



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	984 413 807
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SIVA EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Pirsenteret 7462 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Andreas Krüger Enge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.02.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	15 571 000	13 391 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 571 000</b>	<b>13 391 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	45 000	
Annen driftskostnad	2	35 411 000	33 743 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 456 000</b>	<b>33 743 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 885 000</b>	<b>-20 352 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	12	47 849 000	54 561 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12	-23 774 000	-36 072 000
Gevinst på investering i tilknyttet selskap	12	452 225 000	118 630 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 739 000	99 000
Annen renteinntekt		3 065 000	4 684 000
Annen finansinntekt	10	164 798 000	16 012 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>645 902 000</b>	<b>157 914 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		24 583 000	17 218 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		786 000	24 000
Annen rentekostnad		8 673 000	7 639 000
Annen finanskostnad	10	32 123 000	1 016 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66 165 000</b>	<b>25 897 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>579 737 000</b>	<b>132 017 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>559 852 000</b>	<b>111 665 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		5 151 000	6 945 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>554 701 000</b>	<b>104 720 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>554 701 000</b>	<b>104 720 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært utbytte			16 300 000
Konsernbidrag		19 000 000	21 800 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		535 701 000	66 620 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>554 701 000</b>	<b>104 720 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12	936 318 000	981 962 000
Investeringer i tilknyttet selskap	12	370 494 000	567 455 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	50 214 000	21 889 000
Investeringer i aksjer og andeler	12	593 892 000	1 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 950 918 000</b>	<b>1 572 306 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 950 918 000</b>	<b>1 572 306 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	70 000	3 730 000
Andre fordringer	8	212 000	11 046 000
Konsernfordringer		485 589 000	171 468 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>485 871 000</b>	<b>186 244 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		100 185 000	116 105 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>100 185 000</b>	<b>116 105 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>586 056 000</b>	<b>302 349 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 536 974 000</b>	<b>1 874 655 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,5	1 072 400 000	1 072 400 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 072 400 000</b>	<b>1 072 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4,5	1 136 085 000	600 384 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 136 085 000</b>	<b>600 384 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 208 485 000</b>	<b>1 672 784 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-44 000	50 000
Betalbar skatt		721 000	
Utbytte			16 300 000
Kortsiktig konserngjeld		327 812 000	185 448 000
Annen kortsiktig gjeld			73 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>328 489 000</b>	<b>201 871 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>328 489 000</b>	<b>201 871 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 536 974 000</b>	<b>1 874 655 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		184 845 000	181 893 000
Annen driftsinntekt	1	153 694 000	35 852 000
Gevinst ved salg av eiendom	10	2 568 000	7 261 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>341 107 000</b>	<b>225 006 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 567 000	313 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	78 885 000	78 102 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 499 000	
Annen driftskostnad	2	127 053 000	116 115 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>244 004 000</b>	<b>194 530 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 103 000</b>	<b>30 476 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12	-23 774 000	-36 072 000
Gevinst på investering i tilknyttet selskap	12	452 226 000	118 630 000
Annen renteinntekt		10 434 000	9 414 000
Annen finansinntekt	10	4 000	16 015 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>438 890 000</b>	<b>107 987 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-17 717 000	1 218 000
Annen rentekostnad		28 150 000	30 956 000
Annen finanskostnad	10	2 957 000	1 196 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 390 000</b>	<b>33 370 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>425 500 000</b>	<b>74 617 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>522 603 000</b>	<b>105 093 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-13 005 000	8 866 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>535 608 000</b>	<b>96 227 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>535 608 000</b>	<b>96 227 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Minoritetsinteresser		-3 003 000	-161 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>538 611 000</b>	<b>96 388 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	52 683 000	26 586 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>52 683 000</b>	<b>26 586 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 793 237 000	1 872 498 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	655 000	1 128 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 793 892 000</b>	<b>1 873 626 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	12	370 494 000	567 455 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	50 214 000	21 889 000
Investeringer i aksjer og andeler	12	593 892 000	1 000 000
Andre fordringer	8	138 329 000	140 549 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 152 929 000</b>	<b>730 893 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 999 504 000</b>	<b>2 631 105 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	28 751 000	14 363 000
Andre fordringer	8	5 459 000	20 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 210 000</b>	<b>34 363 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		398 381 000	261 783 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>398 381 000</b>	<b>261 783 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>432 591 000</b>	<b>296 146 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 432 095 000</b>	<b>2 927 251 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,5	1 072 400 000	1 072 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 072 400 000</b>	<b>1 072 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4,5	1 030 775 000	505 163 000
Minoritetsinteresser	5	82 279 000	64 588 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 113 054 000</b>	<b>569 751 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 185 454 000</b>	<b>1 642 151 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 118 220 000	1 088 339 000
Øvrig langsiktig gjeld		30 544 000	30 544 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 148 764 000</b>	<b>1 118 883 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 148 764 000</b>	<b>1 118 883 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	53 671 000	116 933 000
Leverandørgjeld		10 270 000	4 893 000
Betalbar skatt	7	1 487 000	808 000
Skyldige offentlige avgifter		1 635 000	1 282 000
Utbytte			16 300 000
Kortsiktig konserngjeld		20 500 000	23 924 000
Annen kortsiktig gjeld		10 314 000	2 077 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 877 000</b>	<b>166 217 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 246 641 000</b>	<b>1 285 100 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 432 095 000</b>	<b>2 927 251 000</b>



