



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | 05.05.2023 |

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1 | 13 402 000 | 15 571 000 |
| Sum inntekter | | 13 402 000 | 15 571 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | 45 000 |
| Annen driftskostnad | | 36 821 000 | 35 411 000 |
| Sum kostnader | | 36 821 000 | 35 456 000 |
| Driftsresultat | | -23 419 000 | -19 885 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 5 | 25 716 000 | 47 849 000 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 6 | -3 204 000 | -23 774 000 |
| Gevinst på investering i tilknyttet selskap | 12 | | 452 225 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 3 665 000 | 1 739 000 |
| Annen renteinntekt | | 9 419 000 | 3 065 000 |
| Annen finansinntekt | 3,12 | 30 775 000 | 164 798 000 |
| Sum finansinntekter | | 66 371 000 | 645 902 000 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 12 | 242 575 000 | 24 583 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 5 319 000 | 786 000 |
| Annen rentekostnad | | 1 688 000 | 8 673 000 |
| Annen finanskostnad | 3 | 16 499 000 | 32 124 000 |
| Sum finanskostnader | | 266 081 000 | 66 166 000 |
| Netto finans | | -199 710 000 | 579 736 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -223 129 000 | 559 851 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 2 234 000 | 5 150 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -225 363 000 | 554 701 000 |
| Årsresultat | | -225 363 000 | 554 701 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|---------------------|--------------------|
| Konsernbidrag | 10 | -18 487 000 | 19 000 000 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | 10 | -206 876 000 | 535 701 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -225 363 000 | 554 701 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5,12 | 923 163 000 | 936 318 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6,12 | 332 430 000 | 370 494 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | 73 444 000 | 50 214 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 6 | 456 892 000 | 593 892 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 785 929 000 | 1 950 918 000 |
| Sum anleggsmidler | | 1 785 929 000 | 1 950 918 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 70 000 |
| Andre fordringer | | 1 562 000 | 212 000 |
| Konsernfordringer | 7,11 | 263 483 000 | 485 589 000 |
| Sum fordringer | | 265 045 000 | 485 871 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 101 265 000 | 100 186 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 101 265 000 | 100 186 000 |
| Sum omløpsmidler | | 366 310 000 | 586 057 000 |
| SUM EIENDELER | | 2 152 239 000 | 2 536 975 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 9,10 | 1 072 400 000 | 1 072 400 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 1 072 400 000 | 1 072 400 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 10 | 892 235 000 | 1 136 086 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 892 235 000 | 1 136 086 000 |
| Sum egenkapital | | 1 964 635 000 | 2 208 486 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | | -44 000 |
| Betalbar skatt | 4 | | 721 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 186 846 000 | 327 812 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 758 000 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 187 604 000 | 328 489 000 |
| Sum gjeld | | 187 604 000 | 328 489 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 152 239 000 | 2 536 975 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------|---------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 2 | 206 585 000 | 211 528 000 |
| Annen driftsinntekt | | 5 149 000 | 668 000 |
| Verdiendring investeringseiendom | 9 | | 3 878 000 |
| Sum inntekter | | 211 734 000 | 216 074 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 4,5 | 1 640 000 | 1 567 000 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 6,8 | 224 000 | 471 000 |
| Avskrivning av bruksrettigheter | | 3 173 000 | 3 173 000 |
| Verdiendring investeringseiendom | 9 | 145 900 000 | |
| Annen driftskostnad | 3,4 | 124 908 000 | 113 065 000 |
| Sum kostnader | | 275 845 000 | 118 276 000 |
| Driftsresultat | | -64 111 000 | 97 798 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 11 | 27 546 000 | 93 607 000 |
| Inntekt på andre investeringer | | 10 135 000 | 455 492 000 |
| Annen finansinntekt | 19 | 16 977 000 | 10 434 000 |
| Verdiendring av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi | 17,19 | 61 540 000 | 27 198 000 |
| Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | 12 | | 17 717 000 |
| Sum finansinntekter | | 116 198 000 | 604 448 000 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 12 | 137 000 000 | |
| Annen finanskostnad | 19 | 136 262 000 | 36 438 000 |
| Sum finanskostnader | | 273 262 000 | 36 438 000 |
| Netto finans | | -157 064 000 | 568 010 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -221 175 000 | 665 808 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 26 031 000 | 20 519 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -247 206 000 | 645 289 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|---------------------|--------------------|
| Årsresultat | 22 | -247 206 000 | 645 289 000 |
| Minoritetsinteresser | | -925 000 | 7 133 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -246 281 000 | 638 156 000 |
| Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak | | 0 | 0 |
| Totalresultat | | -246 281 000 | 638 156 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendom | 9 | 2 621 376 000 | 2 622 211 000 |
| Bruksrettigheter | 6 | 110 191 000 | 110 090 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 8 | 310 000 | 655 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 731 877 000 | 2 732 956 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 11 | 580 464 000 | 587 529 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 11 | 73 444 000 | 50 214 000 |
| Investering i aksjer og andeler | 12 | 456 892 000 | 593 892 000 |
| Finansielle instrumenter | 14 | 50 517 000 | 8 058 000 |
| Andre fordringer | 14 | 43 594 000 | 138 329 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 204 911 000 | 1 378 022 000 |
| Sum anleggsmidler | | 3 936 788 000 | 4 110 978 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 14 | 16 945 000 | 28 750 000 |
| Andre fordringer | 14 | 12 665 000 | 5 460 000 |
| Konsernfordringer | 13 | 2 095 000 | |
| Sum fordringer | | 31 705 000 | 34 210 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 15 | 370 146 000 | 398 381 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 370 146 000 | 398 381 000 |
| Sum omløpsmidler | | 401 851 000 | 432 591 000 |
| SUM EIENDELER | | 4 338 639 000 | 4 543 569 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 22,23 | 1 072 400 000 | 1 072 400 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 072 400 000 | 1 072 400 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 22 | 1 556 310 000 | 1 820 768 000 |
| Minoritetsinteresser | 22 | 167 123 000 | 110 044 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 723 433 000 | 1 930 812 000 |
| Sum egenkapital | | 2 795 833 000 | 3 003 212 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 147 495 000 | 131 058 000 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 13 | 12 533 000 | 12 252 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 160 028 000 | 143 310 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 24,25 | 809 151 000 | 1 118 220 000 |
| Forpliktelse rentebytteavtale | 17 | | 19 081 000 |
| Leieforpliktelse | 6 | 133 650 000 | 131 324 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 30 536 000 | 30 544 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 973 337 000 | 1 299 169 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 133 365 000 | 1 442 479 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 25 | 363 583 000 | 53 672 000 |
| Leverandørgjeld | | 19 859 000 | 10 270 000 |
| Betalbar skatt | 7 | 1 749 000 | 1 487 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 066 000 | 1 635 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 23 184 000 | 30 814 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 409 441 000 | 97 878 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum gjeld | | 1 542 806 000 | 1 540 357 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 338 639 000 | 4 543 569 000 |



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

SEH Konsern 2022 komplett.pdf

| Name | Method | Signed at |
|-----------------------|---------------|-------------------------|
| Aalberg, Lise Bartnes | BANKID_MOBILE | 2023-05-05 14:35 GMT+02 |
| Ertsaas, Jan Morten | BANKID | 2023-05-05 14:25 GMT+02 |
| Hansen, Jonas Sand | BANKID_MOBILE | 2023-05-05 14:24 GMT+02 |



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

External reference: 48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Konsernregnskap 2022

For Siva Eiendom Holding AS

Styrets beretning
Årsregnskap
Revisjonsberetning

5. mai 2023



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Styrets beretning for 2022

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 38 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 styreansvarsforsikringen til morselskapet Siva SF. Ordningen har et øvre dekningstak på 100 MNOK.

Selskapet har i 2022 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 2022. 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 ferdigstillelse av Teknologisenteret på Bømlø, samt byggeprosjektet Morrow i Arendal og byggetrinn 4 i Tromsø vært viktige prosjekt og innehatt høy prioritet gjennom året.

Overgang til forenklet IFRS

Konsernet har fra og med regnskapsåret 2022 endret regnskapsprinsipp til forenklet IFRS. Bakgrunnen for overgangen er et ønske om å fremheve de reelle verdiene i selskapet på en bedre måte, og samtidig gi verdifull informasjon til sentrale brukere av regnskapet.

