sum immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	199 784 937	94 531 136
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		25 586	32 655
Konsernfordringer	5	3 049 327	2 747 959
Sum fordringer			
Sum omløpsmidler			
Sum eiendeler			



Siva Finnfjord Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 610 141	1 610 141
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 641 346	8 368 954
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	138 334 919	30 280 511
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 875 278	162 899
Konserngjeld	5	43 804 336	46 304 999
Annen kortsiktig gjeld		13 925 001	12 299 938
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			
Trondheim, 12.02.2026 Styret i Siva Finnfjord Eiendom AS			
_____ Jonas Sand Hansen styremedlem		_____ Steinar Jørstad styreleder	



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Finnfjord Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet omfatter regnskapsperioden 01.01.–31.12.2025 og består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres løpende i henhold til kontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Viderefakturering av kostnader til leietakere angående bygget er klassifisert som annen driftsinntekt i resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Konsernkontoordning

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



Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	72 536 176	16 936 483	54 268 490	143 741 149
Tilgang i året	-	-	119 727 434	119 727 434
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-43 521 706	-10 161 940	-	-53 683 646
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-8 110 000	-1 890 000	-	-10 000 000
Årets avskrivninger	-3 626 809	-846 824	-	-4 473 633
Årets nedskrivninger	-8 110 000	-1 890 000	-	-10 000 000

I henhold til NRS 8 er det gjennomført en vurdering av selskapets eiendeler. I denne vurderingen ble det identifisert at den virkelige verdien av eiendommen i selskapet er lavere enn dens bokførte verdi. Som et resultat av denne vurderingen er det for regnskapsåret 2025 foretatt en nedskrivning på kr 10 000 000. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold, endrede bruksbehov og forventet, framtidig inntjeningspotensial.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	700 405	1 635 243
Endring i utsatt skattefordel	-1 615 479	-466 384
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 159 429	5 312 996
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	7 343 087	2 119 925
Avgitt konsernbidrag	-3 183 658	-7 432 921
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	700 405	1 635 243
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-700 405	-1 635 243

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-15 278 053	-7 934 966	7 343 087

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	1 610 141	8 368 954	10 009 095
Årets resultat			-3 244 355	-3 244 355
Konsernbidrag avgitt			-2 483 253	-2 483 253

Aksjonær følger nøye med på utviklingen i selskapets egenkapital og vil, ved behov, iverksette tiltak for å styrke egenkapitalen.



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer konsern	3 049 327	2 747 959
Gjeld	2025	2024
Konsernkontoordning	40 420 017	38 790 265
Annen leverandørgjeld konsern	200 661	81 812
Konsernbidrag	3 183 658	7 432 921

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Finnjord Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Finnjord Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

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

Siva Finnjord Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS. Siva Eiendom Holding AS har forretningskontor i Trondheim kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til firmapost@siva.no.

Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2025	2024
Langsiktig gjeld	138 334 919	30 280 511

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 138 334 919. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 25 789 013.

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

Siva Finnjord Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2025 var samlet saldo for disse lånene kr 1 232 628 883.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2025 Årsregnskap Siva Finnfjord 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: 7A91EAE09FEC4CC2BDBB72013951AAE9



Årsregnskap 2025

Siva Finnfjord Eiendom AS

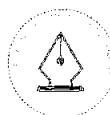
Org. nr: 926 385 038

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet



Selskapet for industrivekst

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

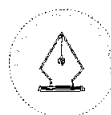


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7A91EAE09FEC4CC2BDBB72013951AAE9



Siva Finnfjord Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter		13 504 037	12 587 816
Sum driftsinntekter			
Lønnskostnad	1	-	-
Avskrivning av driftsmidler	2	4 473 633	4 473 633
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 000 000	-
Annen driftskostnad		501 355	748 959
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		322 311	206 554
Annen finansinntekt		1 057	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 252 059	271 500
Annen rentekostnad		1 705 201	1 938 583
Annen finanskostnad		54 585	48 699
Resultat av finansposter			
Resultat før skattekostnad		-4 159 429	5 312 996
Skattekostnad på resultat	3	-915 074	1 168 859
Årsresultat	4		
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	2 483 253	5 797 678
Avsatt til annen egenkapital	4	-5 727 608	-1 653 541
Sum overføringer			

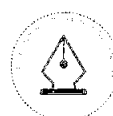


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7A91EAE09FEC4CC2BDBB72013951AAE9