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Siva Eiendom Holding AS - Komplette konsernregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Enge, Andreas Krüger	BANKID_MOBILE	2022-02-14 18:36 GMT+01
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2022-02-14 13:57 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2022-02-14 13:53 GMT+01



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

External reference: B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



# Konsernregnskap 2021

## For Siva Eiendom Holding AS

Styrets beretning  
Årsregnskap  
Revisjonsberetning

14. februar 2022



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Styrets beretning for 2021

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. Tilgangen på slik kapital er imidlertid svak, spesielt i distriktene og særskilt i første fase av en etablering, samtidig som Covid-19, det grønne skiftet og pågående omstillinger i næringslivet vil øke dette behovet ytterligere. Sivas eiendomsinvesteringer senker barrierer for etablering der dette er spesielt krevende. Virksomheten er selvfinansierende og har avkastningskrav. Selskapets hovedkontor er i Trondheim.

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

Selskapet har i 2021 prioritert investeringer for ny og fremtidsrettet industri, og etablering av sterke regionale innovasjonsmiljø. Selskapet har hatt tett oppfølging av våre leietakere i forbindelse med den pågående pandemien, og gjennom dette både bistått leietakerne gjennom krisen og unngått tap.

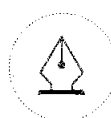
Konsernet består av morselskapet og 39 datterselskap. I tillegg er det eierskap i 10 tilknyttede selskap og 1 selskap med eierandel under 20 prosent.

### Måloppnåelse.

Konsernet oppnådde i 2021 et årsresultat på 535,6 MNOK. 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. I 2021 vil vi fremheve følgende eksempler:

- Det er gjennomført salg av Sivas aksjer i Siva Narvik Eiendom AS, Lofoten Utvikling AS, Visnes Industripark AS, Siva Narvik Eiendom AS, Siva Selbu Eiendom AS, Siva Fakkeldgården AS, samt eiendom i Kongsvinger og på Akland.
- Ferdigstilt utbygging av Krux Oppdal Innovasjonssenter.
- Det er igangsatt utbygging av Teknologisenteret på Bømlø i samarbeid med Unitech, prosjektet skal ferdigstilles i 2022.
- Det er gjennomført utbygging for Vitux på Andenes.
- Det er gjennomført betydelig modernisering og ombygginger for nye leietakere i Siva innovasjonssenter Tromsø og i Sivas innovasjonssenter på Kjeller. Innovasjonssentrene har alle til felles at de skal legge til rette for koblinger og samhandling mellom næringsliv, forskning og utvikling og gründere.

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



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



gir forutsigbare rammebetingelser for industrien. Sivas eiendomsverktøy har over tid vært utløsende for omstilling og lønnsom industrietablering i Norge. Sivas kapitalsituasjon innebærer begrensede muligheter for å foreta de investeringer som etterspørres. Siva har derfor foreslått i sitt satsningsforslag til Nærings- og fiskeridepartementet for 2023 – 2026 en betydelig tilførsel av investeringskapital for klargjøring av industritomter og bygging av industribygg for ny grønn industri.

#### Resultat

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

I forbindelse med COVID-19 har enkelte bedrifter hatt vanskeligheter med å betjene husleie pga. helt eller delvis inntektstap. Siva følger hver enkelt leietaker tett, samt effekten av Regjeringens krisepakker. Det har blitt behandlet løpende søknader om utsettelse og- eller redusert husleie. Det er ikke blitt vurdert nødvendig og avsette regnskapsmessig tap i porteføljen som følge av pandemien.

#### *Siva Eiendom Holding AS - mor*

Årsresultat er på 554,7 MNOK, sammenlignet med 105 MNOK i 2020. Forskjellen stammer i hovedsak fra en engangseffekt knyttet til gevinst i forbindelse med fusjon av GC Rieber Eiendom AS. Siva Eiendom Holding sin aksjer i Marineholmen Forskningspark AS ble skutt inn som et tingsinnskudd i GC Rieber Eiendom AS mot at Siva fikk aksjer i GC Rieber Eiendom AS. Selskapet har et driftsresultat på minus 19,8MNOK, hvilket er en marginal forbedring fra minus 20,3 MNOK i 2020. 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 5,6 % sammenlignet med fjoråret. Økningen henger sammen med årlig leieregulering og høyere utleiegrad på enkelte eiendommer. Årsresultatet er på 543 MNOK, noe som er en markant økning fra fjorårets 96 MNOK. Den store økningen skyldes i hovedsak engangseffekten ved realisasjon av aksjer i Marineholmen Forskningspark AS.