Sammenligningstall for 2021 er i regnskapsoppstillingen omarbeidet i henhold til reglene for forenklet IFRS.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Måloppnåelse

Eiendomsvirksomheten har ved utgangen av 2022 majoritetseierskap i 42 bygg med 311 leieforhold. Porteføljen under egen forvaltning, hvor Siva har mer enn 50 % eierskap, utgjør ca. 247 000 kvadratmeter. I løpet av året er det solgt flere industrianlegg, samtidig som nye bygg er reist. Utleiegraden har hatt en marginal økning, fra 88 til 89 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. I 2022 solgte Siva eiendommer og eierandeler for til sammen 84 millioner kroner. Salg av eiendommer vurderes fortløpende og beslutninger avhenger av samlet risiko, dynamikk og balanse i eiendomsporteføljen.

I 2022 vil vi fremheve følgende viktige hendelser for eiendomsvirksomheten:

- Januar: Salg av aksjer i Siva FE Nytrøa 2 AS (Fjellregionen)
- Februar: Siva slutter seg til strakstiltakene i Eiendomssektorens veikart mot 2050.
- Mars: Salg av aksjer i Siva Målselv Eiendom AS
- Mai: Salg av aksjer i Siva Risavika Eiendom AS
- August: Salg av Dooria-bygget i Årdal. Etablering av Siva Morrow Eyde Energipark AS med leie- og entreprisekontrakt.
- September: Grunnstensnedleggelse batterifabrikk i Arendal (Siva Morrow Eyde Energipark AS)
- Oktober: Igangsetting av byggetrinn 4, Siva Innovasjonssenter Tromsø
- November: Overtagelse på Unitech R&D Center (Siva Bømlø Eiendom AS)
- Desember: REEtec inngår leiekontrakt for et helt bygg i Siva Herøya AS

Et viktig måltall for Siva, i vurderingen av eiendomsverktøyets effekt, er å se på utvikling i omsetning blant våre leietakere. Samlet sett hadde bedriftene som inngår i oversikten over våre leietakere en omsetning på 3,47 milliarder. Dette er en økning på 32 % fra 2021, og hele 72 % fra 2017.

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. 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.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Resultat

Årsregnskapet for 2022 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 -225,3 MNOK, sammenlignet med 554 MNOK i 2021. I 2021 ble resultatet sterkt påvirket av en engangseffekt knyttet til gevinst i forbindelse med fusjon av GC Rieber Eiendom AS. I 2022 er det gjort nedskrivninger av aksjeverdier som preger årsresultatet.

Selskapet har et driftsresultat på -23,4 MNOK, hvilket er lavere enn fjorårets -19,8 MNOK. 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 nedgang i leieinntekter på 2,4 % sammenlignet med fjoråret. Nedgangen henger sammen med salg av flere eiendommer gjennom året. Årsresultatet er på -247,2 MNOK, noe som er en markant nedgang fra fjorårets 645,3 MNOK. Den store nedgangen skyldes i hovedsak nedskrivning av aksjeverdier, samt negativ verdiendring på investeringseiendommer.

Konsernet har en egenkapitalandel på 65 %, 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 2022.

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.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



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 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 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 låneforfall.

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.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



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 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 2022 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 for morselskapet Siva – Selskapet for industrivekst SF. Kontaktinformasjon finnes i egen note i konsernregnskapet.

Trondheim,
05.05.2023

I styret for Siva Eiendom Holding

Jan Morten Ertsaas
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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



RESULTATREGNSKAP Siva Eiendom Holding Konsern 01.01 - 31.12

| Beløp i NOK 1000 | Note | 2021 Omarbeidet |
|---|-------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | |
| Leieinntekt | 2 | 211 528 |
| Annen driftsinntekt | | 668 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 9 | 3 878 |
| Sum driftsinntekter | | 216 074 |
| Driftskostnader | | |
| Lønnskostnad | 4, 5 | 1 567 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 6, 8 | 471 |
| Avskrivninger av bruksrettigheter | | 3 173 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 9 | - |
| Annen driftskostnad | 3, 4 | 113 065 |
| Sum driftskostnader | | 118 276 |
| Driftsresultat | | 97 798 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 11 | 93 607 |
| Inntekt på andre investeringer | | 455 492 |
| Annen finansinntekt | 19 | 10 434 |
| Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | 17, 19 | 27 198 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 12 | 17 717 |
| Annen finanskostnad | 19 | -36 439 |
| Netto finansposter | | 568 011 |
| Resultat før skattekostnad | | 665 809 |
| Skattekostnad | 7 | 20 519 |
| Årsresultat | 22 | 645 289 |
| Årets resultat tilordnes | | |
| Majoritet | | 638 156 |
| Minoritet | | 7 133 |
| Beløp i NOK 1000 | Note | 2021 |
| Årsresultat | | 645 289 |
| Sum andre inntekter og kostnader | | - |
| Totalresultat | | 645 289 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



EIENDELER Siva Eiendom Holding Konsern per 31.12

| Beløp i NOK 1000 | Note | 2021 Omarbeidet |
|---|------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | |
| Varige driftsmidler | | |
| Investeringseiendom | 9 | 2 622 211 |
| Bruksretteieendeler | 6 | 110 090 |
| Maskiner og annet driftsløsøre | 8 | 655 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 732 956 |
| Finansielle anleggsmidler | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 11 | 587 529 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 11 | 50 214 |
| Investering i aksjer og andeler | 12 | 593 892 |
| Finansielle instrumenter | 17 | 8 058 |
| Andre langsiktige fordringer | 14 | 138 329 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 378 022 |
| Sum anleggsmidler | | 4 110 978 |
| OMLØPSMIDLER | | |
| Fordringer | | |
| Kundefordringer | 14 | 28 750 |
| Andre fordringer | 14 | 5 460 |
| Konsernfordringer | 13 | - |
| Sum fordringer | | 34 210 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 15 | 398 381 |
| Sum omløpsmidler | | 432 591 |
| SUM EIENDELER | | 4 543 569 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



EGENKAPITAL OG GJELD Siva Eiendom Holding Konsern per 31.12

| Beløp i NOK 1000 | Note | 2021 Omarbeidet |
|--|-----------|--------------------|
| EGENKAPITAL | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Aksjekapital | 22, 23 | 1 072 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 072 400 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 22 | 1 820 768 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 820 768 |
| Minoritetsinteresser | 22 | 110 044 |
| Sum egenkapital | 22 | 3 003 213 |
| GJELD | | |
| Avsetning for forpliktelser | | |
| Utsatt skatt | 7 | 131 058 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 13 | 12 252 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 143 310 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Forpliktelse rentebytteavtale | 17 | 19 081 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 24, 25 | 1 118 220 |
| Leieforpliktelser | 6 | 131 324 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 30 544 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 299 169 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 25 | 53 671 |
| Leverandørgjeld | | 10 270 |
| Belatbar skatt | 7 | 1 487 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 635 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 30 814 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 97 877 |
| Sum gjeld | | 1 540 356 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 543 569 |

Trondheim,
05.05.2023

I styret for Siva Eiendom Holding

Jan Morten Ertsaas
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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



KONTANTSTRØMOPPSTILLING Siva Eiendom Holding Konsern 01.01 - 31.12

| Beløp i NOK 1000 | 2021 Omarbeidet |
|---|--------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | |
| Resultat før skatt | 665 809 |
| Resultatandel i tilknyttet selskap | -93 607 |
| Betalbar skatt | -808 |
| Verdiendring investeringseiendom | -3 878 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | -27 198 |
| Avskrivninger | 471 |
| Mottatt utbytte | 8 447 |
| Gevinst ved salg av aksjer | -452 225 |
| Nedskrivning aksjer og lån | -17 717 |
| Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld | -9 009 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | 22 643 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 92 927 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | |
| Investeringer i investeringseiendommer | -165 260 |
| Salg av varige driftsmidler | 18 032 |
| Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak | 291 520 |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak | - |
| Endring i andre investeringer | - |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 144 292 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | |
| Nedbetaling konserngjeld | -3 424 |
| Nedbetaling av gammel gjeld (kortsiktig og langsiktig) | -33 381 |
| Betaling av hovedstol leiefpliktelser | -6 102 |
| Netto endring i andre kort- og langsiktige fordringer | -26 105 |
| Innbetaling av egenkapital | 12 586 |
| Endring balanseposter avgang konsernselskap | -6 095 |
| Utbetaling av utbytte | -16 300 |
| Utbetaling av konsernbidrag | -21 800 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -100 621 |
| Netto endring av kontanter og kontantekvivalenter | 136 598 |
| Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse | 261 783 |
| Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt | 398 381 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

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 2022 ble vedtatt i styremøte den 5. mai 2023.