Siva Finnfjord Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 361 172	1 745 693
Sum immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	199 784 937	94 531 136
Sum varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		25 586	32 655
Konsernfordringer	5	3 049 327	2 747 959
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:
7A91EAE09FEC4CC2BDBB72013951AAE9

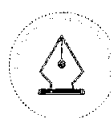


Siva Finnfjord Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	1 610 141	1 610 141
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 641 346	8 368 954
Sum opptjent egenkapital			
Sum egenkapital			
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	138 334 919	30 280 511
Sum annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 875 278	162 899
Konserngjeld	5	43 804 336	46 304 999
Annen kortsiktig gjeld		13 925 001	12 299 938
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld			
Sum egenkapital og gjeld			

Trondheim, 12.02.2026
Styret i Siva Finnfjord 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:
7A91EAE09FEC4CC2BDBB72013951AAE9



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for Siva Finnjord Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsmessikk for små foretak. Årsregnskapet omfatter regnskapsperioden 01.01.–31.12.2025 og består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres løpende i henhold til kontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Viderefakturering av kostnader til leietakere angående bygget er klassifisert som annen driftsinntekt i resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

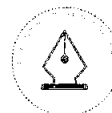
Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig av at virksomheten vil generere tilstrekkelig fremtidig skattepliktig inntekt.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Konsernkontoordning

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



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

Document ID:
7A91EAE09FEC4CC2BDBB72013951AAE9



Note 1 Ansatte

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

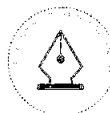
Lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Byggmessig anlegg	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	72 536 176	16 936 483	54 268 490	143 741 149
Tilgang i året	-	-	119 727 434	119 727 434
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-43 521 706	-10 161 940	-	-53 683 646
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-8 110 000	-1 890 000	-	-10 000 000
Årets avskrivninger	-3 626 809	-846 824	-	-4 473 633
Årets nedskrivninger	-8 110 000	-1 890 000	-	-10 000 000

I henhold til NRS 8 er det gjennomført en vurdering av selskapets eiendeler. I denne vurderingen ble det identifisert at den virkelige verdien av eiendommen i selskapet er lavere enn dens bokførte verdi. Som et resultat av denne vurderingen er det for regnskapsåret 2025 foretatt en nedskrivning på kr 10 000 000. I vurderingen er det tatt høyde for markedsforhold, endrede bruksbehov og forventet, framtidig inntjeningspotensial.



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

Document ID:
7A91EAE09FEC4CC2BDBB72013951AAE9



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	700 405	1 635 243
Endring i utsatt skattefordel	-1 615 479	-466 384

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 159 429	5 312 996
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	7 343 087	2 119 925
Avgitt konsernbidrag	-3 183 658	-7 432 921

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	700 405	1 635 243
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-700 405	-1 635 243

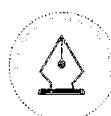
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-15 278 053	-7 934 966	7 343 087

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	1 610 141	8 368 954	10 009 095
Årets resultat			-3 244 355	-3 244 355
Konsernbidrag avgitt			-2 483 253	-2 483 253

Aksjonær følger nøye med på utviklingen i selskapets egenkapital og vil, ved behov, iverksette tiltak for å styrke egenkapitalen.



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

Document ID:
7A91EAE09FEC4CC2BDBB72013951AAE9



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer konsern	3 049 327	2 747 959
Gjeld	2025	2024
Konsernkontoordning	40 420 017	38 790 265
Annen leverandørgjeld konsern	200 661	81 812
Konsernbidrag	3 183 658	7 432 921

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Siva Finnfjord Eiendom AS per 31.12.2025 består av:

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Siva Finnfjord Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2025.

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

Siva Finnfjord Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Siva Eiendom Holding AS.

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

Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

Type	2025	2024
Langsiktig gjeld	138 334 919	30 280 511

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 138 334 919. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 25 789 013.

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

Siva Finnfjord Eiendom AS er selvskyldnerkausjonist for selskapene i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Per 31.12.2025 var samlet saldo for disse lånene kr 1 232 628 883.



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

Document ID:
7A91EAE09FEC4CC2BDBB72013951AAE9



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Siva Finnfjord Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siva Finnfjord 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: 06X1K-5GH0L-NHE4Q-ETQJA-CJ8U4-ESWZE



PENNEO

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

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

Arve Sunde

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 10:33:10 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 06X1K-5GHOL-NHE4Q-ETQJA-CJ8U4-ESWZE

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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