Konsernet har en egenkapitalandel på 64 %, og likviditeten er god. Konsernet har en LTV (Loan to Value), dvs. forholdet mellom lån og virkelig verdi for investeringene, på 48,7% ved utgangen av 2021.

Det har ikke oppstått forhold etter regnskapsårets slutt som har vesentlig betydning for regnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Overgang til forenklet IFRS

Konsernet planlegger å endre regnskapsprinsipp til forenklet IFRS fra og med regnskapsåret 2022. En overgang til IFRS som regnskapsprinsipp vil fremheve de reelle verdiene i selskapet på en bedre måte, og samtidig gi verdifull informasjon til sentrale brukere av regnskapet.

I forbindelse med overgangen til IFRS er det gjort en verddivurdering av eiendomsporteføljen til konsernet pr. 01.01.2022. Samtlige eiendommer i konsernets datterselskaper er verddivurdert av konsernets ledelse, ved hjelp av en eksternt kvalitetssikret verddivurderingsmodell. I tabellen under vises 100% av virkelig verdi for samtlige eiendommer. Til sammenligning vises også bokførte verdier på samme tidspunkt.

Eiendomsklassifisering	Virkelig verdi av eiendommene	Bokført verdi av eiendommene
Industribygg	969,5 MNOK	693,5 MNOK
Kontorbygg	1 538,1 MNOK	902,9 MNOK
<b>SUM</b>	<b>2 507,6 MNOK</b>	<b>1 596,4 MNOK</b>

I tillegg kommer konsernets eierandeler i flere tilknyttede selskaper.

## Finansiell risiko

Eiendomsvirksomheten er eksponert for markedsrisiko gjennom 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 der forventet bedriftsøkonomisk lønnsomhet møter Sivas avkastningskrav.

Siva vil ha høyere risiko enn andre eiendomsinvestorer ved å investere i prosjekter som ikke fortrenger 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 likviditetsrisiko. 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 låneforfall.



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



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

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**

*Siva Eiendom Holding AS - mor*

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av en kvinne og to menn.

*Siva Eiendom Holding – konsern*

Det er til sammen sysselsatt tre 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.

#### **Samfunnsansvar**

Det vises til årsberetning for morselskapet Siva – Selskapet for industrivekst SF. Kontaktinformasjon finnes i note 3 til årsregnskapet.

Trondheim,  
14.02.2022

I styret for Siva Eiendom Holding AS

---

Andreas Krüger Enge  
Styreleder

---

Jonas Sand Hansen  
Styremedlem

---

Lise Bartnes Aalberg  
Daglig leder/Nestleder



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Siva Eiendom Holding AS Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i 1 000 kroner		Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>					
-	-	Leieinntekt		184 845	181 893
13 391	15 571	Annen driftsinntekt	1	153 694	35 852
-	-	Gevinst ved salg av eiendom	10	2 568	7 261
<b>13 391</b>	<b>15 571</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>341 107</b>	<b>225 007</b>
-	45	Lønnskostnad	2	1 567	313
-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	3	78 885	78 102
-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler	3	36 499	-
33 743	35 411	Annen driftskostnad	2	127 053	116 115
<b>33 743</b>	<b>35 457</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>244 003</b>	<b>194 529</b>
<b>-20 352</b>	<b>-19 885</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>97 104</b>	<b>30 477</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
54 561	47 849	Inntekt på investering i datterselskap	12	-	-
-36 072	-23 774	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12	-23 774	-36 072
118 630	452 225	Gevinst investering i tilknyttet selskap	12	452 226	118 630
99	1 739	Renteinntekt fra selskap i samme konsern		-	-
4 684	3 065	Annen renteinntekt		10 434	9 414
16 012	164 798	Annen finansinntekt	10	4	16 015
<b>157 913</b>	<b>645 902</b>	<b>Sum finansinntekter</b>		<b>438 890</b>	<b>107 986</b>
24	786	Rentekostnad til selskap i samme konsern		-	-
17 218	24 583	Nedskrivning av andre finansielle eiendeler		-17 717	1 218
7 638	8 673	Annen rentekostnad		28 150	30 956
1 016	32 124	Annen finanskostnad	10	2 957	1 196
<b>-25 896</b>	<b>-66 166</b>	<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-13 391</b>	<b>-33 370</b>
<b>132 017</b>	<b>579 737</b>	<b>Netto finansresultat</b>		<b>425 499</b>	<b>74 616</b>
<b>111 665</b>	<b>559 852</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>522 603</b>	<b>105 093</b>
6 945	5 151	Skattekostnad	7	-13 005	8 866
<b>104 720</b>	<b>554 701</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>535 608</b>	<b>96 227</b>
		Minoritetenes andel av årsresultatet		-3 003	-161
		Majoritetens andel av årsresultatet		538 611	96 389
<b>OVERFØRINGER</b>					
16 300		Utbytte			
21 800	19 000	Konsernbidrag		19 000	
66 620	535 701	Overføring til/fra annen egenkapital		516 608	
<b>104 720</b>	<b>554 701</b>	<b>Sum overføringer</b>			