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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

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 ferdigstillingsgrad 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

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 virksomhetssammenslutning, 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE380C8CAF63D

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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

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

Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalinger som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den oppsigelige 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.

Leiebetalinger som inngår i målingen av leieforpliktelsen 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

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, 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 leieforpliktelsen. 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 leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- 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, gjenoppbygging av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppbygging 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



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 leiebetalingen som leieinntekt, 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

- 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 (sikringsbøkføring 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

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, konkursrisiko 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 påløppte 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



(Beløp i NOK 1000)

Oversikt over de største transaksjonene i konsernet

| Selskap | Salgsobjekt | År | Salgssum |
|---------------------------------|---------------|------|----------|
| Siva Narvik Eiendom AS | Aksjer (100%) | 2021 | 16 668 |
| Siva Fiskegården AS | Aksjer (100%) | 2021 | 222 594 |
| Siva Selbu AS | Aksjer | 2021 | 4 140 |
| Lofoten Utvikling AS | Aksjer | 2021 | 21 864 |
| Vienes Industripark AS | Aksjer (10%) | 2021 | 1 950 |
| Siva Åkand Eiendom AS | Eiendom | 2021 | 5 200 |
| Siva Kongsvinger Eiendom AS | Eiendom | 2021 | 12 000 |
| Siva Måselv Eiendom AS | Aksjer (100%) | 2022 | 16 500 |
| Siva Risavika Eiendom AS | Aksjer (100%) | 2022 | 41 800 |
| Siva Nvtrø 2 AS (Fjellregionen) | Aksjer (100%) | 2022 | 11 556 |
| Siva Årdal Eiendom AS | Eiendom | 2022 | 16 000 |

Kjøp av selskap

1 august 2022 kjøpte Siva Eiendom Holding AS 67% av aksjene i Eyde Energipark Holding AS fra Arendal kommune. Kjøpet ble gjort som et ledd i utviklingen av en ny industrifabrikk i området. Eierandelen er lik stemmerett. Selskapet har siden transaksjonen endret navn til Siva Morvø Eyde Energipark AS. Kjøpet er klassifisert som kjøp av investeringseiendom. Etter oppkjøpet ble det foretatt en kapitalforhøyelse i selskapet på tilsammen 176 261 TNOK. Siva Eiendom Holding AS sin andel var 118 095 TNOK.

(Beløp i NOK 1000)

| | 2022 | SEH Konsern 2021 |
|--------------------------|----------------|---------------------|
| Virksomhetsområde | | |
| Leieinntekter | 206 585 | 211 528 |
| Sum | 206 585 | 211 528 |

Geografisk fordeling

| | | |
|------------|----------------|----------------|
| Nord-Norge | 66 992 | 62 984 |
| Midt-Norge | 47 885 | 43 910 |
| Vestlandet | 12 202 | 13 592 |
| Østlandet | 67 850 | 79 262 |
| Sørlandet | 11 656 | 11 781 |
| Sum | 206 585 | 211 528 |

(Beløp i NOK 1000)

| | 2022 | SEH Konsern 2021 |
|----------------------------------|----------------|---------------------|
| Vedlikehold | 14 572 | 19 346 |
| Forsikring | 980 | 1 036 |
| Eiendomsinntekt | 83 | 462 |
| Felleskostnader | 53 447 | 37 947 |
| Tap på fordringer | -13 564 | 3 944 |
| Andre eiendomsinntekter | 17 090 | 8 796 |
| Forvaltningshonorar | 29 650 | 32 869 |
| Regnskap | 3 311 | 3 216 |
| Revisjon | 1 226 | 624 |
| Juridiske tjenester | 1 754 | 1 218 |
| Andre driftskostnader | 16 350 | 3 607 |
| Sum andre driftskostnader | 124 908 | 113 065 |

(Beløp i NOK 1000)

| | 2022 | SEH Konsern 2021 |
|-----------------------|--------------|---------------------|
| Lønnskostnader | | |
| Lønninger | 1 291 | 1 179 |
| Arbeidsgiveravgift | 210 | 182 |
| Pensjonskostnader | 117 | 133 |
| Andre ytelser | 22 | 73 |
| Sum | 1 640 | 1 567 |

Gjennomsnittlig antall årsverk

| | | |
|--|---|---|
| | 2 | 2 |
|--|---|---|

Godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

| | 2022 | SEH Konsern 2021 |
|---|--------------|---------------------|
| Revisjonshonorar fordelt på følgende områder | | |
| Lovpålagt revisjon | 908 | 619 |
| Andre attestasjonstjenester | 143 | - |
| Skatterådgivning | - | - |
| Andre tjenester utenfor revisjonen | 175 | 6 |
| Sum | 1 226 | 624 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Innskuddsordning

Konsernets datterselskap Siva Heraya Drift AS har innskuddsordning med en innskuddssats på 7% for pensjongsivende lønn opp til 7,1 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) og 15% for pensjongsivende lønn mellom 7,1G og 12G. Per 31.12.2022 var det 2 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde TNOK 133 og TNOK 117 i henholdsvis 2021 og 2022.

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 2021

| | Bygninger og annen fast eiendom | Totalt |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------|
| Rett til bruk 1. januar 2021 | 112 254 | 112 254 |
| Justering av balanseførte leieavtaler | 1 009 | 1 009 |
| Avskrivninger | -3 173 | -3 173 |
| Rett til bruk 31. desember 2021 | 110 090 | 110 090 |

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 |
| Balanseført verdi 31. desember 2022 | 110 191 | 110 191 |

SEH Konsern

| Leieforpliktelser inkludert i balansen: | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------|
| Gjeld til utleier | 133 650 | 131 324 |
| Årets rentekostnad | 5 311 | 5 423 |
| Årets utbetalinger | 7 277 | 7 335 |

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

(Beløp i NOK 1000)

| Årets skattekostnad fordeler seg på | 2022 | SEH Konsern 2021 |
|-------------------------------------|--------|------------------|
| Betalbar skatt | 7 587 | 16 941 |
| Endring i utsatt skatt | 18 445 | 3 578 |
| Sum skattekostnad | 26 031 | 20 519 |

| Beregning betalbar skatt | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|----------|----------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | -221 175 | 665 809 |
| Permanente forskjeller (+/-) * | 113 026 | -534 302 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -9 665 | -39 087 |
| Fremførbart underskudd | -6 152 | -18 848 |
| Årets skattegrunnlag | -123 966 | -26 428 |
| Betalbar skatt (22 %) | 7 587 | 16 941 |
| Skatt på konsernbidrag | -5 838 | -15 464 |
| Betalbar skatt i balansen | 1 749 | 1 477 |

| Oversikt over midlertidige forskjeller | 2022 | 2021 |
|---|----------|----------|
| Driftsmidler | 707 916 | 799 050 |
| Fordringer | 47 924 | -19 347 |
| Gjennførings- og tapskonto | -10 891 | 5 211 |
| Skattemessig fremførbart underskudd | -300 696 | -189 346 |
| Sum | 444 253 | 595 568 |
| Skatteveduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 226 183 | 150 |
| Utsatt skatt 22% | 147 495 | 131 056 |

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

| | 2022 | 2021 |
|--|----------|----------|
| Ordinært resultat før skatt | -221 175 | 665 809 |
| 22 % skatt av resultat før skatt | -48 658 | 146 478 |
| Permanente forskjeller 22 % | 24 930 | -139 547 |
| Endring tidligere ikke innregnet utsatt skattefordel | -69 760 | 13 588 |
| Beregnet skattekostnad | 26 032 | 20 519 |
| Effektiv skattesats **) | 11,8 % | 3,1 % |

*) Inkluderer: Ikke fradragberettigede 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



(Beløp i NOK 1000)

SEH Konsern

| Varige driftsmidler | Maskiner og inventar | Sum varige driftsmidler |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.21 | 5 394 | 5 394 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | - | - |
| Avgang solgte driftsmidler | - | - |
| Anskaffelseskost 31.12.21 | 5 394 | 5 394 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.21 | -4 739 | -4 739 |
| Balansført verdi pr. 31.12.21 | 655 | 655 |
| 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 |
| Årets avskrivninger | 224 | 224 |
| Økonomisk levetid | 3-5 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | |

Investeringsendrom holdes med tanke på å oppnå avkastning fra leierinntekter 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.

