



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	984 413 807
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SIVA EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Professor Brochs gate 14 7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jonas Sand Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 17.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 860 000	13 402 000
Sum inntekter		13 860 000	13 402 000
Kostnader			
Lønnskostnad		25 000	
Annen driftskostnad		31 729 000	36 821 000
Sum kostnader		31 754 000	36 821 000
Driftsresultat		-17 894 000	-23 419 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		35 695 000	25 716 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		31 686 000	-3 204 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 503 000	3 665 000
Annen renteinntekt		26 314 000	9 419 000
Annen finansinntekt		29 113 000	30 775 000
Sum finansinntekter		134 311 000	66 371 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		89 471 000	242 575 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 529 000	5 319 000
Annen rentekostnad			1 688 000
Annen finanskostnad		30 966 000	16 499 000
Sum finanskostnader		126 966 000	266 081 000
Netto finans		7 345 000	-199 710 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 549 000	-223 129 000
Skattekostnad på ordinært resultat		10 772 000	2 234 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 321 000	-225 363 000
Årsresultat		-21 321 000	-225 363 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		16 300 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Konsernbidrag		-1 100 000 000	
Avgitt konsernbidrag		19 700 000	-18 487 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 042 679 000	-206 879 000
Sum overføringer og disponeringer		-21 321 000	-225 366 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		2 565 000	
Sum immaterielle eiendeler		2 565 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		848 876 000	923 163 000
Lån til foretak i samme konsern		7 000 000	
Investeringer i tilknyttet selskap		364 116 000	332 430 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		87 732 000	73 444 000
Investeringer i aksjer og andeler		203 569 000	456 892 000
Andre fordringer		100 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 611 293 000	1 785 929 000
Sum anleggsmidler		1 613 858 000	1 785 929 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		5 068 000	1 563 000
Konsernfordringer		1 477 662 000	263 483 000
Sum fordringer		1 482 730 000	265 046 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		83 160 000	101 265 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 160 000	101 265 000
Sum omløpsmidler		1 565 890 000	366 311 000
SUM EIENDELER		3 179 748 000	2 152 240 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 072 400 000	1 072 400 000
Sum innskutt egenkapital		1 072 400 000	1 072 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 934 949 000	892 235 000
Sum opptjent egenkapital		1 934 949 000	892 235 000
Sum egenkapital		3 007 349 000	1 964 635 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Utbytte		16 300 000	
Kortsiktig konserngjeld		155 472 000	186 846 000
Annen kortsiktig gjeld		628 000	758 000
Sum kortsiktig gjeld		172 400 000	187 604 000
Sum gjeld		172 400 000	187 604 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 179 749 000	2 152 239 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		228 653 000	206 585 000
Annen driftsinntekt		7 465 000	5 149 000
Sum inntekter		236 118 000	211 734 000
Kostnader			
Lønnskostnad		2 255 000	1 640 000
Avskrivning på varige driftsmidler		156 000	224 000
Avskrivning av bruksrettigheter		3 223 000	3 173 000
Verdiendring investeringseiendommer		179 333 000	145 900 000
Annen driftskostnad		133 154 000	124 908 000
Sum kostnader		318 121 000	275 845 000
Driftsresultat		-82 003 000	-64 111 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		59 785 000	27 546 000
Inntekt på andre investeringer		12 806 000	10 135 000
Annen finansinntekt		44 652 000	16 977 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			61 540 000
Sum finansinntekter		117 243 000	116 198 000
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		3 514 000	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		29 969 000	137 000 000
Annen finanskostnad		101 330 000	136 262 000
Sum finanskostnader		134 813 000	273 262 000
Netto finans		-17 570 000	-157 064 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-99 573 000	-221 175 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-19 296 000	26 031 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-80 277 000	-247 206 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-80 277 000	-247 206 000
Minoritetsinteresser		-28 339 000	-925 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-51 938 000	-246 281 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom		2 993 358 000	2 621 376 000
Bruksrettigheter		120 966 000	110 192 000
Maskiner og anlegg		154 000	310 000
Sum varige driftsmidler		3 114 478 000	2 731 878 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		640 249 000	580 464 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		87 732 000	73 444 000
Investeringer i aksjer og andeler		203 569 000	456 892 000
Finansielle instrumenter		50 231 000	50 517 000
Andre langsiktige fordringer		140 086 000	43 594 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 121 867 000	1 204 911 000
Sum anleggsmidler		4 236 345 000	3 936 789 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		16 174 000	16 945 000
Andre fordringer		31 490 000	12 665 000
Konsernfordringer		1 114 311 000	2 095 000
Sum fordringer		1 161 975 000	31 705 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		188 689 000	370 146 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		188 689 000	370 146 000
Sum omløpsmidler		1 350 664 000	401 851 000
SUM EIENDELER		5 587 009 000	4 338 640 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 072 400 000	1 072 400 000
Annen innskutt egenkapital		1 100 000 000	
Sum innskutt egenkapital		2 172 400 000	1 072 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 467 591 000	1 556 310 000
Minoritetsinteresser		138 391 000	167 123 000
Sum opptjent egenkapital		1 605 982 000	1 723 433 000
Sum egenkapital		3 778 382 000	2 795 833 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		128 122 000	147 495 000
Andre avsetninger for forpliktelser		28 234 000	12 533 000
Sum avsetninger for forpliktelser		156 356 000	160 028 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		852 073 000	809 150 000
Leieforpliktelser		147 352 000	133 650 000
Øvrig langsiktig gjeld		30 536 000	30 536 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 029 961 000	973 336 000
Sum langsiktig gjeld		1 186 317 000	1 133 364 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		565 739 000	363 582 000
Leverandørgjeld		13 581 000	19 859 000
Betalbar skatt		377 000	1 749 000
Skyldige offentlige avgifter		175 000	1 066 000
Utbytte		17 900 000	
Kortsiktig konserngjeld		20 450 000	19 987 000
Annen kortsiktig gjeld		4 089 000	3 197 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		622 311 000	409 440 000
Sum gjeld		1 808 628 000	1 542 804 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 587 010 000	4 338 637 000



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

Siva Eiendom Holding AS - konsernregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Jørstad, Steinar	BANKID_MOBILE	2024-05-15 15:12 GMT+02
Ertsaas, Jan Morten	BANKID	2024-05-15 10:56 GMT+02
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2024-05-15 08:38 GMT+02



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

External reference: D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787

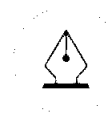


Konsernregnskap 2023

For Siva Eiendom Holding AS

Styrets beretning
Årsregnskap
Revisjonsberetning

7. mai 2024



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Styrets beretning for 2023

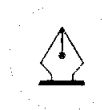
Siva Eiendom Holding AS (SEH) er et heleid datterselskap av Siva SF - Selskapet for industrivekst, og omfatter Sivas eiendomsvirksomhet. Siva tilrettelegger for vekst og utvikling i industri og næringsliv. Vår virksomhet er til stede over hele landet, der vi bidrar til arbeidsplasser, verdiskaping og levedyktige lokalsamfunn.

Sivas eiendomsverktøy har over mange år vært utløsende for omstilling og lønnsom industrietablering i Norge. Næringslivet har et stort behov for risikovillig, tålmodig og kompetent investeringskapital til bygging av fysisk infrastruktur. Siva skal gjennom sine eiendomsinvesteringer senke barrierer for etablering der markedsmekanismer gjør dette spesielt krevende, også for større industrielle eiendomsprosjekt. Siva har et spesielt ansvar for næringer og geografiske områder med svak tilgang på privat kapital. Dette gjelder spesielt i distriktene og særskilt i første fase av en industrietablering. Øvrige makroøkonomiske forhold, samt et økt fokus rundt bærekraftig næringsutvikling, kan ytterligere forsterke markedssvikt-mekanismene i distriktene.

Siva sin eiendomsvirksomhet er selvfinansierende og har avkastningskrav. Selskapets hovedkontor er i Trondheim. Konsernet består av morselskapet, samt 35 konsoliderte selskaper. I tillegg er det eierskap i 10 tilknyttede selskap og 1 selskap med eierandel under 20 prosent.

Styret og daglig leder er dekket gjennom styreansvarforsikringen til morselskapet Siva SF. Ordningen har et øvre dekningstak på 100 MNOK.

Selskapet har i 2023 prioritert investeringer for ny og fremtidsrettet industri, samt arbeidet aktivt med bærekraft og miljøtiltak innenfor vår eiendomsportefølje. Fokus på BREEAM In-Use sertifisering av våre innovasjonssenter, samt arbeid med strakstiltakene i Eiendomssektorens veikart mot 2050 har vært viktige prioriteringer i 2023. I tillegg jobber eiendomsavdelingen med en gradvis dreining av porteføljen mot en mer industrirettet eiendomsportefølje, hvor Siva sitt eiendomsverktøy skal spille en viktig rolle i utviklingen av fremtidens industri. Dette påvirker i stor grad vurderingene rundt investering og salg i av eiendom i porteføljen, i lys av vår porteføljestrategi. Videre har byggeprosjektet Morrow i Arendal, byggetrinn 4 i Tromsø og nytt verftsbygg på Skjervøy vært viktige prosjekt og innehatt høy prioritet gjennom året.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Måloppnåelse

Eiendomsvirksomheten har ved utgangen av 2023 majoritetseierskap i 42 bygg med 307 leieforhold. Porteføljen under egen forvaltning, hvor Siva har mer enn 50 % eierskap, utgjør ca. 219 000 kvadratmeter. I løpet av året er det solgt flere industrianlegg, samtidig som nye bygg er reist. Utleiegraden har hatt en marginal nedgang, fra 89 til 88 prosent.