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Siva Eiendom Holding AS Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp i 1 000 kroner		Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
-	-	Utsatt skattefordel	7	52 683	26 586
-	-	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>52 683</b>	<b>26 586</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 793 237	1 872 498
-	-	Driftsløsere, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	655	1 128
-	-	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 793 892</b>	<b>1 873 625</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
981 962	936 318	Investeringer i datterselskap	12	-	-
567 455	370 494	Investeringer i tilknyttet selskap	12	370 494	567 455
21 889	50 214	Lån til tilknyttet selskap	12	50 214	21 889
1 000	593 892	Investeringer i andre aksjer og andeler	12	593 892	1 000
-	-	Andre fordringer	8	138 329	140 549
<b>1 572 307</b>	<b>1 950 918</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 152 929</b>	<b>730 894</b>
<b>1 572 307</b>	<b>1 950 918</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 999 505</b>	<b>2 631 104</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Fordringer</b>					
3 730	70	Kundefordringer	8	28 750	14 363
11 046	212	Andre fordringer	8	5 459	20 000
171 468	485 589	Konsernfordringer		-	-
<b>186 244</b>	<b>485 871</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>34 209</b>	<b>34 363</b>
<b>116 105</b>	<b>100 185</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	9	<b>398 381</b>	<b>261 783</b>
<b>302 349</b>	<b>586 056</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>432 590</b>	<b>296 146</b>
<b>1 874 655</b>	<b>2 536 974</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 432 095</b>	<b>2 927 250</b>



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Siva Eiendom Holding AS Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Konsern		
2020	2021	Beløp i 1 000 kroner	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
1 072 400	1 072 400	Aksjekapital	4,5	1 072 400	1 072 400
<b>1 072 400</b>	<b>1 072 400</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 072 400</b>	<b>1 072 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
600 384	1 136 085	Annen egenkapital	4, 5	1 030 775	505 163
<b>600 384</b>	<b>1 136 085</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 030 775</b>	<b>505 163</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>					
			5	82 279	64 588
<b>1 672 784</b>	<b>2 208 485</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 185 454</b>	<b>1 642 151</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 118 220	1 088 339
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		30 544	30 544
-	-	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 148 764</b>	<b>1 118 883</b>
-	-	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 148 764</b>	<b>1 118 883</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	53 671	116 933
50	-44	Leverandørgjeld		10 270	4 893
-	721	Betalbar skatt	7	1 487	808
-	-	Skyldige offentlige avgifter		1 635	1 282
185 448	327 812	Kortsiktig konserngjeld		20 500	23 924
16 300	-	Avsatt utbytte		-	16 300
73	-	Annen kortsiktig gjeld		10 313	2 077
<b>201 871</b>	<b>328 489</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 877</b>	<b>166 216</b>
<b>201 871</b>	<b>328 489</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>1 246 641</b>	<b>1 285 098</b>
<b>1 874 655</b>	<b>2 536 974</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 432 095</b>	<b>2 927 250</b>

Trondheim,  
31.12.2021 / 14.02.2022  
Styret i Siva Eiendom Holding AS

Andreas Krüger Enge  
Styrets leder

Jonas Sand Hansen  
Styremedlem

Lise Barines Aalberg  
Daglig leder/ nestleder



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822

Siva Eiendom Holding AS  
Kontantstrømanalyse

Morselskap			Konsern	
2020	2021	Beløp i 1 000 kroner	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>				
111 665	559 852	Resultat før skattekostnad	522 603	105 093
-	-	Periodens betalte skatt	-908	-95
-	-	Gevinst/tap ved salg av driftsmidler	-2 568	-7 261
-16 012	-116 941	Gevinst/tap ved realisasjon av aksjer	-124 187	-16 012
9 072	8 447	Mottatt utbytte	8 447	9 072
-	-	Ordinære avskrivninger	78 885	78 102
-	-	Nedskrivning driftsmidler	36 499	-
-17 218	24 583	Nedskrivning aksjer og lån	-17 717	-1 218
-1 579	3 660	Endring kundefordringer	-14 387	-9 321
-	-	Endring leverandørgjeld	5 378	-1 545
-137 119	-476 300	Tilbakeført resultat datterselskap og tilknyttet selskap	-428 452	-82 558
-11 010	10 760	Endring i andre tidsavgrensningsposter	23 131	-34 407
<b>-62 201</b>	<b>14 061</b>	<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>86 824</b>	<b>39 850</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>				
-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	18 032	7 367
-	-	Utbetaling ved investering varige driftsmidler	-165 260	-184 417
61 144	291 520	Innbetaling ved salg av aksjer	291 520	31 745
-2 532	-105 414	Utbetaling ved investering aksjer	-	-
<b>58 612</b>	<b>186 106</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>144 293</b>	<b>-145 306</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>				
-	-	Utbetaling nedbetaling langsiktig gjeld	-33 361	201 318
46 079	142 363	Utbetaling nedbetaling kortsiktig gjeld konsern	-3 424	1 235
-39 928	-313 826	Endring kortsiktig fordring konsern	-	-
-19 889	-28 325	Netto endring andre kort- og langsiktige fordringer	-26 105	-17 935
-	-	Innbetalt ny egenkapital	12 586	-
-	-	Endring balanseposter, pga. tilgang/avgang konsernselsk.	-6 095	-35 171
-	-	Netto utbetalt/mottatt konsernbidrag	-21 800	-21 800
-	-16 300	Utbetalt utbytte	-16 300	-
<b>-13 738</b>	<b>-216 087</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-94 518</b>	<b>127 647</b>
-17 327	-15 920	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	136 598	22 190
133 432	116 105	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	261 783	239 593
<b>116 105</b>	<b>100 185</b>	<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.</b>	<b>398 381</b>	<b>261 783</b>