Virkelig verdi - fastsettelse

Konsernets investeringsendrommer verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer i en diskonter: kontantstrømsmodell. De viktigste parametrene i den anvendte modellen for verdifastsettelse er:

Markedsleie

Fremtidige leierinntekter er estimert med utgangspunkt i dagens utleiesituasjon. Det gjøres 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 prosentdel 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 kontantstrømsmodellen 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 næringsleiedom. I norsk sammenheng er det Oslo CBD som er vurdert til å være mest representativ for laveste realavkastningskrav, også kjent som Prime Yield. Siva Eiendom Holding har pr. 31.12.22 vurdert Prime Yield til 4,0%.

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

- Prime Yield
- + Beliggenhet (by)
- + Beliggenhet (makro)
- + 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 investeringsleiedommer er primært lokalisert i distriktene rundt om i landet. Eiendommene klassifisert som industri er typiske en-bruker bygg utleid på en barehouse-avtale til en leietaker. Eiendommene klassifisert som kontor består av innovasjonssenter og andre typer eiendommer hvor det er flere leietakere i samme bygg. Deler av eiendomsporteføljen er lokalisert innenfor to begrensede områder, henholdsvis Fjellregionen og Herøya. Eiendommene som ligger i Fjellregionen ligger i single purpose selskaper under Siva Fjellregionen Eiendom AS, og er lokalisert i områdene Røros og Tynset. Herøya benyttes som en samlebetegnelse på alle eiendommene lokalisert i tilknytning til Industriparken på Herøya utenfor Porsgrunn.

| 2021 (Beløp i NOK 1000) | Industri | Kontor | Fjellregionen | Herøya | Sum |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Balansført verdi 01.01.2021 | 730 750 | 1 541 800 | 181 680 | 286 600 | 2 740 830 |
| Tilgang | 127 129 | 40 016 | - | - | 167 144 |
| Avgang | -40 764 | -248 880 | - | - | -289 644 |
| Verdendring investeringsendrom | -20 298 | 24 055 | -289 | 400 | 3 877 |
| Verdi 31.12.21 | 796 820 | 1 357 000 | 181 390 | 287 000 | 2 622 211 |
| Avkastningskrav (snitt) | 7,75 % | 6,38 % | 6,50 % | 7,71 % | |

| 2022 (Beløp i NOK 1000) | Industri | Kontor | Fjellregionen | Herøya | Sum |
|--|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Balansført verdi 01.01.2022 | 796 820 | 1 357 000 | 181 390 | 287 000 | 2 622 211 |
| Tilgang, ligø og påkostninger investeringsleiedrom | 152 993 | -71 458 | 631 | - | 230 972 |
| Avgang selskaper/investeringsleiedrom | -41 800 | -32 500 | -10 700 | - | -85 000 |
| Verdendring investeringsleiedrom | -938 | -113 368 | -10 694 | -20 900 | -145 900 |
| Verdi 31.12.22 | 912 075 | 1 292 600 | 160 600 | 266 100 | 2 631 375 |
| Avkastningskrav (snitt) | 8,98 % | 6,63 % | 9,22 % | 8,79 % | |

Ved utgangen av 2022 var det ingen investeringsleiedommer 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 | 329 793 | 192 283 | 73 694 | 0 | -67 731 | -131 449 | -246 612 |



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

Document ID:
48B4B36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Oversikt over datterselskaper pr 31.12.2022

| Selskapsnavn | Stiftelsesdato | Foretaksnavn | 2022 | | 2021 | |
|---------------------------------|----------------|--------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | | | Eierandel | Stemmeandel | Eierandel | Stemmeandel |
| Siva Drag Eiendom AS | 05.03.2019 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Eiendomstomter AS | 23.10.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Utvikling 7 AS | 23.10.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Lørvik Eiendom AS | 23.10.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Luster Eiendom AS | 23.10.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Andenes Eiendom AS | 23.10.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Fimfjord Eiendom AS | 23.10.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Kaldfjord Eiendom AS | 23.10.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Halden Eiendomstomter AS | 23.10.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Hayanger Eiendom AS | 20.11.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Årdal Eiendom AS | 23.11.2020 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Kjeller Eiendom AS | 07.05.2001 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Kongsvinger Eiendom AS | 24.04.2002 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Lista Eiendom AS | 24.04.2002 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Oppdal Eiendom AS | 14.02.2018 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Tromsø Eiendom AS | 24.04.2002 | 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 | 08.05.2007 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva Åndalenes Eiendom AS | 28.02.2007 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Sivaafjorden 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 Bømlo Eiendom AS | 05.03.2018 | Trondheim | 86 % | 86 % | 86 % | 86 % |
| Siva Morrow Eyde Energi Park AS | 08.07.2021 | Trondheim | 87 % | 87 % | 87 % | 87 % |
| Siva Fjellrestionen Eiendom AS | 14.02.2018 | Trondheim | 82 % | 82 % | 82 % | 82 % |
| Siva FE Energibyggget AS | 02.01.2019 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva FE Kompetansesenteret AS | 02.01.2019 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva FE Nytrø 1 AS | 02.01.2019 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva FE Parkveien AS | 02.01.2019 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva FE Rammesmen AS | 30.06.2008 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva FE Telebygget 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 | 20.06.2013 | Trondheim | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Siva FE Havsjøveien AS | 03.11.2011 | Trondheim | 71 % | 71 % | 71 % | 71 % |
| Siva Verdal Eiendom AS | 24.10.2002 | Trondheim | 54 % | 54 % | 54 % | 54 % |
| Siva Verdal Utvikling 1 AS | 02.05.2022 | Trondheim | 100 % | 100 % | | |

Oversikt over tilknyttede selskaper

| Foretaksnavn | Kontor | 2022 | | 2021 | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | | Eierandel | Stemmeandel | Eierandel | Stemmeandel |
| Aurland Ressursutvikling AS | Aurland | 36,48 % | 36,48 % | 36,48 % | 36,48 % |
| OCCT Holding AS | Oslo | 40,71 % | 40,71 % | 40,71 % | 40,71 % |
| NMK Holding AS | Alesund | 40,00 % | 40,00 % | 40,00 % | 40,00 % |
| Astafjord Industrier AS | Gratangen | 35,71 % | 35,71 % | 35,71 % | 35,71 % |
| Blått Kompetansesenter Eiendom AS | Frøya | 40,00 % | 40,00 % | 40,00 % | 40,00 % |
| Koksa Eiendom AS | Bjørnør | 37,11 % | 37,11 % | 37,11 % | 37,11 % |
| Kunskapsparcken Eiendom AS | Molde | 34,00 % | 34,00 % | 34,00 % | 34,00 % |
| Magnorgården AS | Magnor | 30,26 % | 30,26 % | 30,26 % | 30,26 % |
| Siva Sunnmøre AS | Herøy | 49,00 % | 49,00 % | 49,00 % | 49,00 % |
| Sunindal Næringsseidom AS | Sunnåsøra | 26,78 % | 26,78 % | 26,78 % | 26,78 % |

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

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

(Beløp i NOK 1000)

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Bokført verdi per 1.1 | 582 080 | 651 742 |
| Avgang | - | -139 355 |
| Andel resultat(etter skatt) | 27 546 | 93 607 |
| Interimfortjenester | - | - |
| Egenkapitaljusteringer og utbytte | -34 611 | -8 446 |
| Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden | - | -15 469 |
| Bokført verdi per 31.12 | 575 015 | 582 080 |

Vesentlige tilknyttede selskaper per 31.12.22

| | Aurland Ressursutvikling AS | OCCT Holding AS | NMK Holding AS |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|
| Anskaffelseskost | 35 516 | 107 179 | 52 477 |
| Balansført verdi per 1.1 | 198 062 | 299 546 | 49 607 |
| Resultatandel | -20 495 | 32 916 | 7 087 |
| Utbytte | - | -5 292 | -29 319 |
| Balansført verdi per 31.12 | 177 567 | 327 170 | 27 375 |