Gjennom eiendomsvirksomheten har Siva bidratt til etablering og økt industriproduksjon i Norge. Sivas eiendomsvirksomhet bidrar også til utvikling, videreføring og styrking av miljøer for næringsutvikling og innovasjon. Eiendomsvirksomheten er selvfinansierende, og Sivas investeringskapasitet til nye prosjekter er avhengig av frigjøring av kapital gjennom salg av eiendom. Det arbeides aktivt med salg, særlig der vi anser at vårt formål/oppdrag er utført. Et eksempel på dette er salget av Siva Drag Eiendom AS, der leietaker The Quartz Corporation (TQC) kjøpte bygget for selv å videreutvikle anlegget. Salg av eiendom kan imidlertid være langsiktige prosesser. Styrket egenkapital er viktig for å unngå uforutsigbarhet knyttet til nye investeringer fremover. Salg av eiendommer vurderes fortløpende og beslutninger avhenger av samlet risiko, dynamikk og balanse i eiendomsporteføljen. I 2023 har Siva Eiendom Holding solgt eiendommer for 139 millioner kroner. I tillegg har Siva Eiendom Holding solgt 50 % av sin eierandel i GC Rieber Eiendom AS, til en salgsverdi på 199 millioner kroner. Totalt har Siva solgt eiendommer og eierandeler for 338 millioner kroner.

I 2023 vil vi fremheve følgende viktige hendelser for eiendomsvirksomheten:

- Mars: Salg av Siva Luster Eiendom AS
- Mai: Salg av Kongsvinger 10, salg av aksjeandel i GC Rieber Eiendom AS
- Juni: Avtale om bygging av verftsbygg på Skjervøy med MOEN-Gruppen
- September: Tildeling av 1 milliard kroner i ekstra midler til eiendomsinvesteringer
- Oktober: Grunnsteinsnedleggelse for nytt verft på Skjervøy (Siva Skjervøy Eiendom AS)
- November: Salg av Siva Drag Eiendom AS. Avtale om fremtidig aksjekjøp med VGM Follum AS
- Desember: Signerte strakstiltak 11-20, som viderefører forpliktelsen til bærekraftig eiendomsdrift i samarbeid med Grønn byggallianse.

For å akselerere etableringen av ny grønn industri, samt styrke Norges vertskapsattraktivitet internasjonalt, er det behov for offentlige virkemidler som legger til rette fysisk infrastruktur og gir forutsigbare rammebetingelser for industrien. Sivas eiendomsverktøy har over tid vært utløsende for omstilling og lønnsom industrietablering i Norge. I løpet av året fikk Siva også tildelt 1,1 milliard kroner i ekstra midler til eiendomsinvesteringer. Dette vil sette oss i stand til å løfte flere og større prosjekter, og stimulere til grønn industrivekst i Norge.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Resultat

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Siva Eiendom Holding AS - mor

Årsresultat er på -21,3 MNOK sammenlignet med -225,4 MNOK i 2022. I 2022 ble det gjort en større nedskrivning av aksjeverdien i GC Rieber Eiendom AS. Det er også i 2023 foretatt en nedskrivning av denne aksjeposten, i tillegg til enkelte nedskrivninger i datterselskaper.

Selskapet har i 2023 et driftsresultat på -17,9 MNOK mot -23,4 MNOK i 2022. Inntekter i selskapsregnskapet er forvaltningshonorar til datterselskapene, tilsvarende gjelder annen driftskostnad i hovedsak forvaltningshonorar til Siva SF.

Siva Eiendom Holding - konsern

Konsernet har hatt en økning i leieinntekter på 10,6 % sammenlignet med fjoråret. Økningen henger sammen med økning i leie for eiendommer med renteelement og prisstigning i markedet.

Årsresultatet er på -80,2 MNOK mot -247,2 MNOK i 2022. Det negative resultatet skyldes primært nedgang i verdi på investeringseiendommer

Konsernet har en egenkapitalandel på 67,4 %, og likviditeten er god. Konsernet har en LTV (Loan to Value), dvs. forholdet mellom lån og virkelig verdi for investeringene, på 40% ved utgangen av 2023.

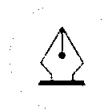
Det har ikke oppstått forhold etter regnskapsårets slutt som har vesentlig betydning for regnskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK 164, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK -82. Differansen skyldes i hovedsak verdiendring på investeringseiendom. De samlede investeringene i konsernet i 2023 var MNOK 689.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årsresultatet i sin helhet disponeres mot annen egenkapital.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Finansiell risiko

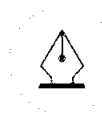
Eiendomsvirksomheten er eksponert for markedsrisiko gjennom verdien av investeringseiendom, gjeldssiden i balansen, og endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. Eiendomsvirksomheten er eksponert for kredittrisiko i utleiemarkedet. Selskapet skal gjennom sitt mandat påta seg en risiko ved å investere i samfunnsøkonomisk lønnsomme prosjekter der det ikke er tilstrekkelig tilgjengelig privat kapital, men hvor bedriftsøkonomisk lønnsomhet møter Sivas avkastningskrav.

Siva vil ha høyere risiko enn andre eiendomsinvestorer ved å investere i prosjekter som ikke foretrekker private aktører. Dette gjør at konsernet er ekstra eksponert i forhold til leietakere som går konkurs eller har økonomiske problemer. Bygg som er tilpasset en bestemt leietaker i desentrale strøk vil ha en lavere annenhåndsverdi enn i sentrale strøk, og det kan ta lengre tid å finne nye leietakere til slike bygg. Sivas evne til å ta risiko er muliggjort ved at eiendomsporteføljen er balansert mellom investeringer i industribygg og innovasjonssenter, og samtidig diversifisert på bransjer og geografi. I tillegg besitter Siva en kompetanse på bransjer og lokale markeder som gjør Siva bedre i stand til å vurdere lønnsomheten i investeringene enn private investorer.

Eiendomsvirksomheten er basert på utleie til et stort antall leietakere innen mange ulike bransjer over hele landet. Leiemarkedet påvirkes av makroøkonomiske endringer som endring i BNP, konsumprisindeks og sysselsetting. Ledighet i porteføljen og leieendringer ved reforhandling av eksisterende kontrakter påvirker løpende kontantstrøm og kan dermed medføre likvidetsrisiko. Konsernets likviditetssituasjon vurderes å være god. Refinansieringsrisikoen knyttet til konsernets finansiering vurderes å være lav.

Konsernet har etablert et finansielt rammeverk. For industribygg er deler av renterisiko overført til leietaker gjennom leiekontrakten. Den øvrige renterisiko som faller på utleier reduseres ved aktiv bruk av rentesikringsinstrumenter. Refinansieringsrisiko knyttet til konsernets finansiering reduseres ved å inngå langsiktige låneavtaler og spre lånefall.

Konsernets likviditet plasseres i norske banker. Overskuddslikviditet ut over behov knyttet til løpende drift og planlagte investeringer kan plasseres i norske rentefond med risikoprofil «Investment grade» eller bedre.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Arbeidsmiljø og likestilling

Siva Eiendom Holding AS - mor

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av to menn.

Siva Eiendom Holding – konsern

Det er til sammen sysselsatt to årsverk i konsernet gjennom året. Pr. årsslutt er det to ansatte i konsernet.

Ytre miljø

Selskapet skal være en drivkraft for grønn innovasjon og omstilling og har en bærekraftstrategi med fokus på å løse FNs bærekraftsmål 8, 9, 12 og 13. Selskapet har som målsetting å bygge bærekraftige bygg for bærekraftige leietakere. Alle nye bygg skal være miljøsertifisert etter BREEAM-standard minimum «very good», og det jobbes kontinuerlig med miljøsertifisering BREEAM-In-Use og oppgradering av eksisterende bygg med tanke på å redusere klimafotavtrykket. Eiendomssektorens vegkart mot 2050 og strakstiltakene for en mer klima- og miljøvennlig oppføring og drift av bygg er implementert i alle beslutningsprosesser hos Siva. Dette er et samarbeid med Grønn Byggallianse, som gir tilgang på kompetanse og veiledning. Siva har i løpet av 2023 fulgt opp handlingsplan om bærekraft, og har et ambisiøst mål om å være blant landets ledende aktører innen bærekraftig eiendomsforvaltning.

Samfunnsansvar

Det vises til årsberetning og redegjørelse for åpenhetsloven for morselskapet Siva – Selskapet for industrivekst SF. Kontaktinformasjon finnes i egen note i konsernregnskapet og på selskapets hjemmeside.