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Siva Eiendom Holding AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Siva Eiendom Holding AS med datterselskaper hvor Siva Eiendom Holding AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at del oppkjøpte selskaps eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som goodwill. For deleide datterselskaper er kun Siva Eiendom Holding AS sin andel av goodwill inkludert i balansen.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte 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 regnskapskikk. 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 og i konsernregnskapet. 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:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Note 1 - Annen driftsinntekt (Beløp i hele tusen)

Annen driftsinntekt	Konsern	
	2021	2020
Salg av datterselskap	126 712	
Dekning felleskostnader/ andre driftsinntekter	26 982	35 852
Sum	153 694	35 852

## Note 2 - Lønnskostnader, godtgjørelser, revisjonshonorar m.m. (Beløp i hele tusen)

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	-	-	1 179	232
Arbeidsgiveravgift	-	-	182	52
Pensjonskostnader	-	-	132	34
Andre relaterte ytelser	-	-	73	-4
Sum	-	-	1 566	313

Antall årsverk 31.12: - - - 2 -

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	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Ordinær revisjon	125	106	619	434
Attestasjon og andre revisjonstjenester	-	-	-	-
Skatte- og avgiftsrådgivning	-	-	-	40
Generell rådgivning	6	-	6	117
Sum	130	106	624	591

## Note 3 - Spesifikasjon av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler - Konsern (Beløp i hele tusen)

	Tomter	Ferdige bygg	Bygg under oppføring	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01	76 367	2 813 939	156 219	5 394	3 051 919
Tilgang i året	2 600	167 093	-	-	169 693
Avgang i året	-	422 703	4 433	-	427 136
Anskaffelseskost 31.12	78 967	2 558 329	151 786	5 394	2 794 476
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	843 121	-	4 739	847 860
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	152 674	-	-	152 674
Mottatte investeringstilskudd 31.12	-	50	-	-	50
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>78 967</b>	<b>1 562 484</b>	<b>151 786</b>	<b>655</b>	<b>1 793 892</b>
Årets avskrivninger	-	78 414	-	471	78 885
Avskrivningssatser	0 %	2-10 %	0 %	10-50 %	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>					
Årets nedskrivninger	-	36 499	-	-	36 499

Konsernet har i 2021 solgt ut tre datterselskap. Avgangen i ferdige bygg kan i hovedsak tilskrives dette.

Solgte datterselskap	Bokført verdi ferdige bygg ved salg
Siva Fakkelgården AS	96 293
Siva Narvik Eiendom AS	9 689
Siva Selbu Eiendom AS	6 644

Det er foretatt nedskrivninger i bygg hvor virkelig verdi er beregnet til å være vesentlig lavere en balansført verdi.



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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. 31.12.2021

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

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](mailto:okonomi@siva.no).

## Note 5 - Egenkapital (Beløp i hele tusen)

### Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.19</b>	<b>1 072 400</b>	<b>533 764</b>	<b>1 606 164</b>
Årets resultat		104 720	104 720
Avsatt konsernbidrag		-21 800	-21 800
Avsatt utbytte		-16 300	
<b>Egenkapital 31.12.20</b>	<b>1 072 400</b>	<b>600 384</b>	<b>1 672 784</b>
Åretsresultat		554 701	554 701
Avsatt konsernbidrag		-19 000	-19 000
Avsatt utbytte			-
<b>Egenkapital 31.12.21</b>	<b>1 072 400</b>	<b>1 136 085</b>	<b>2 208 485</b>



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Konsern - Endring i annen egenkapital for majoritet

	Annen egenkapital
<b>Annen egenkapital 01.01.19</b>	<b>313 936</b>
Årets resultat	151 222
Avsatt konsernbidrag	-21 800
Andre endringer	1 634
<b>Annen egenkapital 01.01.20</b>	<b>444 992</b>
Årets resultat	96 389
Avsatt konsernbidrag	-19 000
Avsatt utbytte	-16 300
Andre endringer	1 883
<b>Annen egenkapital 01.01.21</b>	<b>505 163</b>
Åretsresultat	538 611
Avsatt konsernbidrag	-19 000
Avsatt utbytte	
Andre endringer	6 001
<b>Oppjent egenkapital 31.12.21</b>	<b>1 030 775</b>

## Endring i minoritetsinteresser

	Annen egenkapital
<b>Minoritetsinteresser 01.01</b>	<b>64 588</b>
Årets resultat	-3 003
Andre endringer	-741
Tilgang datterselskap	21 434
<b>Minoritetsinteresser 31.12</b>	<b>82 279</b>

## Note 6 - COVID-19

I forbindelse med COVID-19 har enkelte bedrifter hatt vanskeligheter med å betjene husleie pga. helt eller delvis inntektstap.