Lån til tilknyttet selskaper

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Lån til Aurland Ressursutvikling AS | 73 444 | 50 214 |

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

| Selskapsnavn | Eierandel | Anskaffelseskost | Balansført verdi | Virkelig verdi |
|----------------------|-----------|------------------|------------------|----------------|
| GC Rieber Eiendom AS | 9,64 % | 593 892 | 456 893 | 456 893 |
| Sum | | 593 892 | 456 893 | 456 893 |

Aksjer og andeler er målet 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



(Beløp i NOK 1000)

| Fordringer | SEH Konsern | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Andre fordringer | 2 095 | - |
| Sum | 2 095 | - |
| Herav fordringer som forfaller > 1 år | | |
| Gjeld | 2022 | 2021 |
| Leverandørgjeld | 18,5 | - |
| Annent kortsiktig gjeld | 19 987 | 20 500 |
| Sum | 20 170 | 20 500 |

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 31.12.2022:

| Andre langsiktige fordringer | SEH Konsern | |
|---|---------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Andre langsiktige fordringer | 43 594 | 121 078 |
| Sum andre langsiktige fordringer | 43 594 | 121 078 |

Endring i avsetning til tap på kundefordringer

Avsetning tap på kundefordringer for 2022 er TNOK 2 387. Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.

Endringen i avsetning for tap:

| Avsetning pr 01.01. | SEH Konsern | |
|---|---------------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Årets avsetning til tap på krav | 3 372 | 551 |
| Årets konstaterte tap | 9 284 | 3 946 |
| Reversert tidligere avsetning | -6 897 | -1 128 |
| Avsetning pr 31.12. | 2 387 | 3 372 |
| Innkommert tidligere nedskrevne fordringer | 19 476 | 2 |

(Beløp i NOK 1000)

| Bundne skattebeholdninger | SEH Konsern | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Bundne skattebeholdninger | 223 | 50 |
| Øvrige bankinnskudd og kontanter | 369 924 | 398 331 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l. | 370 146 | 398 381 |
| Sum likvide midler | 370 146 | 398 381 |

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 rentenivå har man investert i enkelte finansielle derivater. Det benyttes ikke sikringsbøker. Regnskapsmessig behandling av disse er nærmere omtalt i note 17, samt note for regnskapsprinsippene.

i) Renterisiko

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

For å redusere renterisiko angir konsernets finanspolicy en målsetning om at minst 50% av renterisiko som ikke dekkes gjennom leasekontrakter skal være sikret gjennom rentederivater. Per 31.12.2022 var 59% av renterisiko som ikke dekkes gjennom leasekontrakter sikret med rentederivater (rentebytteavtaler), hvor snittdurasjon er 9,4 år. En stresstest på 2 prosentpoeng på gjeldsporteføljen vil netto medføre 11,5 MNOK i økte renter, hvor rentebytteavtalene kompenseres for ca. 50% av rentetøkningen. En slik økning anses håndterbar, 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 kredittisikoene.

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 kredittammer.

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 innfri 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.t. 2,9 år. SEN'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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



(Beløp i NOK 1000)

| SEH Konsern | | | |
|--|---|--|------------------|
| | Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | Finansielle instrumenter til amortisert kost | Sum |
| 31.12.2022 | | | |
| EIENDELER | | | |
| Derivater | | | |
| Rentebytteavtaler | 50 517 | | 50 517 |
| Aksjer | | | |
| Aksjer og andeler i andre selskap | 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 |
| FORPLIKTELSE | | | |
| 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 |
| 31.12.2021 | | | |
| EIENDELER | | | |
| Derivater | | | |
| Rentebytteavtaler | 8 058 | | 8 058 |
| Aksjer | | | |
| Aksjer og andeler i andre selskap | 593 892 | | 593 892 |
| Gjeldsinstrumenter | | | |
| Fordringer | | 34 210 | 34 210 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | | 398 381 | 398 381 |
| Sum finansielle eiendeler | 601 950 | 432 591 | 1 034 541 |
| FORPLIKTELSE | | | |
| Rentebærende gjeld og lån | | | |
| Banklån | | 1 118 220 | 1 118 220 |
| Derivater | | | |
| Rentebytteavtaler | 19 081 | | 19 081 |
| Andre finansielle forpliktelser | | | |
| Leverandørgjeld | | 10 270 | 10 270 |
| Sum finansielle forpliktelser | 19 081 | 1 128 490 | 1 147 571 |

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.

Virkelig 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 (ajusterte) 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 samråd 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 31.12.2022 og per 31.12.2021

Virkelig verdi er beregnet 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 langsiktig gjeld.

Balansført verdi av kontanter og kontantekvivalenter er tilnærmet lik virkelig verdi da disse instrumentene har kort forfalltid. Tilsvarende er balansført verdi av kundefordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



(Beløp i NOK 1000)

| | | SEH Konsern | |
|---|-------------|----------------|---------------|
| | | 2022 | 2021 |
| Annen finansinntekt | | | |
| Renteinntekter | | 16 895 | 10 434 |
| Andre finansinntekter | | 83 | 4 |
| Sum annen finansinntekt | | 16 977 | 10 434 |
| Annen finanskostnad | | | |
| Nedskrivning av finansiell fordring | | 94 197 | - |
| Rentekostnader | | 41 419 | 33 476 |
| Andre finanskostnader | | 633 | 2 958 |
| Sum annen finanskostnad | | 136 262 | 36 439 |
| Spesifikasjon av renteinntekter/ kostnader: | | | |
| | | SEH Konsern | |
| | | 2022 | 2021 |
| Renteinntekter | | 16 895 | 10 434 |
| Sum renteinntekter ved effektiv rentes metode | | 16 895 | 10 434 |
| Rentekostnader | | | |
| | | 2022 | 2021 |
| Rentekostnad på lån | | 36 010 | 28 150 |
| Rentekostnad på finansielle leieavtaler | | 5 409 | 5 326 |
| Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode | | 41 419 | 33 476 |
| Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultatet | | | |
| | | SEH Konsern | |
| | | 2022 | 2021 |
| Endring virkelig verdi over resultatet 31.12. | Note | | |
| Rentebytsavtaler | 17 | 61 540 | 27 198 |
| Aksjer målt til virkelig verdi | 17, 12 | -137 000 | 17 717 |
| Sum | | -75 460 | 44 915 |

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 markedforhold som kan medføre endrede estimater, og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat. Selskapets mest vesentlige renskaesestimater 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 inntjening 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 beholder anses som indikatorer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

Investeringsiendom til virkelig verdi

Beregning av virkelig verdi av investeringsiendom 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 unoterte med lavt transaksjonsvolum.

(Beløp i NOK 1000)

SEH Konsern 2021

| | Aksjekapital | Annen EK | Sum majoritet | Minoriteter | Sum |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Egenkapital per 01.01.2021 | 1 072 400 | 505 163 | 1 577 563 | 64 588 | 1 642 151 |
| Virkning av endrede regnskapsprinsipper | - | 690 812 | 690 812 | 17 525 | 708 337 |
| Omarbeidet egenkapital per 01.01.2021 | 1 072 400 | 1 195 975 | 2 268 375 | 82 113 | 2 350 488 |
| Årets resultat | - | 638 156 | 638 156 | 7 133 | 645 289 |
| Kapitalforhøyelse | - | - | - | 21 434 | 21 434 |
| Omregningsdifferanser | - | - | - | - | - |
| Utbytte | - | - | - | - | - |
| Konsernbidrag | - | -19 000 | -19 000 | - | -19 000 |
| Estimatavvik pensjon | - | - | - | - | - |
| Andre endringer | - | 5 637 | 5 637 | -636 | 5 001 |
| Egenkapital per 31.12.2021 | 1 072 400 | 1 820 768 | 2 893 168 | 110 044 | 3 003 212 |

SEH Konsern 2022

| | Aksjekapital | Annen EK | Sum majoritet | Minoriteter | Sum |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 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 |
| Kapitalforhøyelse | - | - | - | 58 285 | 58 285 |
| Omregningsdifferanser | - | - | - | - | - |
| Konsernbidrag | - | -18 487 | -18 487 | - | -18 487 |
| Estimatavvik pensjon | - | - | - | - | - |
| Andre endringer | - | 311 | 311 | 282 | 29 |
| Egenkapital per 31.12.2022 | 1 072 400 | 1 556 310 | 2 628 710 | 167 123 | 2 795 833 |

Fra og med regnskapsåret 2022 endret Siva Eiendom Holding Konsern regnskapspråk fra NGAAP til Forskrift om forenklet IFRS (2014). Egenkapital per 31.12.2020 er omarbeidet for å vise effekten av prinsippendringen.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



(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 stamme- og utbytterett.