Trondheim,
07.05.2024

I styret for Siva Eiendom Holding

Jan Morten Ertsaas
Styreleder

Jonas Sand Hansen
Styremedlem

Steinar Jørstad
Daglig leder



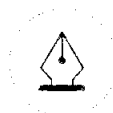
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



RESULTATREGNSKAP Siva Eiendom Holding Konsern 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2022
Driftsinntekter		
Leieinntekt	2	206 585
Annen driftsinntekt		5 149
Verdiendring investeringseiendommer	9	-
Sum driftsinntekter		211 734
Driftskostnader		
Lønnskostnad	4, 5	1 640
Avskrivning på varige driftsmidler	8	224
Avskrivninger av bruksrettigheter	6	3 173
Verdiendring investeringseiendommer	9	145 900
Annen driftskostnad	3, 4	124 908
Sum driftskostnader		275 845
Driftsresultat		-64 111
Finansinntekter og finanskostnader		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	27 546
Inntekt på andre investeringer		10 135
Annen finansinntekt	19	16 977
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	17, 19	61 540
Nedskrivning av finansielle eiendeler	12	-137 000
Annen finanskostnad	19	-136 262
Netto finansposter		-157 064
Resultat før skattekostnad		-221 175
Skattekostnad	7	26 031
Årsresultat	22	-247 206
Årets resultat tilordnes		
Majoritet		-246 281
Minoritet		-925
Beløp i NOK 1000	Note	2022
Årsresultat		-247 206
Sum andre inntekter og kostnader		-
Totalresultat		-247 206



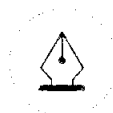
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



EIENDELER Siva Eiendom Holding Konsern per 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2022
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Investeringseiendom	9	2 621 376
Bruksretteiendeler	6	110 192
Maskiner og annet driftsløsøre	8	310
Sum varige driftsmidler		2 731 877
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i tilknyttet selskap	11	580 464
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	73 444
Investering i aksjer og andeler	12	456 892
Finansielle instrumenter	17	50 517
Andre langsiktige fordringer	14	43 594
Sum finansielle anleggsmidler		1 204 911
Sum anleggsmidler		3 936 788
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	14	16 945
Andre fordringer	14	12 665
Konsernfordringer	13	2 095
Sum fordringer		31 704
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	370 146
Sum omløpsmidler		401 851
SUM EIENDELER		4 338 639



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



EGENKAPITAL OG GJELD Siva Eiendom Holding Konsern per 31.12

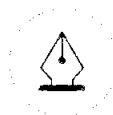
Beløp i NOK 1000	Note	2022
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	22, 23	1 072 400
Annen innskutt egenkapital		-
Sum innskutt egenkapital		1 072 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	22	1 556 310
Sum opptjent egenkapital		1 556 310
Minoritetsinteresser	22	167 123
Sum egenkapital	22	2 795 833
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	7	147 495
Andre avsetninger for forpliktelser	13	12 533
Sum avsetning for forpliktelser		160 029
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24, 25	809 150
Leieforpliktelser	6	133 650
Øvrig langsiktig gjeld		30 536
Sum annen langsiktig gjeld		973 337
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25	363 582
Leverandørgjeld		19 859
Betalbar skatt	7	1 749
Skyldig offentlige avgifter		1 066
Utbytte		-
Konsemgjeld	13	19 987
Annen kortsiktig gjeld		3 197
Sum kortsiktig gjeld		409 440
Sum gjeld		1 542 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 338 639

Trondheim,
07.05.2024

Jan Morten Ertsaas
Styreleder

Jonas Sand Hansen
Styremedlem

Steinar Jørstad
Daglig leder



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



KONTANTSTRØMOPPSTILLING Siva Eiendom Holding Konsern 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1000	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skatt	-221 175
Resultatandel i tilknyttet selskap	-27 546
Betalbar skatt	-1 487
Verdiendring investeringseiendom	145 900
Verdiendring finansielle instrumenter	-61 540
Ordinære avskrivninger	224
Mottatt utbytte	34 610
Gevinst ved salg av aksjer	-
Nedskrivning aksjer og lån	231 197
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	21 394
Endring i andre tidsavgrensningsposter	55 757
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	177 334
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
Investeringer i investeringseiendommer	-230 072
Salg av varige driftsmidler	15 657
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	65 502
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-
Endring i andre investeringer	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-148 913
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Nedbetaling konserngjeld	-2 425
Nedbetaling av gammel gjeld (kortsiktig og langsiktig)	-64 379
Opptak av ny gjeld	-
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	-7 276
Netto endring i andre kort- og langsiktige fordringer	-19 095
Innbetaling av egenkapital	55 520
Endring balanseposter avgang konsernselskap	-
Utbetaling av utbytte	-
Utbetaling av konsernbidrag	-19 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-56 655
Netto endring av kontanter og kontantekvivalenter	-28 233
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	398 380
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	370 147



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Regnskapsprinsipper

Siva Eiendom Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Trondheim. Dette årsregnskapet dekker Siva Eiendom Holdings konsernregnskap.

Siva Eiendom Holdings konsernregnskap for regnskapsåret 2023 ble vedtatt i styremøte den 30. april 2024.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Majoriteten av finansielle eiendeler og forpliktelser
- Investerings eiendom

Konsolidering (konsernregnskap)

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen når morselskapet Siva Eiendom Holding og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet.

Eierandeler i selskaper der konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet fra den dagen konsernet har kontroll, og er konsolidert til den dagen slik kontroll opphører. Et foretak som det er investert i vurderes å være kontrollert av konsernet dersom konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er dette presumptivt et datterselskap i konsernet. Dersom konsernet ikke innehar flertallet av stemmerettighetene, vurderes alle relevante fakta og omstendigheter for å evaluere hvorvidt konsernet har kontroll over foretaket det er investert i. Herunder vurderes blant annet eierandel, stemmeandel, eierstruktur, styrkeforhold opsjoner og aksjonæravtaler. Disse vurderingene gjøres for hver investering.

Dersom konsernet har kontroll, men eier mindre enn 100 % av datterselskapet, er de øvrige eierens andel vist som minoritet/minoritetsinteresser under konsernets egenkapital. Ikke-kontrollerende eiers andel av resultat vises i fordelingen av periodens resultat og totalresultat.

Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Tilknyttet selskap innregnes som hovedregel etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap til anskaffelseskost.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring.

Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over et leieareal eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva konsernet forventer å motta for leiearealet eller tjenesten. Konsernet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer leiearealet og tjenestene før disse overføres til kunden.

Betydelig finansieringselement

Konsernet mottar i enkelte tilfeller kortsiktige forskuddsbetalinger fra sine kunder. Ved å bruke den praktiske løsningen i IFRS 15, trenger ikke konsernet å justere det avtalte vederlaget for virkningene av et vesentlig finansieringselement dersom man ved kontraktsinngåelsen forventer at perioden mellom det tidspunktet da konsernet overfører et leieareal eller en tjeneste til kunden, og tidspunktet da kunden betaler for leiearealet eller tjenesten, vil være ett år eller mindre.

Inntekter fra salg av tjenester

Konsernet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som konsernet tilbyr disse. Konsernet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstillelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

Utgifter til kontraktsinngåelse

Konsernet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at konsernet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner konsernet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787

eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhets sammenslutning, og
 - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)
- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når konsernet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når konsernet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i konsernets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter anlegg og utstyr som er beregnet for levering av administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787

Varige driftsmidler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

Leieavtaler

Vesentlige regnskapsprinsipper

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Konsernet som leietaker

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer konsernet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for konsernet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Konsernet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787

For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingsene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingsene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingsene som inngår i målingen av leieforpliktelser består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at konsernet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelser måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelser, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelser. I stedet innregner konsernet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

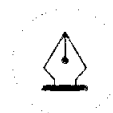
Bruksretteiendeler

Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelser. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelser
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt konsernet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

Konsernet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendeler, bortsett fra at bruksretteiendeler avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelens utnyttbare levetid.

Konsernet anvender IAS 36 «verdifall på eiendeler for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787

Konsernet som utleier

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For en kontrakt som inneholder en leikomponent og en eller flere ytterligere leikomponenter og ikke-leikomponenter, fordeler konsernet vederlagene i kontrakten i henhold til prinsippene i IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Klassifisering av leieavtaler

For kontrakter hvor konsernet er utleier, klassifiserer det hver av sine leieavtaler som enten en operasjonell leieavtale eller en finansiell leieavtale. En leieavtale klassifiseres som en finansiell leieavtale dersom den i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel. En leieavtale klassifiseres som en operasjonell leieavtale dersom den ikke i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel.

Konsernet som utleier har ingen finansielle leieavtaler.

Operasjonelle leieavtaler

For operasjonelle leieavtaler innregner konsernet leiebetaling som leieinntekter, hovedsakelig lineært, med mindre et annet systematisk grunnlag bedre gjenspeiler det mønsteret der fordelene ved bruken av den underliggende eiendelen reduseres. Konsernet innregner utgifter som har påløpt ved opptjening av leieinntekten som en kostnad. Konsernet legger til direkte utgifter til avtaleinngåelse som påløper ved inngåelse av en operasjonell leieavtale, til den underliggende eiendelens balanseførte verdi og innregner disse utgiftene som en kostnad over leieperioden på samme grunnlag som leieinntekten.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer og kontanter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i fire kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet (ikke utpekt som sikringsinstrumenter)

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsnedskrivning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Derivater er ført i balansen til virkelig verdi, justert for netto endringer i virkelig verdi over resultatet.

Denne kategorien inneholder rentebytteavtaler som ikke er øremerket i sikringsforhold (sikringsbokføring benyttes ikke).

Fraregning av finansielle eiendeler

En finansiell eiendel (eller, hvis aktuelt, en del av en finansiell eiendel eller en del av en gruppe med like finansielle eiendeler) er fraregnet (tatt ut av konsernets konsoliderte balanseoppstilling) hvis:

- Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- Konsernet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten
 - a. Konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller
 - b. Konsernet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser, eller derivater. Derivater er førstegangsinnregnet til virkelig verdi. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

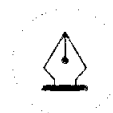
Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelig verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler.

Lån og forpliktelser

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787

Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

Måling av virkelig verdi

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som omsettes i aktive markeder fastsettes ved slutten av rapporteringsperioden med henvisning til noterte markedspriser eller kurser fra forhandlere av finansielle instrumenter (kjøpskurs på lange posisjoner og salgskurs for korte posisjoner), uten fradrag for transaksjonskostnader.

For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, fastsettes den virkelige verdien ved hjelp av en egnet verdsettelsesmetode. Slike verdsettelsesmetoder omfatter bruk av nylig foretatte markedstransaksjoner på armlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter, dersom slike er tilgjengelige, henvisning til løpende virkelig verdi av et annet instrument som er praktisk talt det samme, diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

Avsetninger for tap på kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Tapsavsetningen er gjort med bakgrunn i en individuell vurdering av samtlige kundefordringer som ligger i konsernet. Kjente (økonomiske) problemer hos kunden, konkurrisiko og utvikling i framtidsutsikter er alle faktorer som er vurdert i den forbindelse.

Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når konsernets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Kontanter og kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

Investerings eiendom

Investerings eiendom holdes med tanke på å oppnå avkastning fra leieinntekter over tid. Eiendommene benyttes ikke av konsernet til eget bruk. Eiendommene måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse. Resultatmessige effekter som oppstår som følger endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



(Beløp i NOK 1000)

Oversikt over de største transaksjonene i konsernet

Selskap	Salgsobjekt	År	Salgssum
Siva Målselv Eiendom AS	Aksjer (100%)	2022	16 500
Siva Risavika Eiendom AS	Aksjer (100%)	2022	41 800
Siva Nytrsta 2 AS (Følleregionen)	Aksjer (100%)	2022	11 556
Siva Årdal Eiendom AS	Eiendom	2022	16 900
Siva Kongsvinær Eiendom AS	Eiendom	2023	65 100
Siva Drau Eiendom AS	Aksjer (100%)	2023	68 000
Siva Luster Eiendom AS	Aksjer (100%)	2023	5 000
GC Rieber Eiendom AS	Aksjer	2023	195 000

(Beløp i NOK 1000)

	2023	SEM Konsern 2022
Virksomhetsområde		
Leieinntekter	228 653	206 585
Sum	228 653	206 585
Geografisk fordeling		
Nord-Norge	66 998	66 992
Midt-Norge	33 491	47 885
Vestlandet	11 666	12 202
Østlandet	104 124	67 850
Sørlandet	12 374	11 656
Sum	228 653	206 585

(Beløp i NOK 1000)

	2023	SEM Konsern 2022
Vedlikehold	30 287	14 572
Forsikring	1 079	980
Eiendomsskatt	110	83
Felleskostnader	46 705	53 447
Tap på fordringer	3 583	-13 564
Andre eiendomskostnader	7 179	17 090
Forvaltningshonorar	30 761	29 659
Revisjonskostnader	3 328	3 311
Revisjon	1 103	1 226
Juridiske tjenester	3 393	1 754
Andre driftskostnader	5 627	16 350
Sum andre driftskostnader	133 154	124 968

(Beløp i NOK 1000)

	2023	SEM Konsern 2022
Lønnskostnader		
Lønninger	1 746	1 291
Arbeidsgiveravgift	271	210
Pensjonskostnader	151	117
Andre utgifter	87	22
Sum	2 255	1 640
Gjennomsnittlig antall årsverk	2	2

Godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

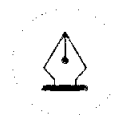
	2023	SEM Konsern 2022
Revisjonshonorar fordelt på følgende områder		
Lovplagt revisjon	783	908
Andre attestasjonstjenester	320	143
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	-	175
Sum	1 103	1 226

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Innskuddsordning

Konsernets datterselskap Siva Herøya Drift AS har innskuddsordning med en innskuddssats på 7% for pensjonsgivende lønn opp til 7,1 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) og 15% for pensjonsgivende lønn mellom 7,1G og 12G. Per 31.12.2023 var det 2 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde TNOK 117 og TNOK 151 i henholdsvis 2022 og 2023.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Konsernet som leietaker - balanseførte leieavtaler

Konsernets eiendeler og forpliktelser under balanseførte leieavtaler inkluderer fast eiendom i form av tomter. Leieperioden varierer fra 10år til 80år.

Enkelte av leieavtalene har en opsjon for forlengelse, som hensyntas ved fastsettelsen av leieperioden om det antas rimelig sikkert at denne vil benyttes.

Leieavtalene inneholder ikke restriksjoner på selskapets utbyttepolitikk eller finansieringsmuligheter.

(Beløp i NOK 1000)

Eiendeler under balanseførte leieavtaler:

SEH Konsern 2022

	Bygninger og annen fast eiendom	Totalt
Rett til bruk 1. januar 2022	110 090	110 090
Justering av balanseførte leieavtaler	3 274	3 274
Avskrivninger	-3 173	-3 173
Rett til bruk 31. desember 2022	110 191	110 191

SEH Konsern 2023

	Bygninger og annen fast eiendom	Totalt
Rett til bruk 1. januar 2023	110 191	110 191
Justering av balanseførte leieavtaler	13 998	13 998
Avskrivninger	-3 223	-3 223
Balanseført verdi 31. desember 2023	120 966	120 966

	2023	2022
Leieforpliktelse inkludert i balansen:		
Gjeld til utleier	147 352	133 650
Årets rentekostnad	6 010	5 331
Årets utbetalinger	8 306	7 277

Beregningen av gjeld til utleier tar utgangspunkt i nåverdiregning over leieperioden. Det er lagt til grunn en gjennomsnittlig rente på 4% ved beregning av forpliktelsen.

(Beløp i NOK 1000)

	2023	2022
Årets skattekostnad fordeler seg på		
Betalbar skatt	377	7 587
Endring i utsatt skatt	-19 673	18 445
Sum skattekostnad	-19 296	26 031
Beregning betalbar skatt		
Ordinært resultat før skattekostnad	-99 573	-221 175
Permanente forskjeller (+/-) *)	-57 145	113 026
Endring i midlertidige forskjeller	150 331	-9 665
Fremførbart underskudd	-58 433	-5 152
Årets skatteinntekt	-61 800	-123 866
Betalbar skatt (22 %)	377	7 587
Skatt på konsernbidrag	-	-5 838
Betalbar skatt i balansen	377	1 749

	2023	2022
Oversikt over midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	536 371	707 916
Fordringer	45 720	47 924
Gjenvinst- og tapskonto	13 587	-10 891
Skattemessig framførbart underskudd	-305 529	-300 696
Sum	290 148	444 253
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	295 193	226 183
Utsatt skatt 22%	128 774	147 496

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt

	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	-99 573	-221 175
22 % skatt av resultat før skatt	-21 906	-48 658
Permanente forskjeller 22 %	-12 572	24 930
Endring tidligere ikke innregnet utsatt skattefordel	15 182	49 760
Beregnet skattekostnad	-19 296	26 032
Effektiv skattesats **)	-19.4 %	-11.8 %

*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader, som for eksempel representasjon, samt fradrag for resultatandel knyttet til tilknyttet selskap (resultatandelen trekkes ut ettersom den allerede er skattelagt hos de enkelte selskapene).

**) Skattekostnad i prosent av resultat før skatt.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



(Beløp i NOK 1000)

SEH Konsern

Varige driftsmidler	Maskiner og Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.22	5 394	5 394
Tilgang kjøpte driftsmidler	35	35
Avgang solgte driftsmidler	156	156
Anskaffelseskost 31.12.22	5 273	5 273
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	-4 963	-4 963
Balansført verdi pr. 31.12.22	310	310
Anskaffelseskost pr 01.01.23	5 273	5 273
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost 31.12.23	5 273	5 273
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	-5 119	-5 119
Balansført verdi pr. 31.12.2023	154	154
Årets avskrivninger	156	156
Økonomisk levetid	3-5 år	
Avskrivningsplan	Linear	

Investeringsendommen holdes med tanke på å oppnå avkastning fra leieinntekter over tid. Endommene benyttes ikke av konsernet til eget bruk.

Eiendommene måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse. Resultatmessige effekter som oppstår som følger endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.

Virkelig verdi - fastsettelse

Konsernets investeringsendommer vurderes ved nedskjøtten av fremtidige kontantstrømmer i en diskontert kontantstrømmodell. De viktigste parametrene i den anvendte modellen for verdifastsettelse er:

Markedsleie

Fremtidige leieinntekter er estimert med utgangspunkt i dagens utleiesituasjon. Det kjøres en egen, konkret vurdering pr. eiendom med differensiering for hvert enkelt leieareal.

Eierkostnader

Eierkostnader omfatter kostnader knyttet til blant annet forsikring, eiendomsskatt og utvendig vedlikehold. Innholdet i hva som defineres som eierkostnader varierer noe fra eiendom til eiendom. Ved fastsettelsen av virkelig verdi på de aktuelle eiendommene er det brukt en prosentatsats som reflekterer historiske eierkostnader, samt forventede kostnader videre framover.

Ledighet

Estimert ledighet fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventende markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

KPI

I kontantstrømmodellen er det hensyntatt en prosentvis årlig indeksregulering. Det første året baserer seg på faktisk KPI-tall fra oktober-oktober som tilgjengeliggjøres i november. For påfølgende år legges inflasjonsmålet på 2% til grunn.

Avkastningskrav

Avkastningskravet er fastsatt ved å ta utgangspunkt i det laveste realavkastningskravet som observeres i markedet. Dette avkastningskravet inneholder risikofri rente, påslag for kredittmarginer og en generell risikopremie for investering i norsk næringsendommen. I norsk sammenheng er det Oslo CBO som er vurdert til å være mest representativ for laveste realavkastningskrav, også kjent som Prime Yield. Siva Endom Holding har pr. 31.12.23 vurdert Prime Yield til 4,75%.

Avkastningskravet for de ulike eiendommene i porteføljen er bygd opp ved å hensynta følgende kriterier:

- Prime Yield
- + Beliggenhet (by)
- + Beliggenhet (markn)
- + Type: Eiendom
- + Teknisk standard
- + Kontraktforhold
- + Andre forhold

Kalkulert bruttoyield

Avkastningskravet er presentert som et rent gjennomsnitt i de ulike segmentene i oversikten under.