Siva følger hver enkelt leietaker tett, samt effekten av Regjeringens krisepakker. Det har blitt behandlet løpende søknader om utsettelse og/eller redusert husleie. Det er ikke blitt vurdert nødvendig å avsette regnskapsmessig tap i porteføljen som følge av pandemien.



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Note 7 - Skatt (Beløp i hele tusen)

Morselskap		Årets skattekostnad fremkommer slik:	Konsern	
2020	2021		2021	2020
6 945	5 151	Betalbar skatt	16 941	808
-	-	Endring i utsatt skatt	-29 946	8 057
6 945	5 151	Skattekostnad	-13 005	8 865

Morselskap		Betalbar skatt i balansen	Konsern	
2020	2021		2021	2020
6 945	5 151	Årets betalbare skattekostnad	16 941	808
-6 945	-4 430	Skatt på avgitt konsernbidrag	-15 454	-
-	721	Betalbar skatt i balansen	1 487	808

Morselskap		Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	Konsern	
2020	2021		2021	2020
111 665	559 852	Årsresultat før skatt	522 603	105 093
24 566	123 167	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	114 973	23 121
-17 621	-118 016	Skatteeffekten av følgende poster:		
-	-	Permanente forskjeller	-141 566	-17 622
-	-	Endring tidligere ikke innregnet utsatt skattefordel	13 588	3 366
6 945	5 151	Skattekostnad	-13 005	8 865
6 %	1 %	Effektiv skattesats	-2 %	8 %

## Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
-	-	Driftsmidler	-47 178	-89 801
-	-	Omløpsmidler	-8 325	-3 302
-	-	Gevinst- og tapskonto	5 211	4 066
-	-	Andre forskjeller	-	323
-	-	Underskudd til fremføring	-189 346	-231 263
-	-	Sum	-239 637	-319 977
-	-	Forskjeller som ikke utlignes	150	199 132
-	-	Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-239 488	-120 845
-	-	Utsatt skatt/ skattefordel (-)	-52 683	-26 586

I enkelte datterselskaper er skattereduserende midlertidig forskjell mellom regnskaps- og skattemessige verdier knyttet til anleggsmidler høye. I tillegg er det foretatt nedskrivning av bygg. Forskjellene her antas å reversere så langt inn i fremtiden at det anses i samsvar med god regnskapsskikk å ikke foreta utligning.

Av endringen 01.01-31.12 i utsatt skattefordel i balansen skyldes kr 581' endringer som følge av solgte datterselskap



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Note 8 - Fordringer, pantstillelser, garantier, gjeld og rentesikring (Beløp i hele tusen)

### Fordringer med forfall senere enn ett år

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Andre fordringer	-	-	121 079	124 775

### Pantstillelser og garantier

	2021	2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 118 220	1 088 339
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	53 671	128 446
<b>Sum</b>	<b>1 171 891</b>	<b>1 216 785</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 776 010	1 846 399
Kundefordringer	1 673	2 666
<b>Sum</b>	<b>1 777 683</b>	<b>1 849 065</b>

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausjonist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo kr 1 085 408 000.

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.

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

Siva Eiendom Holding AS har som aksjonær i Koksa Eiendom AS forpliktet seg til å tilføre selskapet kapital. Koksa Eiendom AS realiserte i 2017 det vesentligste av sine eiendeler. Ved avtaler inngått i forbindelse med realisasjon av eiendelene har Koksa Eiendom AS avgitt garantier som kan innebære fremtidige forpliktelser og ansvar for selskapet. Eierne av Koksa Eiendom AS har i den forbindelse forpliktet seg til å tilføre selskapet kapital. Siva Eiendom Holding AS sin andel av forpliktelsen utgjør 18,5 MNOK per 31.12.21 og vil nedtrappes frem til januar 2024.

### Gjeld og rentesikring

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	278 694	296 447

Forfallsstruktur konsern	2022	2023	2024	2025	2026	Etter 2026
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner:	284 518	239 333	336 810	7 250	7 250	278 694



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



Gjennomsnittlig rente for langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er 2,25 prosent pr. 31.12.

41 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.

51 prosent av total gjeld er sikret gjennom rentebytteavtaler med en snitt durasjon på 10 år.