Selskapets aksjoner pr. 31.12.2022

| 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 31.12.2022

(Beløp i NOK 1000)

| | Gjennomsnittlig rente | Løpetid | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-----------------------|---------|---------------|----------------|
| Gjeld til kreditinstitusjon- pantelån | 4,60 % | 20 år | 21 563 | 278 694 |
| Sum | | | 21 563 | 278 694 |

15 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 pantelån

| | SEH Konsern | |
|--|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner | 839 150 | 859 335 |
| Kortsiktig gjeld til kreditinstitusjoner | 363 582 | 302 956 |
| Sum gjeld til kreditinstitusjoner | 1 172 732 | 1 171 891 |
| Investeringslån | 2 621 376 | 2 622 211 |
| Kundeforsikringer | - | 1 673 |
| Sum bokført verdi av pantobjekter | 2 621 376 | 2 623 884 |

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausjonist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo 1 022 904.

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

Følgende selskap i konsernet har mottatt forbruksavhengig tilskudd i 2022:

| | |
|-------------------------------|------------|
| Siva FE Energibyggat AS | 30 |
| Siva FE Kompetansesenteret AS | 71 |
| Siva FE Nyttå 1 AS | 27 |
| Siva FE Parkveien AS | 16 |
| Siva FE Telebbygget AS | 32 |
| Siva FE Valeshuset AS | 105 |
| Siva FE Havsveien AS | 172 |
| Siva Herøya AS | 268 |
| Siva Kjelte Elexkom AS | 72 |
| Siva Halden Eiendom AS | 66 |
| Sum | 859 |

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



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Rammeverk

Siva Eiendom Holding har valgt å gå over til regnskapsavleggelse etter forenklet IFRS med virkning fra 1. januar 2022. For sammenligningsformål er regnskapet fra 1. januar 2021 omarbeidet i henhold til regnskapslovens paragrafer og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014.

Konsernet har valgt å benytte seg av unntaket i forskriften til forenklet IFRS §3-1.3. Iod. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skattekonservensere av avsatt konsernbidrag regnskapsføres i samme periode som konsernbidraget innregnes som forpliktelse.

Implementeringseffekt

De største regnskapsmessige effektene ved overgangen til forenklet IFRS er knyttet til IAS 40 - Investeringseiendom og IFRS 16 - Leiesavtaler. For IFRS 16 er det benyttet full retrospektiv metode med virkning fra 01.01.2021. Denne metoden innebærer at man går tilbake til opprinnelig starttidspunkt for leieavtalen ved beregning av leieforpliktelser og bruksretteiendeler.

I oppstillingen under følger omarbeidet inngående balansetall pr. 01.01.2021 og 01.01.2022, samt omarbeidet resultat for 2021.

Effekt på balanse

(Beløp i NOK 1000)

| | 31.12.2021 Rapportert | Effekt av IFRS | 01.01.2022 Omarbeidet |
|--|--------------------------|------------------|--------------------------|
| Eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 52 683 | -52 683 | - |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 793 237 | 828 974 | 2 622 211 |
| Bolusjesteremidler | - | 110 050 | 210 690 |
| Driftsøstene, inventar, verktyg, kontormaskiner o.l. | 655 | - | 655 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 370 494 | 217 035 | 587 529 |
| Lån til tilknyttet selskap | 50 214 | - | 50 214 |
| Andre langsiktige fordringer | 138 329 | - | 138 329 |
| Kundefordringer | 28 750 | - | 28 750 |
| Andre fordringer | 5 460 | - | 5 460 |
| Aksjer i andre foretak | 593 692 | - | 593 692 |
| Andre finansielle instrumenter | - | 8 058 | 8 058 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 398 381 | - | 398 381 |
| Sum eiendeler | 3 432 095 | 1 133 473 | 4 543 969 |
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Aksjekapital | 1 072 400 | - | 1 072 400 |
| Annen egenkapital | 1 113 094 | 817 758 | 1 930 812 |
| Utsatt skatt | - | 131 058 | 211 058 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 119 220 | - | 1 118 220 |
| Leieforpliktelser | - | 131 324 | 131 324 |
| Finansielle forpliktelser | - | 19 081 | 19 081 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 30 544 | - | 30 544 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 53 671 | - | 53 671 |
| Leveringsgjeld | 10 270 | - | 10 270 |
| Betalt skatt | 1 467 | - | 1 467 |
| Skyldig offentlig avgifter | 1 635 | - | 1 635 |
| Annen kortsiktig gjeld | 30 814 | 12 252 | 43 066 |
| Sum egenkapital og gjeld | 3 432 095 | 1 133 473 | 4 543 969 |

Beløp i NOK 1000

| | 31.12.2021 Rapportert | Effekt av IFRS | 31.12.2021 Omarbeidet |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Leieinntekt | 184 845 | 26 683 | 211 528 |
| Annen driftsinntekt | 153 694 | -153 026 | 668 |
| Verdendring investeringseiendommer | - | 3 878 | 3 878 |
| Gjennvinn ved salg av eiendom | 2 568 | -2 568 | - |
| Sum driftsinntekter | 341 107 | -125 033 | 216 074 |
| Driftskostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | - | - | - |
| Endring i beholdning av egenlirkede anleggsmidler | - | - | - |
| Varekostnad | - | - | - |
| Lønnskostnad | 1 567 | - | 1 567 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 78 885 | -78 414 | 471 |
| Nedskrivning på varige driftsmidler | 36 499 | -36 499 | - |
| Avskrivning av leiekontrakter | - | 3 173 | 3 173 |
| Annen driftskostnad | 127 053 | -11 987 | 113 066 |
| Sum driftskostnader | 244 003 | -125 727 | 118 276 |
| Driftsresultat | 97 104 | 694 | 97 798 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | -23 774 | 117 381 | 93 607 |
| Inntekt på andre investeringer | 452 226 | -3 262 | 455 488 |
| Annen renteinntekt | 10 434 | - | 10 434 |
| Annen finansinntekt | 4 | - | 4 |
| Verdendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | - | 27 198 | 27 198 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | -17 717 | - | -17 717 |
| Annen rentekostnad | 28 150 | 5 331 | 33 481 |
| Annen finanskostnad | 2 957 | - | 2 957 |
| Netto finansposter | 425 499 | 142 511 | 568 010 |
| Resultat før skattekostnad | 522 603 | 143 205 | 665 808 |
| Skattekostnad | -13 065 | 33 524 | 20 519 |
| Årsresultat | 535 608 | 109 681 | 645 289 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



| | 31.12.2022 Rapportert | Effekt av IFRS | 01.01.2021 Omskrevet |
|---|--------------------------|------------------|-------------------------|
| Etendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 26 586 | -26 586 | - |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 872 498 | 868 789 | 2 741 287 |
| Bruksrettetendeler | - | 112 254 | 112 254 |
| Maskiner og anlegg | - | - | - |
| Driftstøys, inventar, verkstøy, kontormaskiner o.l. | 1 128 | - | 1 128 |
| Investeringer i datterselskap | - | - | - |
| Investering i annet foretak i samme konsern | - | - | - |
| Lån til foretak i samme konsern | - | - | - |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 597 455 | 99 391 | 693 846 |
| Lån til tilknyttet selskap | 21 889 | - | 21 889 |
| Øbliggjøsninger | - | - | - |
| Andre langsiktige fordringer | 140 549 | - | 140 549 |
| Kundefordringer | 14 363 | - | 14 363 |
| Andre fordringer | 20 000 | - | 20 000 |
| Aksjer i andre foretak | 1 000 | - | 1 000 |
| Andre finansielle instrumenter | - | 3 153 | 3 153 |
| Bærekraftskudd, kontanter og lignende | 261 782 | - | 261 782 |
| Sum eiendeler | 2 927 250 | 1 054 001 | 3 981 251 |
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Aksjekapital | 1 072 400 | - | 1 072 400 |
| Overkurs | - | - | - |
| Annen innskutt egenkapital | - | - | - |
| Annen egenkapital | 569 751 | 798 337 | 1 278 088 |
| Utsatt skatt | - | 159 931 | 159 931 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | - | - | - |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 089 339 | - | 1 089 339 |
| Løstforpliktelser | - | 132 074 | 132 074 |
| Finansielle forpliktelser | - | 40 757 | 40 757 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 30 544 | - | 30 544 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 116 933 | - | 116 933 |
| Leverandørgjeld | 4 893 | - | 4 893 |
| Betalbar skatt | 808 | - | 808 |
| Skyldig offentlige avgifter | 1 282 | - | 1 282 |
| Annen kortsiktig gjeld | 42 500 | 12 902 | 55 402 |
| Sum egenkapital og gjeld | 2 927 250 | 1 054 001 | 3 981 251 |

Salg av aksjer og eiendom:

Samtlige aksjer i Siva Luster Eiendom AS ble solgt til Luster kommune med overtakelse 1. april 2023. Transaksjonen ble gjennomført i form av et kontantoppgjør.