Konsernets portefølje av investeringsendommer er primært lokalisert i distriktene rundt om i landet. Eiendommene klassifisert som industri er typiske en-bruker bygd utleid på en barehouse-avtale til en leietaker. Eiendommene klassifisert som kontor består av innovasjonssenter og andre typer endommer hvor det er flere leietakere i samme bygd.

Deier av eiendomsporteføljen er lokalisert innenfor to begrensete områder, henholdsvis Fjellregionen og Herøya. Eiendommene som inngår i Fjellregionen ligger i single purpose selskaper under Siva Fjellregionen AS, og er lokalisert i områdene Keros og Tyvsel. Herøya benyttes som en samlebetegnelse på alle eiendommene lokalisert i tilknytning til industiparken på Herøya utenfor Porsgrunn.

2022 (Beløp i NOK 1000)	Industri	Kontor	Fjellregionen	Herøya	Sum
Balansført verdi 01.01.22	796 820	1 357 000	181 390	287 000	2 622 211
Tilgang, kjøp og påkostninger investeringsendommen	157 993	71 466	611 311		2 300 772
Avgang selvkøper/investeringseendommen	41 800	32 500	10 000		85 000
Vardiendring investeringsendommen	938	113 368	10 694	20 900	145 900
Vardi 31.12.22	912 875	1 282 600	160 600	268 100	2 623 375
Avkastningskrav (snitt)	8,98 %	6,63 %	9,22 %	8,79 %	

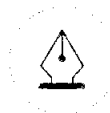
2023 (Beløp i NOK 1000)	Industri	Kontor	Fjellregionen	Herøya	Sum
Balansført verdi 01.01.23	912 875	1 282 600	160 600	268 100	2 623 375
Tilgang, kjøp og påkostninger investeringsendommen	418 983	270 433			689 416
Avgang selvkøper/investeringseendommen	138 100				138 100
Vardiendring investeringsendommen	38 183	223 117	5 400	200	179 333
Vardi 31.12.23	1 221 842	1 229 816	166 000	268 300	2 955 358
Avkastningskrav (snitt)	9,60 %	7,27 %	10,53 %	9,54 %	

Ved utgangen av 2023 var det ingen investeringsendommer klassifisert som holdt for salg.

Sensitivitetsanalyse

Endring i avkastningskravet er ansett som den viktigste faktoren som påvirker verdien på eiendommene. Tabellen nedenfor viser endring i estimert eiendomsverdi ved gitte endringer i yieldnivået.

Endring i yield	-1 %	-0,50 %	-0,25 %	0	0,25 %	0,50 %	1 %
Endring i verdi	262 611	121 897	58 893	0	55 500	57 120	202 875



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Oversikt over datterselskaper pr 31.12.2023

Selskaps navn	Stiftelsesdato	Forretningsarter	2023		2022	
			Eierandel	Stemmeandel	Eierandel	Stemmeandel
Siva Draa Eiendom AS*	06.03.2019	Trondheim		100 %		100 %
Siva Eiendomstøtter AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Skjærvøy Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Lenvik Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Luster Eiendom AS*	23.10.2020	Trondheim		100 %		100 %
Siva Andenes Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Finnford Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Kallfjord Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Halden Eiendomsløst AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Høyanger Eiendom AS	20.11.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Årdal Eiendom AS	20.11.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Kjeller Eiendom AS	07.09.2021	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Kongsvinger Eiendom AS	24.04.2022	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Lista Eiendom AS	24.04.2022	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Oppdal Eiendom AS	14.02.2018	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Tromsø Eiendom AS	24.04.2022	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Utvikling 5 AS	28.04.1988	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Utvikling 6 AS	04.03.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Åmot Eiendom AS	06.05.2007	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Andalsnes Eiendom AS	28.02.2007	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Sivafjorden Eiendom AS	24.04.2002	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Herøya AS	17.06.1991	Trondheim	88 %	88 %	88 %	88 %
Siva Herøya Drift AS	10.11.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Halden Eiendom AS	05.01.2011	Trondheim	80 %	80 %	80 %	80 %
Siva Bemlo Eiendom AS	05.03.2019	Trondheim	66 %	66 %	66 %	66 %
Siva Morrow Eyde Energi Park AS	08.07.2021	Trondheim	67 %	67 %	67 %	67 %
Siva Fjellnesøen Eiendom AS	14.02.2018	Trondheim	62 %	62 %	62 %	62 %
Siva FE Energlubvæget AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Kompetansesenteret AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Nytrøa 1 AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Parlevænet AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Rammsmoen AS	30.06.2008	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Telebvæget AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Utvikling 1 AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Veksthuset AS	23.09.2013	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Havsvæsen AS	03.11.2011	Trondheim	71 %	71 %	71 %	71 %
Siva Verdal Eiendom AS	24.10.2002	Trondheim	54 %	54 %	54 %	54 %
Siva Utvikling 8 AS	02.05.2022	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %

* Solat i 2023

Oversikt over tilknyttede selskaper

Foretaksnavn	Kontor	2023		2022	
		Eierandel	Stemmeandel	Eierandel	Stemmeandel
Norway's Best Group AS	Aurland	36,48 %	36,48 %	36,48 %	36,48 %
OCCI Holding AS	Oslo	40,71 %	40,71 %	40,71 %	40,71 %
NMK Holding AS	Ålesund	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
Astafjord Industrier AS	Gratangen	35,71 %	35,71 %	35,71 %	35,71 %
BI&T Kompetansesenter Eiendom AS	Frøya	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
Koksa Eiendom AS	Bærum	37,11 %	37,11 %	37,11 %	37,11 %
Kunnskapsparken Eiendom AS	Molde	34,00 %	34,00 %	34,00 %	34,00 %
Magnorården AS	Magnor	30,26 %	30,26 %	30,26 %	30,26 %
Siva Sunnmøre AS	Herøy	49,00 %	49,00 %	49,00 %	49,00 %
Sunddal Næringsseier AS	Sundalsøra	26,78 %	26,78 %	26,78 %	26,78 %

Tilknyttede selskap vurderes etter egenkapitalmetoden med unntak av Koksa Eiendom AS og Magnorården AS som ut fra et vesentlighetsperspektiv vurderes etter kostmetoden.

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

(Beløp i NOK 1000)

	2023	2022
Bokført verdi per 1.1.	575 015	582 080
Avgang	-	0
Andel resultat (etter skatt)	59 785	27 546
Internfortjenester	-	-
Egenkapitaljusteringer og utbytte	-1	-34 611
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	0
Bokført verdi per 31.12.23	634 799	575 015
Koksa Eiendom AS og Magnorården AS	5 450	5 450
Bokført verdi per 31.12.	640 249	580 464

Lån til tilknyttet selskap

	2023	2022
Lån til Norway's Best Group AS	87 732	73 444

Det er mer enn fem år til første avdrag på lånet skal tilbakebetales.

(Beløp i NOK 1000)

Oversikt over aksjer og andeler i andre selskaper

Selskaps navn	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Virkelig verdi
GC Røber Eiendom AS	4,90 %	368 089	203 569	203 569
Sum		368 089	203 569	203 569

Aksjer og andeler måles til virkelig verdi over resultatet.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



(Beløp i NOK 1000)

Fordringer	SEH Konsern	
	2023	2022
Konserndrag fra Siva - Selskapet for investert SF	1 100 000	-
Andre fordringer	14 311	2 095
Sum	1 114 311	2 095
Herav fordringer som forfaller > 1 år	-	-
Gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	183	183
Arten kortsiktig gjeld	20 450	19 987
Sum	20 450	20 170

Det eksisterer ingen pantstillelse, garantier eller annen sikkerhetsstillelse til fordel for foretak i samme konsern

(Beløp i NOK 1000)

Langsiktige fordringer

Oversikt over fordringer som forfaller senere enn ett år etter 31.12.

Andre langsiktige fordringer	SEH Konsern	
	2023	2022
Sum andre langsiktige fordringer	140 086	43 594

Endring i avsetning til tap på kundefordringer

Avsetning til tap på kundefordringer for 2023 TNOK 4 356. Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.

Endringen i avsetning for tap:

Avsetning pr 01.01.	SEH Konsern	
	2023	2022
Årets avsetning til tap på krav	2 387	3 372
Årets konstaterte tap	5 970	9 284
Reversert tidligere avsetning	-1 614	-6 897
Avsetning pr 31.12.	4 356	2 387
Innkommert tidligere nedskrevne fordringer	-	19 476

(Beløp i NOK 1000)

Bundne skattekreditter	SEH Konsern	
	2023	2022
Øvrige bankinnskudd og kontanter	251	223
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	188 439	369 924
Sum likvide midler	188 689	370 146

Konsernet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko, både for å kunne skaffe kapital til nødvendige investeringer, samt drive den daglige driften. Konsernet benytter ikke finansielle instrumenter for omsetningsformål.

De viktigste finansielle risikoene konsernet er utsatt for er knyttet til renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko.

Rutiner for risikostyring er vedtatt av styret og foretas av en sentral finansavdeling i samarbeid med de enkelte driftsenhetene.

For å sikre konsernet mot fluktusjoner i renterisikø har man investert i enkelte finansielle derivater. Det benyttes ikke sikringsbokføring. Regnskapsmessig behandling av disse er nærmere omtalt i note 17, samt note for regnskapsoppsettene.

i) Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko gjennom sine finansieringsaktiviteter. Deler av den rentebærende gjelden har flytende rentebetragtelser, som medfører at konsernet påvirkes av endringer i rentenivået.