Beløp	Startdato	Utløpsdato	Betaler rente	Mottar rente	Markeds-verdi
					31.12
46 000	11.2017	12.2023	1,96 %	3 mnd Nibor	-399
46 000	11.2017	12.2025	2,23 %	3 mnd Nibor	-876
46 000	11.2017	12.2027	2,40 %	3 mnd Nibor	-1 599
46 000	09.2020	12.2028	0,92 %	3 mnd Nibor	2 713
46 000	11.2017	12.2029	2,56 %	3 mnd Nibor	-2 608
46 000	11.2017	12.2031	2,70 %	3 mnd Nibor	-3 789
46 000	06.2020	12.2032	1,17 %	3 mnd Nibor	2 970
46 000	12.2018	12.2033	2,44 %	3 mnd Nibor	-3 169
46 000	09.2019	12.2034	1,87 %	3 mnd Nibor	-363
46 000	12.2018	12.2035	2,48 %	3 mnd Nibor	-3 999
46 000	09.2019	12.2036	1,89 %	3 mnd Nibor	-684
46 000	06.2020	12.2037	1,38 %	3 mnd Nibor	2 375
46 000	11.2021	12.2038	1,98 %	3 mnd Nibor	-1 579
<b>598 000</b>					<b>-11 006</b>



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Note 9 - Bankinnskudd (Beløp i hele tusen)

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

## Note 10 - Annen finansinntekt (Beløp i hele tusen)

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Annen finansinntekt				
Gevinst ved realisasjon av aksjer	148 912	14 962	-	16 012
Annen finansinntekt	15 886	1 050	4	3
<b>Sum</b>	<b>164 798</b>	<b>16 012</b>	<b>16 012</b>	<b>16 015</b>

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Annen finanskostnad				
Tap ved realisasjon av aksjer	31 976	986	2 507	996
Annen finanskostnad	149	30	450	200
<b>Sum</b>	<b>32 124</b>	<b>1 016</b>	<b>2 957</b>	<b>1 196</b>

Gevinst ved realisasjon av datterselskap er presentert som driftsinntekt i konsernregnskapet.

## Note 11 - Resultat fra salg bygg (Beløp i hele tusen)

	Konsern	
	2021	2020
Resultat fra salg bygg i datterselskap		
Gevinst	4 206	7 261
Tap	-1 638	-
<b>Sum</b>	<b>2 568</b>	<b>7 261</b>

Oppstillingen over viser salg av bygg i datterselskap. Salg av bygg i forbindelse med utgang av datterselskap er presentert som annen driftsinntekt i konsernregnskapet. Gevinst ved salg av datterselskap fordeler seg slik for konsernet

Selskap:	Gevinst
Siva Fakkegården AS	122 193
Siva Selbu Eiendom AS	1 184
Siva Narvik Eiendom AS	3 335



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Note 12 - Aksjer - A. Datterselskaper (Beløp i hele tusen)

Firma	Stiftelsesda to	Konsolidert (ja/nei)	Foretningskontor	Stemmeandel	Eierandel
Siva Drag Eiendom AS	05.03.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Målselv Eiendom AS	01.12.2000	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Eiendomstømt AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 7 AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Lenvik Eiendom AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Luster 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 Risavika 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 Kalkfjord Eiendom AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Halden Eiendomstømt AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Høyanger Eiendom AS	20.11.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Årdal 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 %
Sivalfjorden 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 %	80,00 %
Siva Fjellregionen Eiendom AS	14.02.2018	ja	Trondheim	62,34 %	62,34 %
Siva FE Energibygg 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 Nytrøa 2 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 %



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



<b>Firma</b>	<b>Egenkapital I følge siste årsregnskap</b>	<b>Årsresultat I følge siste årsregnskap</b>
Siva Drag Eiendom AS	29 151	212
Siva Måsetv Eiendom AS	32 609	-120
Siva Eiendomstømt AS	30	25
Siva Utvikling 7 AS	4 136	2 814
Siva Lenvik Eiendom AS	7 177	480
Siva Luster Eiendom AS	1 100	972
Siva Andenes Eiendom AS	9 257	662
Siva Risavika Eiendom AS	8 727	873
Siva Finnfjord Eiendom AS	14 643	2 768
Siva Kakkfjord Eiendom AS	8 439	516
Siva Halden Eiendomstømt AS	7 811	45
Siva Høyanger Eiendom AS	14 223	3 574
Siva Ardal Eiendom AS	13 354	3 201
Siva Kjeller Eiendom AS	46 238	-5 133
Siva Kongsvinger Eiendom AS	42 158	-13 399
Siva Lista Eiendom AS	23 449	1 311
Siva Oppdal Eiendom AS	38 108	-7 046
Siva Tromsø Eiendom AS	115 545	6 255
Siva Utvikling 5 AS	1 076	-44
Siva Utvikling 6 AS	42	-24
Siva Åmot Eiendom AS	30 000	3 887
Siva Åndalsnes Eiendom AS	24 214	454
Sivalfjorden Eiendom AS	143 005	8 425
Siva Herøya AS	67 071	-11 884
Siva Herøya Drift AS	3 994	-
Siva Halden Eiendom AS	32 791	2 541
Siva Bømlo Eiendom AS	62 945	-86
Siva Fjellregionen Eiendom AS	62 371	-5 504
Siva FE Energibygg AS	8 070	369
Siva FE Kompetansesenteret AS	2 645	-1 501
Siva FE Nytrøa 1 AS	5 598	25
Siva FE Nytrøa 2 AS	3 470	299
Siva FE Parkveien AS	1 894	-92
Siva FE Rammsmoen AS	5 579	571
Siva FE Telebygget AS	100	-1 658
Siva FE Utvikling 1 AS	24	-24
Siva FE Veksthuset AS	8 764	-2 131
Siva FE Havsjøveien AS	9 799	887
Siva Verdal Eiendom AS	42 340	-689