En av eiendommene og deler av tomtearealet i Siva Kongsvinger Eiendom AS er solgt med overtakelse 1. mai 2023. Transaksjonen gjennomføres delvis som et kontantoppgjør og delvis ved at Siva overtar tomteareal og et fagerbygg som kontraktspart har vært eier av.



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

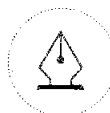
Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Siva Eiendom Holding AS Resultatregnskap

Morselskap

| Beløp i 1 000 kroner | Note | 2021 |
|---|-------|----------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | |
| Leieinntekt | | - |
| Annen driftsinntekt | 1 | 15 571 |
| Sum driftsinntekter | | 15 571 |
| Lønnskostnad | 2 | 45 |
| Annen driftskostnad | | 35 411 |
| Sum driftskostnader | | 35 457 |
| Driftsresultat | | -19 885 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 5 | 47 849 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 6 | -23 774 |
| Gevinst investering i tilknyttet selskap | 12 | 452 225 |
| Renteinntekt fra selskap i samme konsern | | 1 739 |
| Annen renteinntekt | | 3 065 |
| Annen finansinntekt | 3, 12 | 164 798 |
| Sum finansinntekter | | 645 902 |
| Rentekostnad til selskap i samme konsern | | 786 |
| Nedskrivning av andre finansielle eiendeler | 12 | 24 583 |
| Annen rentekostnad | | 8 673 |
| Annen finanskostnad | 3 | 32 124 |
| Sum finanskostnader | | -66 166 |
| Netto finansresultat | | 579 737 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 559 852 |
| Skattekostnad | 4 | 5 151 |
| Årsresultat | | 554 701 |
| OVERFØRINGER | | |
| Konsernbidrag | | 19 000 |
| Overføring til/fra annen egenkapital | | 535 701 |
| Sum overføringer | 10 | 554 701 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

**Siva Eiendom Holding AS**
Balanse pr. 31. desember**Morselskap**

| Beløp i 1 000 kroner | Note | 2021 |
|--|-------|------------------|
| EIENDELER | | |
| Anleggsmidler | | |
| Finansielle anleggsmidler | | |
| Investeringer i datterselskap | 5, 12 | 936 318 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6, 12 | 370 494 |
| Lån til tilknyttet selskap | 6 | 50 214 |
| Investeringer i andre aksjer og andeler | 6 | 593 892 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 950 918 |
| Sum anleggsmidler | | 1 950 918 |
| Omløpsmidler | | |
| Fordringer | | |
| Kundefordringer | | 70 |
| Andre fordringer | | 212 |
| Konsernfordringer | 7, 11 | 485 589 |
| Sum fordringer | | 485 871 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 100 186 |
| Sum omløpsmidler | | 586 057 |
| SUM EIENDELER | | 2 536 975 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | |
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Aksjekapital | 9, 10 | 1 072 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 072 400 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 10 | 1 136 086 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 136 086 |
| Minoritetsinteresser | 5 | - |
| Sum egenkapital | | 2 208 486 |
| Gjeld | | |
| Avsetning for forpliktelser | | |
| Utsatt skatt | 5 | - |
| Andre avsetninger for forpliktelser | | - |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | | -44 |
| Betalbar skatt | 4 | 721 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 327 812 |
| Utbytte | | - |
| Annen kortsiktig gjeld | | - |
| Sum kortsiktig gjeld | | 328 489 |
| Sum gjeld | | 328 489 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 536 975 |

Trondheim,
05.05.2023Jan Morten Ertsaas
StyrelederJonas Sand Hansen
StyremedlemLise Barthes Aalberg
Daglig leder/ nestlederThis file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Siva Eiendom Holding AS Kontantstrømanalyse

Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

2021

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:

| | |
|--|---------------|
| Resultat før skattekostnad | 559 852 |
| Betalt skatt | - |
| Gevinst/tap ved realisasjon av aksjer | -116 941 |
| Mottatt utbytte | 8 447 |
| Nedskrivning aksjer og lån | 24 583 |
| Avskrivning prosjekter | - |
| Endring kundefordringer | 3 660 |
| Endring leverandørgjeld | - |
| Tilbakeført resultat datterselskap og tilknyttet selskap | -476 300 |
| Endring i andre Udsavgrensningsposter | 10 760 |
| Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | 14 061 |

KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:

| | |
|---|----------------|
| Innbetaling ved salg av aksjer | 291 520 |
| Utbetaling ved investering aksjer | -105 414 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 186 106 |

KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:

| | |
|--|-----------------|
| Utbetaling nedbetaling kortsiktig gjeld konsern | 142 363 |
| Endring kortsiktig fordring konsern | -313 826 |
| Netto endring andre kort- og langsiktige fordringer | -28 325 |
| Utbetalt utbytte | -16 300 |
| Utbetalt konsernbidrag | - |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -216 088 |

| | |
|--|----------------|
| Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende | - |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01. | 116 105 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12. | 116 105 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

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 oppjeningsprinsippet, 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Siva Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Selskapets omsetning skjer i Norge.

| | 2022 | 2021 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Forvaltningshonorar | 13 402 | 15 571 |
| Sum | 13 402 | 15 571 |

| | Morselskap | |
|-------------------------|------------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Lønnskostnader | 2 022 | 2 021 |
| Andre relaterte ytelser | - | 45 |
| Sum | - | 45 |

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.

| | Morselskap | |
|------------------|------------|------------|
| | 2022 | 2021 |
| Revisjonshonorar | | |
| Ordinær revisjon | 223 | 125 |
| Andre tjenester | 451 | 6 |
| Sum | 675 | 130 |

| | Morselskap | |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Annen finansinntekt | | |
| Gevinst ved realisasjon av aksjer | 3 140 | 148 912 |
| Annen finansinntekt | 27 635 | 15 886 |
| Sum | 30 775 | 164 798 |

| | Morselskap | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Annen finanskostnad | | |
| Tap ved realisasjon av aksjer | 16 412 | 31 976 |
| Annen finanskostnad | 87 | 149 |
| Sum | 16 499 | 32 125 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



| | Morselskap | |
|--------------------------------------|------------|-------|
| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2022 | 2021 |
| Betalbar skatt | 2 234 | 5 151 |
| Endring i utsatt skatt | - | - |
| Skattekostnad | 2 234 | 5 151 |

| | Morselskap | |
|-------------------------------|------------|--------|
| Betalbar skatt i balansen | 2 022 | 2021 |
| Årets betalbare skattekostnad | 2 234 | 5 151 |
| Skatt på avgitt konsernbidrag | -2 234 | -4 430 |
| Betalbar skatt i balansen | - | 721 |

| Avstemming fra nominell til faktisk skattesats | 2020 | 2021 |
|--|----------|----------|
| Arsresultat før skatt | -223 129 | 559 852 |
| Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats | -49 088 | 123 167 |
| Skatteeffekten av følgende poster: | | |
| Permanente forskjeller | 51 323 | -118 016 |
| Endring tidligere ikke innregnet utsatt skattefordel | - | - |
| Skattekostnad | 2 234 | 5 151 |
| Effektiv skattesats | 1 % | 1 % |