For å redusere renterisiko angr konsernets finanspolicy en målsetning om at minst 50% av renterisiko som ikke dekkes gjennom leasekontrakter skal være sikret gjennom rentederivater. Per 31.12.2023 var 58% av renterisiko som ikke dekkes gjennom leasekontrakter sikret med rentederivater (rentebytteavtaler), hvor snittvarasjon er 5,7 år. En stress-test på 2 prosentpoeng på gjeldsprofilen vil netto medføre 10 MNOK i økte renter, hvor rentebytteavtalene kompensere for ca. 50% av rentetapet. Renterisiko lagt til leietaker vil kompensere med ytterligere 4,5 MNOK. Stress-testen viser håndterbar renterisiko, spesielt mtp. at man har fleksibilitet mot likviditetsreserven.

ii) Kredittisiko

Konsernet er hovedsakelig eksponert for kredittisiko knyttet til kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Det foreligger ingen vesentlig kredittisiko knyttet til én enkelt motpart eller flere motparter som kan oppfattes som en gruppe på grunn av likheter i kredittisikoen.

Konsernet har retningslinjer for å påse at salg kun foretas til kunder som tidligere ikke har hatt vesentlige betalingsproblemer og at utestående beløp ikke overstiger fastsatte kredittrammer.

iii) Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvide midler til enhver tid, slik at man kan mfin eller refinansiere finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte. Gjennomsnittlig løpetid for lån i bank er p.L. 2,7 år. SEH's portefølje anses og ikke ha refinansieringsrisiko av betydning, og løpetiden anses tilfredsstillende.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



(Beløp i NOK 1000)

SEH Konsern

31.12.2023	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
EIENDELER			
Derivater			
Rentebytteavtaler	50 231		50 231
Aksjer	203 569		203 569
Gjeldsinstrumenter			
Fordringer		1 161 975	1 161 975
Kontanter og kontantekvivalenter		188 689	188 689
Sum finansielle eiendeler	253 801	1 350 664	1 604 465
FORPLIKTELSER			
Rentebærende gjeld og lån			
Banklån		852 073	852 073
Derivater			
Rentebytteavtaler		-	-
Andre finansielle forpliktelser		-	-
Leverandørgjeld		13 581	13 581
Sum finansielle forpliktelser	-	865 653	865 653
31.12.2022			
EIENDELER			
Derivater			
Rentebytteavtaler	50 517		50 517
Aksjer	456 893		456 893
Gjeldsinstrumenter			
Fordringer		31 704	31 704
Kontanter og kontantekvivalenter		370 146	370 146
Sum finansielle eiendeler	507 410	401 850	909 260
FORPLIKTELSER			
Rentebærende gjeld og lån			
Banklån		809 150	809 150
Derivater			
Rentebytteavtaler		-	-
Andre finansielle forpliktelser		-	-
Leverandørgjeld		19 859	19 859
Sum finansielle forpliktelser	-	829 009	829 009

Prinsipper for beregning av virkelig verdi:

De finansielle instrumentene som er innregnet i Siva Eiendom Holding sitt regnskap er gruppert i klasser og kategorier basert på instrumentenes egenskaper. Estimerte virkelige verdier av konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet under.

Virkelige verdi-hierarki:

Konsernet benytter et verdsettelseshierarki til å klassifisere signifikansen av den input som brukes i utarbeidelse av virkelig verdi målinger for de finansielle instrumentene som måles til virkelig verdi over resultatet eller over andre inntekter og kostnader. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Input er noterte priser (unusterte) i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser.

Nivå 2: Input er annet enn noterte priser inkludert i Nivå 1, som er observerbare for eiendelen eller forpliktelser, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser).

Nivå 3: Input for eiendelen eller forpliktelser som ikke er basert på observerbare markedsdata (ikke-observerbar input).

Metode for verdsettelse:

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets treasury avdeling, i samarbeid med eksterne rådgivere. Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset til hvert finansielle instrument, og har som formål å benytte mest mulig av informasjonen som er tilgjengelig i markedet.

Virkelig verdi av rentebytteavtaler er estimert basert på nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved bruk av swaprenter per 31.12.2023 og per 31.12.2022.

Virkelig verdi er bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med.

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsett til virkelig verdi: Kontanter og kontantekvivalenter, kundefordringer, andre kortsiktige fordringer og langiktig gjeld.

Balansert verdi av kontanter og kontantekvivalenter er tilnærmet lik virkelig verdi da disse instrumentene har kort forfallstid. Tilsvarende er balansert verdi av kundefordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngår til "normale" betingelser.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



(Beløp i NOK 1000)

		SEH Konsern	
		2023	2022
Annen finansinntekt			
Renteinntekter		29 458	16 895
Andre finansinntekter		15 195	83
Sum annen finansinntekt		44 652	16 977
Annen finanskostnad			
Nedskrivning av finansiell fordring			94 197
Rentekostnader		68 561	41 419
Andre finanskostnader		32 769	633
Sum annen finanskostnad		101 330	136 262
Spesifikasjon av renteinntekter/ kostnader:			
		SEH Konsern	
		2023	2022
Renteinntekter		29 458	16 895
Rentekostnader		29 458	16 895
Sum renteinntekter ved effektiv rentes metode		0	0
Rentekostnader			
		SEH Konsern	
		2023	2022
Rentekostnad på lån		62 536	36 010
Rentekostnad på finansielle leaseavtaler		6 025	5 409
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode		68 561	41 419
Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultatet			
		SEH Konsern	
		2023	2022
Endring virkelig verdi over resultatet 31.12.	Note		
Rentebytteavtaler	17	-3 514	61 540
Aksjer målt til virkelig verdi	17, 12	-29 969	-137 000
Sum		-33 483	-75 460

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet har selskapets ledelse benyttet estimater basert på beste skjønn og forutsetninger som er vurdert å være realistiske. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i markedsforhold som kan medføre endrede estimater, og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat. Selskapets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til virkelig verdi av eiendeler.

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Utsatt skatt er begrenset på alle forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Estimatusikkerhet knyttet til bokført utsatt skatt må ses i sammenheng med estimatusikkerhet vedrørende verdsettelsen av de ulike verdiene. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelene kan utnyttes ved fremtidig inntjenning knyttet til de midlertidige forskjellene.

Avsetning for forventet kreditttap på kundefordringer

Avsetning for tap tilknyttet kundefordringer regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer på at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

Investeringseiendom til virkelig verdi

Beregning av virkelig verdi av investeringseiendom bygger på flere forutsetninger og antakelser. Se nærmere beskrivelse i note 9.

Aksjer til virkelig verdi

Aksjer vurdert til virkelig verdi baserer seg på siste kjente transaksjonspris for aksjene. Aksjene er noterte med lavt transaksjonsvolum.

(Beløp i NOK 1000)

SEH Konsern 2022						
	Aksjekapital	Annen innkutt egenkapital	Annen EK	Sum majoritet	Minoriteter	Sum
Omarbeidet egenkapital per 01.01.2022	1 072 400	-	1 820 768	2 893 168	110 044	3 003 212
Årets resultat	-	-	246 281	246 281	925	247 206
Kapitalforøvelse	-	-	-	-	58 285	58 285
Utbytte	-	-	-	-	-	-
Konsernbidrag	-	-	-18 487	-18 487	-	-18 487
Andre endringer	-	-	311	311	-282	29
Egenkapital per 31.12.2022	1 072 400	-	1 556 310	1 556 310	167 123	2 795 833
SEH Konsern 2023						
	Aksjekapital	Annen innkutt egenkapital	Annen EK	Sum majoritet	Minoriteter	Sum
Egenkapital per 01.01.2023	1 072 400	-	1 556 310	2 628 710	167 123	2 795 833
Årets resultat	-	-	-51 938	-51 938	-28 339	-80 277
Kapitalforøvelse	-	-	35	35	-36	-1
Utbytte	-	-	-16 300	-16 300	-1 600	-17 900
Konsernbidrag	-	1 100 000	-19 700	1 080 300	0	1 080 300
Andre endringer	-	-	-816	-816	1 243	427
Egenkapital per 31.12.2023	1 072 400	1 100 000	1 467 591	3 639 991	138 391	3 778 383



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



(Beløp i NOK 1000)

Selskapet har 1 072 400 aksjer, pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 072 400 000. Selskapet har en aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Selskapets aksjoner pr. 31.12.2023

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Siva - Selskapet for industrivekst SF	1 072 400	100 %
Sum	1 072 400	100 %

Siva Eiendom Holding AS inngår i konsernregnskapet til Siva - Selskapet for industrivekst SF. Morselskapet har forretningskontor i Trondheim kommune. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til okonomi@siva.no.

SEH Konsern

Oversikt over gjeld som forfaller senere enn fem år etter 31.12.2023

(Beløp i NOK 1000)

	Nedbetalingsstid	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner - pantelån	20 år	19 688	21 563
Sum		19 688	21 563

Gjennomsnittlig rente for langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er på 6 prosent pr. 31.12

8 prosent av langsiktig rentebærende gjeld gjelder leieforhold hvor leien reguleres i henhold til endringer i markedsrenten. For resterende del av konsernets langsiktige rentebærende gjeld har Siva Eiendom Holding AS selv risikoen for endringer i rentenivå.

Se note 16 for mer informasjon om renterisiko.

(Beløp i NOK 1000)

Oversikt pantstillelse

	SEH Konsern	
	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	852 073	809 150
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	565 739	363 582
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 417 812	1 172 732
Investeringsendring	2 993 358	2 621 376
Sum bokført verdi av pantobjekter	2 993 358	2 621 376

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausionist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo 988 047.

Selskapet er med i konsernkontrollordningen for konsernet Siva Eiendom Holding AS. Dette innebærer at alle selskap som inngår i ordningen er solidansvarlig for det samlede netto trukne beløp. Det var ikke trekk på konsernkonto pr. 31.12.