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



## Note 12 Aksjer

8. Tilknyttede, fellekskontrollerte selskaper og andre aksjer (kr 1 000)

Selskaps navn	Føretingskontor	Eierandel/ Stemmendeel	Anskaffelseskost	Mer- / mindre verdi som avskrives	Beregning av årsresultatandel		Beregning av balanseført verdi	
					Årets resultat	Tilgang/avgang i perioden	Årets resultat	Balanseført verdi 01.01.21
Aurand Resourcemanling AS	Aurand	36,48 %	35 516	-	-22 073	217 126	-	195 054
GGH Holding AS	Oslo	40,71 %	107 179	40 002	-833	-1 838	129 547	108 574
MMK Holding AS	Ålesund	40,00 %	52 077	1 821	2 713	47 533	-	47 566
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>			<b>234 772</b>	<b>41 823</b>	<b>-1 120</b>	<b>215 281</b>	<b>-</b>	<b>242 290</b>

SIVA Eiersdem Holding AS

Konserngjennomføring av aksjer: Tilknyttede og fellekskontrollerte selskaper og andre aksjer. Selskaper som er tilknyttede eller fellekskontrollerte etter egenkapitalmetoden i morselskapsregnskap og i konserngjennomføring. For mindre investeringer i tilknyttede selskaper og fellekskontrollerte virksomheter anvendes kostnadsmetoden. Andre aksjer anvendes kostnadsmetoden.

Selskap vurdert etter egenkapitalmetoden:

Selskap vurdert etter kostnadsmetoden:

Selskaps navn	Føretingskontor	Eierandel/ Stemmendeel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi 01.01.21	Balanseført verdi 31.12.21
Astrafjord Invest AS	Graskogen	33,71 %	2 500	2 500	2 500
BHIC Kompetansecenter Barndom AS	Fryse	40,00 %	5 600	5 600	5 600
Keeha Eiersdem AS	Bærum	37,11 %	223 379	3 300	5 200
Kunnskapsarena Eiersdem AS	Moelde	34,00 %	1 662	1 662	1 662
Maridals AS	Maridal	24,00 %	24 000	24 000	24 000
Maksgård AS	Maridal	30,26 %	703	542	250
Siva Surinmore AS	Hæhre	49,00 %	3 917	3 917	3 423
Sum tilknyttede selskaper	Sumdalsfjella	26,28 %	7 037	7 037	7 037
Virnes Industripark AS*	Sivyn	10,00 %	100	1 000	0
Virnes Industripark AS**	Bergen	3,64 %	100	1 000	103
<b>Sum andre aksjer</b>			<b>544 862</b>	<b>1 000</b>	<b>133 263</b>

Andre opplysninger / Endringer:

\*Aksjene i Lørdal Uteleing AS og Vevre Industripark AS er solgt i 2021.

\*\*Siva Eiersdem Holding AS har tatt inn nye aksjer i Harneshaugen Føretingspark AS som ligningsmyndighet i GCF Røder Eiersdem AS. Siva Eiersdem Holding AS har ervervet aksjer i Siva Eiersdem Holding AS som ligningsmyndighet i GCF Røder Eiersdem AS.

Transektpolen fikk i 2021, Siva Eiersdem Holding AS sin resultatandel for de første fem månedene er inkludert i konserngjennomføring. Hensynet i vurderingen av merverdi følger denne resultatandelen og er på 13,3 MNOK. Balanseført verdi på investeringen er pr. 01.01.21 på 145 MNOK og aksjespenen ble priset til 594 MNOK, hvilket har gitt en regnskapsmessig gevinst på 551 MNOK i 2021. Siva Eiersdem Holding AS har ervervet aksjer i Transektpolen AS som ligningsmyndighet i Siva Eiersdem Holding AS. Balanseført verdi på investeringen er pr. 01.01.21 på 145 MNOK og aksjespenen ble priset til 594 MNOK, hvilket har gitt en regnskapsmessig gevinst på 551 MNOK i 2021. Siva Eiersdem Holding AS har ervervet aksjer i Transektpolen AS som ligningsmyndighet i Siva Eiersdem Holding AS.



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

Document ID:  
B9A4E9D580E4430CBA2617F8B5C0F822



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 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 og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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. 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



Building a better  
working world

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 regnskapsestimater 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 rettvise 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 udelt 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, 18. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Siva Eiendom Holding AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo DokumentID: AOZT2-HEPPO-54GNK-K6ZPS-YBQ7L-56875



# 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."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-18 12:15:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AOZT2-HEPPO-S4GNK-K6ZPS-YBQ7L-5687S

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/validate>