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

| | Morselskap | |
|---|------------|------|
| | 2022 | 2021 |
| Driftsmidler | - | - |
| Omløpsmidler | - | - |
| Gevinst - og tapskonto | - | - |
| Andre forskjeller | - | - |
| Underskudd til fremføring | - | - |
| Sum | - | - |
| Forskjeller som ikke utlignes | - | - |
| Grunnlag utsatt skatt/skattefordel | - | - |

Utsatt skatt/ skattefordel (-)



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



| Firma | Stiftelsesda to | Konsolidert (ja/nei) | Foretningskontor | Stemmeandel | Eierandel |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|------------------|-------------|-----------|
| Siva Drag Eiendom AS | 05.03.2019 | ja | Trondheim | 100,00 % | 100,00 % |
| Siva Eiendomstomter AS | 23.10.2020 | ja | Trondheim | 100,00 % | 100,00 % |
| Siva Utvikling 7 AS | 23.10.2020 | ja | | 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 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 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 % | 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 Energibyget 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 Verdal Utvikling 1 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



| Firma | Egenkapital i følge siste årsregnskap | Årsresultat i følge siste årsregnskap |
|--------------------------------|--|--|
| Siva Drag Eiendom AS | 29 259 | 1 142 |
| Siva Eiendomstomter AS | 30 | 11 |
| Siva Utvikling 7 AS | 3 826 | 43 |
| Siva Lenvik Eiendom AS | 6 963 | 488 |
| Siva Luster Eiendom AS | 1 052 | 1 079 |
| Siva Andenes Eiendom AS | 9 374 | 258 |
| Siva Finnfjord Eiendom AS | 13 210 | 1 971 |
| Siva Kaldfjord Eiendom AS | 7 814 | 433 |
| Siva Halden Eiendomstomt AS | 7 856 | 410 |
| Siva Høyanger Eiendom AS | 14 921 | 698 |
| Siva Årdal Eiendom AS | 18 686 | 5 322 |
| Siva Kjeller Eiendom AS | 51 056 | 1 188 |
| Siva Kongsvinger Eiendom AS | 40 453 | 3 304 |
| Siva Lista Eiendom AS | 29 272 | 6 606 |
| Siva Oppdal Eiendom AS | 27 682 | -10 426 |
| Siva Tromsø Eiendom AS | 113 335 | -10 131 |
| Siva Utvikling 5 AS | 1 041 | -36 |
| Siva Utvikling 6 AS | 107 | -35 |
| Siva Åmot Eiendom AS | 21 748 | -8 252 |
| Siva Åndalsnes Eiendom AS | 1 054 | -870 |
| Sivafjorden Eiendom AS | 62 670 | -90 751 |
| Siva Herøya AS | 44 788 | -22 283 |
| Siva Herøya Drift AS | 3 994 | - |
| Siva Halden Eiendom AS | 34 395 | 1 604 |
| Siva Bømlo Eiendom AS | 63 297 | 353 |
| Siva Morrow Eyde Energipark AS | 176 607 | 116 |
| Siva Fjellregionen Eiendom AS | 65 657 | 3 285 |
| Siva FE Energibyget AS | 8 103 | -28 |
| Siva FE Kompetansesenteret AS | 94 | -3 611 |
| Siva FE Nytrøa 1 AS | 5 695 | 98 |
| Siva FE Parkveien AS | 1 754 | -140 |
| Siva FE Rammsmoen AS | 5 614 | 675 |
| Siva FE Telebygget AS | 100 | -451 |
| Siva FE Utvikling 1 AS | 75 | -49 |
| Siva FE Veksthuset AS | 7 096 | -1 668 |
| Siva FE Havsjøveien AS | 10 379 | 580 |
| Siva Verdal Eiendom AS | 42 742 | 402 |
| Siva Verdal Utvikling 1 AS | 78 | -17 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



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

| Fordringer | 2022 | 2021 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kundefordringer | 1 744 | |
| Konsernbidrag | 25 716 | 47 849 |
| Konsernkontoordning | 236 022 | 437 740 |
| Sum fordringer | 263 483 | 485 589 |

| Gjeld | 2022 | 2021 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Konsernbidrag | 34 423 | 55 057 |
| Annen kortsiktig gjeld | 152 423 | 272 754 |
| Sum gjeld | 186 846 | 327 812 |

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

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler 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. 31.12.2021

| 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.

Morselskap

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Egenkapital 31.12.20 | 1 072 400 | 600 384 | 1 672 784 |
| Årets resultat | | 554 701 | 554 701 |
| Avsatt konsernbidrag | | -19 000 | -19 000 |
| Avsatt utbytte | | | |
| Egenkapital 31.12.21 | | | - |
| Åretsresultat | | -225 363 | -225 363 |
| Avsatt konsernbidrag | | -18 487 | -18 487 |
| Egenkapital 31.12.21 | - | -243 850 | -243 850 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Pantstillelser og garantier

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausjonist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo kr 1 022 904.

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 348 000 overfor finansinstitusjoner knyttet til eiendom eid av datterselskap og tilknyttede selskap.

Det er ikke gitt pant eller sikkerhet til ledende personer i selskapet

Gjeld og rentesikring

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 | 621 |
| 46 000 | 11.2017 | 12.2025 | 2,23 % | 3 mnd Nibor | 1 215 |
| 46 000 | 11.2017 | 12.2027 | 2,40 % | 3 mnd Nibor | 1 409 |
| 46 000 | 09.2020 | 12.2028 | 0,92 % | 3 mnd Nibor | 5 424 |
| 46 000 | 11.2017 | 12.2029 | 2,56 % | 3 mnd Nibor | 1 479 |
| 46 000 | 11.2017 | 12.2031 | 2,70 % | 3 mnd Nibor | 1 414 |
| 46 000 | 06.2020 | 12.2032 | 1,17 % | 3 mnd Nibor | 7 657 |
| 46 000 | 12.2018 | 12.2033 | 2,44 % | 3 mnd Nibor | 2 798 |
| 46 000 | 09.2019 | 12.2034 | 1,87 % | 3 mnd Nibor | 5 594 |
| 46 000 | 12.2018 | 12.2035 | 2,48 % | 3 mnd Nibor | 2 823 |
| 46 000 | 09.2019 | 12.2036 | 1,89 % | 3 mnd Nibor | 6 019 |
| 46 000 | 06.2020 | 12.2037 | 1,38 % | 3 mnd Nibor | 8 194 |
| 46 000 | 11.2021 | 12.2038 | 1,99 % | 3 mnd Nibor | 5 872 |
| 598 000 | | | | | 50 517 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Under vises en oppstilling av vesentlige poster

| | 2022 | 2021 |
|--|---------|---------|
| Nedskrivning av aksjer i datterselskap | 105 575 | 42 900 |
| Nedskrivning av andre akjeposter | 137 000 | -18 317 |
| Gevinst ved realisasjon av aksjer i Marineholmen Forskningspark AS | - | 451 275 |

| Salg av selskap | Salgsobjekt | År | Salgssum |
|--------------------------|---------------|------|----------|
| Siva Narvik Eiendom AS | Aksjer (100%) | 2021 | 16 668 |
| Siva Fakkelgården AS | Aksjer (100%) | 2021 | 222 594 |
| Siva Selbu AS | Aksjer | 2021 | 4 140 |
| Lofoten Utvikling AS | Aksjer | 2021 | 21 864 |
| Visnes Industripark AS | Aksjer (10%) | 2021 | 1 950 |
| Siva Målseiv Eiendom AS | Aksjer (100%) | 2022 | 16 500 |
| Siva Risavika Eiendom AS | Aksjer (100%) | 2022 | 41 800 |



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og 31. desember 2021, resultatregnskap, oppsett over totalresultat og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022 og av dets 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.



Building a better
working world

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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. Betyggende 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. 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 udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Penneo dokumentnøgle: YEZU-JQTNK-C010J-4Z370-60N86-K4GMS



**Building a better
working world**

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, 8. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnøgle: YEIZU-JQTNK-C010J-4Z370-60N86-K4GMS



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: 83.241.xxx.xxx

2023-05-08 11:28:15 UTC



Penneo Dokumentnrøkket: YEIZU-JQTNK-C0IOJ-4Z370-60N86-K4GNS

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>