Siva Eiendom Holding AS har avøttet kausioner på til sammen 60 000 overfor finansinstitusjoner knyttet til eiendom eid av datterselskap og tilknyttede selskap.

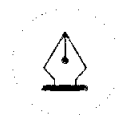
Følgende selskap i konsernet har mottatt forbruksavhengig tilskudd.

	2023	2022
Siva FE Energibyen AS		30
Siva FE Kompetansesenteret AS		71
Siva FE Nyttår 1 AS		27
Siva FE Parkveien AS		16
Siva FE Telebygget AS		32
Siva FE Veksthuset AS		105
Siva FE Havspissen AS		172
Siva Herøya AS		268
Siva Kjeller Eiendom AS		72
Siva Halden Eiendom AS		66
Sum		859

Det er Siva Herøya AS som har søkt om strømstøtte på vegne av konsernet.

Salg av aksjer og eiendom:

En av eiendommene og deler av tomtearealet i Siva Kongsvinger Eiendom AS er solgt med overtakelse 15. mars 2024. Transaksjonen gjennomføres delvis som et kontantoppgjør og delvis ved utstedelse av selgerkreditt til kjøper.



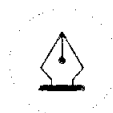
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



RESULTATREGNSKAP Siva Eiendom Holding AS 01.01 - 31.12

Beløp i 1 000 kroner	Note	2022
Driftsinntekter og driftskostnader		
Leieinntekt		-
Annen driftsinntekt	1	13 402
Sum driftsinntekter		13 402
Lønnskostnad	2	-
Annen driftskostnad	2	36 821
Sum driftskostnader		36 821
Driftsresultat		-23 419
Finansinntekter og finanskostnader		
Inntekt på investering i datterselskap	5	25 716
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	-3 204
Gevinst investering i tilknyttet selskap	12	
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		3 665
Annen renteinntekt		9 419
Annen finansinntekt	3, 12	30 775
Sum finansinntekter		66 371
Rentekostnad til selskap i samme konsern		5 319
Nedskrivning av andre finansielle eiendeler	12	242 575
Annen rentekostnad		1 688
Annen finanskostnad	3	16 499
Sum finanskostnader		266 081
Netto finansresultat		-199 710
Ordinært resultat før skattekostnad		-223 129
Skattekostnad	4	2 234
Årsresultat		-225 363
Overføring		
Avgitt konsernbidrag		18 487
Mottatt konsernbidrag		-
Avsatt utbytte		-
Overføring til/fra annen egenkapital		206 876
Sum overføringer	10	225 363



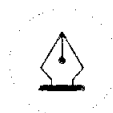
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D8DD75AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



EIENDELER Siva Eiendom Holding AS per 31.12

Beløp i 1 000 kroner	Note	2022
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	4	-
Sum Immaterielle eiendeler		-
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	5, 12	923 163
Lån til selskap i samme konsern		-
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 12	332 430
Lån til tilknyttet selskap	6	73 444
Investeringer i andre aksjer og andeler	6	456 892
Andre langsiktige fordringer		-
Sum finansielle anleggsmidler		1 785 929
Sum anleggsmidler		1 785 929
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		
Andre fordringer		1 563
Konsernfordringer	7, 11	263 483
Sum fordringer		265 045
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	101 265
Sum omløpsmidler		366 310
SUM EIENDELER		2 152 239



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



EGENKAPITAL OG GJELD Siva Eiendom Holding AS per 31.12

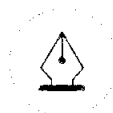
Beløp i 1 000 kroner	Note	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	9, 10	1 072 400
Sum innskutt egenkapital		1 072 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10	892 235
Sum opptjent egenkapital		892 235
Sum egenkapital		1 964 635
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		-
Betalbar skatt	4	-
Kortsiktig konserngjeld	7	186 846
Utbytte	7	-
Annen kortsiktig gjeld		758
Sum kortsiktig gjeld		187 604
Sum gjeld		187 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 152 239

Trondheim,
07.05.2024

Jan Morten Ertsaas
Styreleder

Jonas Sand Hansen
Styremedlem

Steinar Jørstad
Daglig leder



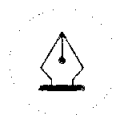
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



KONTANTSTRØMOPPSTILLING Siva Eiendom Holding AS 01.01 - 31.12

Beløp i 1 000 kroner	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:	
Resultat før skattekostnad	-223 129
Betalt skatt	-721
Gevinst/tap ved realisasjon av aksjer	13 272
Mottatt utbytte	34 610
Nedskrivning aksjer og lån	242 575
Avskrivning prosjekter	241
Endring kundefordringer	70
Endring leverandørgjeld	44
Tilbakeført resultat datterselskap og tilknyttet selskap	-22 512
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 314
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	43 135
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:	
Innbetaling ved salg av aksjer	58 300
Utbetaling ved investering aksjer	-150 240
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-91 940
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:	
Utbetaling nedbetaling kortsiktig gjeld konsern	-121 933
Endring kortsiktig fordring konsern	214 048
Netto endring andre kort- og langsiktige fordringer	-23 229
Utbetalt utbytte	-
Utbetalt konsernbidrag	-19 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	49 886
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	1 081
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	100 184
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	101 265



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Eierandeler

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som finansinntekt. Større investeringer i tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet innarbeides etter egenkapitalmetoden i morselskapets regnskap. For mindre investeringer i tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet anvendes kostmetoden.

Aksjer hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Viderefakturering av kostnader til leietakere angående eiendommene er klassifisert som driftsinntekt.

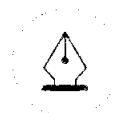
Rentesikring

Selskapet har låneavtaler med flytende rente, og benytter rentebytteavtaler til å endre renten til fast rentesats.

Sikringene behandles som regnskapsmessig sikring av flytende rente på egen gjeld, og eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene resultatføres ikke.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I balansen på konsernet vises utsatt skatt og utsatt skattefordel konsolidert fra mor og datterselskaper.



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Siva Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Selskapets omsetning skjer i Norge.

	2023	2022
Forvaltningshonorar	13 860	13 402
Sum	13 860	13 402

Lønnskostnader	2023	2022
Andre relaterte ytelser	25	-
Sum	25	-

Det er ingen ansatte i Siva Eiendom Holding AS utover daglig leder. Daglig leder lønnes i Siva SF. Styret honoreres ikke. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjonshonorar	2023	2022
Ordinær revisjon	348	223
Andre tjenester	-	451
Sum	348	675

Annen finansinntekt	2023	2022
Gevinst ved realisasjon av aksjer	9 943	3 140
Annen finansinntekt	19 169	27 635
Sum	29 113	30 775

Annen finanskostnad	2023	2022
Tap ved realisasjon av aksjer	30 884	16 412
Annen finanskostnad	82	87
Sum	30 966	16 499



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787

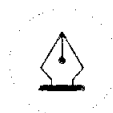


Årets skattekostnad fremkommer slik:		
	2023	2022
Betalbar skatt	10 772	2 234
Endring i utsatt skatt	-	-
Skattekostnad	10 772	2 234
Betalbar skatt i balansen		
	2023	2022
Årets betalbare skattekostnad	10 772	2 234
Skatt på avgitt konsernbidrag	-10 772	-2 234
Betalbar skatt i balansen	-	-
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats		
	2023	2022
Årsresultat før skatt	-10 549	-223 129
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	-2 321	-49 088
Skatteeffekten av følgende poster:		
Permanente forskjeller	13 093	51 323
Konsernbidrag	-	-
Endring tidligere ikke innregnet utsatt skattefordel	-	-
Skattekostnad	10 772	2 234
Effektiv skattesats	102 %	1 %

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

Siva Eiendom Holding AS har overtatt utsatte skatteverdier i forbindelse med overtagelsen av Siva Årdal Eendom AS.

	2023	2 022
Driftsmidler	340	-
Omløpsmidler	-	-
Gevinst - og tapskonto	-8 809	-
Andre forskjeller	-	-
Underskudd til fremføring	-3 193	-
Sum	-11 661	-
Forskjeller som ikke utlignes	-	-
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-11 661	-
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	-2 565	

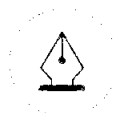


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Firma	Stiftelsesda to	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme- andel	Eier- andel
Siva Eiendomstomter AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Skjærvøy Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Lenvik Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Andenes Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Finnfjord Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kaldfjord Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Halden Eiendomstomt AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Høyanger Eiendom AS	20.11.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kjeller Eiendom AS	07.09.2001	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kongsvinger Eiendom AS	24.04.2002	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Lista Eiendom AS	24.04.2002	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Oppdal Eiendom AS	14.02.2018	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Tromsø Eiendom AS	24.04.2002	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 5 AS	28.04.1988	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 6 AS	04.03.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Åmot Eiendom AS	08.05.2007	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Åndalsnes Eiendom AS	28.02.2007	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Sivafjorden Eiendom AS	24.04.2002	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Herøya AS	17.06.1991	Ja	Trondheim	88,00 %	88,00 %
Siva Herøya Drift AS	10.11.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Halden Eiendom AS	05.01.2011	Ja	Trondheim	80,00 %	80,00 %
Siva Bømlo Eiendom AS	05.03.2019	Ja	Trondheim	66,00 %	66,00 %
Siva Morrow Eyde Energi Park AS	08.07.2021	Ja	Trondheim	67,00 %	67,00 %
Siva Fjellregionen Eiendom AS	14.02.2018	Ja	Trondheim	62,34 %	62,34 %
Siva FE Energibyggget AS	02.01.2019	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Kompetansesenteret AS	02.01.2019	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Nytrøa 1 AS	02.01.2019	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Parkveien AS	02.01.2019	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Rammsmoen AS	30.06.2008	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Telebygget AS	02.01.2019	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Utvikling 1 AS	02.01.2019	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Veksthuset AS	20.09.2013	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Havsjøveien AS	03.11.2011	Ja	Trondheim	71,16 %	71,16 %
Siva Verdal Eiendom AS	24.10.2002	Ja	Trondheim	54,00 %	54,00 %
Siva Utvikling 8 AS	02.05.2022	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %

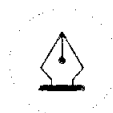


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Arsresultat i følge siste årsregnskap
Siva Eiendomstomter AS	25	-5
Siva Skjervæy Eiendom AS	3 187	-639
Siva Lenvik Eiendom AS	6 731	685
Siva Andenes Eiendom AS	8 981	15
Siva Finnfjord Eiendom AS	11 663	2 521
Siva Kaldfjord Eiendom AS	7 188	556
Siva Halden Eiendomstomt AS	7 758	98
Siva Høyanger Eiendom AS	15 672	750
Siva Kjeller Eiendom AS	49 312	359
Siva Kongsvinger Eiendom AS	70 071	39 868
Siva Lista Eiendom AS	28 401	3 086
Siva Oppdal Eiendom AS	17 984	-9 698
Siva Tromsø Eiendom AS	105 335	-8 000
Siva Utvikling 5 AS	995	-46
Siva Utvikling 6 AS	77	-30
Siva Åmot Eiendom AS	22 042	294
Siva Åndalsnes Eiendom AS	21 742	1 824
Sivafjorden Eiendom AS	113 706	12 844
Siva Herøya AS	27 833	-16 956
Siva Herøya Drift AS	3 994	0
Siva Halden Eiendom AS	27 232	836
Siva Bømlo Eiendom AS	-16 456	-79 753
Siva Morrow Eyde Energipark AS	176 526	-81
Siva Fjellregionen Eiendom AS	56 365	-5 034
Siva FE Energibyget AS	7 534	-72
Siva FE Kompetansesenteret AS	94	-4 834
Siva FE Nytrøa 1 AS	5 560	457
Siva FE Parkveien AS	1 439	-315
Siva FE Rammsmoen AS	5 610	405
Siva FE Telebygget AS	100	-2 167
Siva FE Utvikling 1 AS	75	-99
Siva FE Veksthuset AS	3 673	-3 423
Siva FE Havsjøveien AS	10 817	438
Siva Verdal Eiendom AS	42 215	-527
Siva Utvikling 8 AS	44	-34



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Noteopplysninger aksjer - Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, og andre aksjer

Større investeringer i tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet innarbeides etter egenkapitalmetoden i morselskapets regnskap og i konsernregnskapet. For mindre investeringer i tilknyttede selskaper, felleskontrollert virksomhet og andre aksjer anvendes kostmetoden.

Lån til tilknyttet selskap:	2023	2022
Lån	87 732	73 444

Selskap vurdert etter egenkapitalmetoden:

Selskaps navn Forretningskontor	Norway's Best Group AS Aurland		OCCI Holding AS Oslo		NMK Holding AS Ålesund	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Eierandel	36,48 %	36,48 %	40,71 %	40,71 %	40,00 %	40,00 %
Kostpris aksjer IB	35 516	35 516	91 711	86 420	52 477	23 158
Endring kostpris			-5 291		-29 319	
Kostpris aksjer UB	35 516	35 516	86 420	86 420	23 158	23 158
EK 100%	502 253	482 753	194 161	231 670	75 591	75 503
Andel egenkapital	183 222	176 108	79 043	94 313	30 236	30 201
Forskjell	147 705	140 592	-7 377	7 893	7 078	7 043
Årets resultat	-46 080*	-19 500	28 502	37 510	33 514**	-88
Andel av årets resultat	-13 171	-7 114	21 799	15 270	13 641	-35
Avskrivning merverdier			-833	-833	-339	-339
Årets resultatandel	-13 171	-7 114	20 966	14 437	13 302	-374
Resultatført tidligere år	160 876	147 705	10 826	31 792	-4 977	8 325
SUM	147 705	140 592	31 792	46 229	8 325	7 951
UB konsernverdi	183 222	176 108	118 212	132 649	31 483	31 109

*Sammenligningstallet "Årets resultat 2022" for Norway's Best Group er korrigert etter at endelig skatteeffekt for regnskapsåret 2022 forelå

** Sammenligningstallet "Årets resultat 2022" for NMK Holding AS er korrigert etter omklassifisering av utbytte og tilbakebetalt kapital

Selskap vurdert etter kostmetoden:

Selskaps navn	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi 01.01.23	Balanseført verdi
Astafjord Industrier AS	Gratangen	35,71 %	2 500	2 250	2 250
Blått Kompetansesenter Eiendom AS	Frøya	40,00 %	5 600	5 600	5 600
Koksa Eiendom AS	Bærum	37,11 %	225 579	5 200	5 200
Kunnskapsparken Eiendom AS	Molde	34,00 %	1 662	1 662	1 662
Magnorgården AS	Magnor	30,26 %	700	250	250
Siva Sunnmøre AS	Herøy	49,00 %	3 917	3 423	3 423
Sunnal Næringsseiendom AS	Sunnalsøra	26,78 %	7 037	7 037	7 037
Sum tilknyttede selskaper			304 173	25 422	25 422
GC Rieber Eiendom AS	Bergen	4,90 %	593 892	456 893	203 569
Sum andre aksjer			593 892		203 569



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Selskapets mellomværende med nærstående parter er knyttet til selskap i samme konsern.

Fordringer	2023	2022
Kundefordringer	6 218	1 744
Konsernbidrag	1 135 695	25 716
Ubytte	6 400	-
Konsernkontoordning	329 349	236 022
Sum fordringer	1 477 662	263 483

Gjeld	2023	2022
Konsernbidrag	70 485	34 423
Utbytte	16 300	-
Annen kortsiktig gjeld	101 287	152 423
Sum gjeld	171 772	186 846

Ingen del av fordringene har forfall senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler for Siva Eiendom Holding AS med 50.

Selskapet har 1 072 400 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 072 400 000. Selskapet har en aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Selskapets aksjonær pr. 31.12.2023

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Siva - Selskapet for industrivekst SF	1 072 400	100 %
Sum	1 072 400	100 %

Siva Eiendom Holding AS inngår i konsernregnskapet til Siva - Selskapet for industrivekst SF.

Morselskapet har forretningskontor i Trondheim kommune.

Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til okonomi@siva.no.

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.21	1 072 400	1 136 085	2 208 485
Årets resultat		-225 363	-225 363
Avsatt konsernbidrag		-18 487	-18 487
Egenkapital 31.12.22	1 072 400	892 235	1 964 635
Åretsresultat		-21 321	-21 321
Utbytte		-16 300	-16 300
Fusjon Siva Årdal Eiendom AS		35	35
Mottatt konsernbidrag		1 100 000	1 100 000
Avsatt konsernbidrag		-19 700	-19 700
Egenkapital 31.12.23	1 072 400	1 934 949	3 007 349



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Pantstillelser og garantier

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausjonist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo kr 988 047.

Selskapet er med i konsernkontoordningen for konsernet Siva Eiendom Holding AS. Dette innebærer at alle selskap som inngår i ordningen er solidarisk ansvarlig for det samlede netto trukne beløp.

Det var ikke trekk på konsernkonto pr. 31.12.

Gjeld og rentesikring

58 prosent av total gjeld er sikret gjennom rentebytteavtaler med en snitt durasjon på 5,7 år.

Beløp	Startdato	Utløpsdato	Betaler rente	Mottar rente	Markedsverdi
					31.12
46 000	11.2017	12.2025	2,23 %	3 mnd Nibor	1 352
46 000	11.2017	12.2027	2,40 %	3 mnd Nibor	1 615
46 000	09.2020	12.2028	0,92 %	3 mnd Nibor	4 975
46 000	11.2017	12.2029	2,56 %	3 mnd Nibor	1 629
46 000	11.2017	12.2031	2,70 %	3 mnd Nibor	1 536
46 000	06.2020	12.2032	1,17 %	3 mnd Nibor	7 228
46 000	12.2018	12.2033	2,44 %	3 mnd Nibor	2 842
46 000	09.2019	12.2034	1,87 %	3 mnd Nibor	5 471
46 000	12.2018	12.2035	2,48 %	3 mnd Nibor	2 938
46 000	09.2019	12.2036	1,89 %	3 mnd Nibor	5 953
46 000	06.2020	12.2037	1,38 %	3 mnd Nibor	8 854
46 000	11.2021	12.2038	1,99 %	3 mnd Nibor	5 839
46 000	06.2024	12.2032	3,67 %	3 mnd Nibor	-2 069
46 000	12.2025	12.2030	3,51 %	3 mnd Nibor	-1 159
644 000					47 004

Under vises en oppstilling av vesentlige poster

	2023	2022
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	61 951	105 575
Nedskrivning av andre aksjeposter	27 520	137 000

Salg av selskap	Salgsobjekt	År	Eiendomsverdi
Siva Måselv Eiendom AS	Aksjer (100%)	2022	16 500
Siva Risavika Eiendom AS	Aksjer (100%)	2022	41 800
Siva Luster Eiendom AS	Aksjer (100%)	2023	5 000
Siva Drag Eiendom AS	Aksjer (100%)	2023	68 000



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

Document ID:
D8DD79AFA0824D08BC5B1F1BC45AF787



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pircenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Siva Eiendom Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Eiendom Holding AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge,
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 og forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udeelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Peritoo document key: 30XHS-1G6VF-TEGLC-UAMTP-HS205-2EV3C



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."

Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-21 12:36:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 30XH5-1G6VF-TEGLC-UAMTP-HS205-2EV3C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>