



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	14.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 726 000	13 860 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 726 000</b>	<b>13 860 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		101 000	25 000
Annen driftskostnad		23 948 000	31 729 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 049 000</b>	<b>31 754 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 323 000</b>	<b>-17 894 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		146 020 000	35 695 000
Inntekt på andre investeringer		-3 607 000	31 686 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 725 000	11 503 000
Annen renteinntekt		67 187 000	26 314 000
Annen finansinntekt		121 151 000	29 113 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>350 476 000</b>	<b>134 311 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		108 322 000	89 471 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 991 000	6 529 000
Annen rentekostnad		2 734 000	
Annen finanskostnad		76 000	30 966 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>116 123 000</b>	<b>126 966 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>234 353 000</b>	<b>7 345 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>223 030 000</b>	<b>-10 549 000</b>
Skattekostnad		29 006 000	10 722 000
<b>Årsresultat</b>		<b>194 024 000</b>	<b>-21 271 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			16 300 000
Konsernbidrag			1 100 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avgitt konsernbidrag		88 603 000	19 700 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 420 000	1 042 679 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>194 023 000</b>	<b>-21 321 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter			2 526 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>2 526 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 271 400 000	848 876 000
Lån til foretak i samme konsern		222 739 000	7 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap		477 554 000	364 116 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		111 057 000	87 732 000
Investeringer i aksjer og andeler		238 950 000	203 569 000
Andre fordringer		12 283 000	100 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 333 983 000</b>	<b>1 611 293 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 333 983 000</b>	<b>1 613 819 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		293 000	
Andre fordringer		2 305 000	5 068 000
Konsernfordringer		515 938 000	1 477 662 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>518 536 000</b>	<b>1 482 730 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		790 774 000	83 160 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>790 774 000</b>	<b>83 160 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 309 310 000</b>	<b>1 565 890 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 643 293 000</b>	<b>3 179 709 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 072 400 000	1 072 400 000
Annen innskutt egenkapital		1 100 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 172 400 000</b>	<b>1 072 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		780 787 000	1 934 949 000
Fond for vurderingsforskjeller		193 132 000	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>973 919 000</b>	<b>1 934 949 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 146 319 000</b>	<b>3 007 349 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		322 000	
Skyldige offentlige avgifter		1 025 000	
Utbytte			16 300 000
Kortsiktig konserngjeld		495 238 000	155 472 000
Annen kortsiktig gjeld		390 000	628 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>496 975 000</b>	<b>172 400 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>496 975 000</b>	<b>172 400 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 643 294 000</b>	<b>3 179 749 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		253 326 000	228 653 000
Annen driftsinntekt		6 361 000	7 465 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>259 687 000</b>	<b>236 118 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 148 000	2 255 000
Avskrivning på varige driftsmidler		264 000	156 000
Avskrivning på bruksrettigheter		3 223 000	3 223 000
Verdivurdering investeringseiendommer		-680 000	179 333 000
Annen driftskostnad		96 989 000	133 154 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>101 944 000</b>	<b>318 121 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>157 743 000</b>	<b>-82 003 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 136 000	59 785 000
Inntekt på andre investeringer		0	12 806 000
Annen finansinntekt		96 807 000	44 652 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102 943 000</b>	<b>117 243 000</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-27 932 000	3 514 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		86 027 000	29 969 000
Annen finanskostnad		78 877 000	101 330 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 972 000</b>	<b>134 813 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 029 000</b>	<b>-17 570 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>123 714 000</b>	<b>-99 573 000</b>
Skattekostnad		38 445 000	-19 296 000
<b>Årsresultat</b>		<b>85 269 000</b>	<b>-80 277 000</b>
Minoritetsinteresser		1 860 000	-28 339 000



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		83 409 000	-51 938 000



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom		3 267 222 000	2 993 358 000
Bruksrettigheter		116 383 000	120 966 000
Maskiner og anlegg		4 104 000	154 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 387 709 000</b>	<b>3 114 478 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		553 382 000	640 249 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		111 057 000	87 732 000
Investeringer i aksjer og andeler		315 129 000	203 569 000
Finansielle instrumenter		74 935 000	50 231 000
Andre langsiktige fordringer		37 131 000	140 086 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 091 634 000</b>	<b>1 121 867 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 479 343 000</b>	<b>4 236 345 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 692 000	16 174 000
Andre fordringer		281 615 000	31 490 000
Konsernfordringer		67 427 000	1 114 311 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>358 734 000</b>	<b>1 161 975 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		936 594 000	188 689 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>936 594 000</b>	<b>188 689 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 295 328 000</b>	<b>1 350 664 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 774 671 000</b>	<b>5 587 009 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 072 400 000	1 072 400 000
Annen innskutt egenkapital		1 100 000 000	1 100 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 172 400 000</b>	<b>2 172 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 522 484 000	1 467 591 000
Minoritetsinteresser		81 368 000	138 391 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 603 852 000</b>	<b>1 605 982 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 776 252 000</b>	<b>3 778 382 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		141 577 000	128 122 000
Andre avsetninger for forpliktelser			28 234 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>141 577 000</b>	<b>156 356 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 321 461 000	852 073 000
Leieforpliktelser		150 205 000	147 352 000
Øvrig langsiktig gjeld			30 536 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 471 666 000</b>	<b>1 029 961 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 613 243 000</b>	<b>1 186 317 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		184 003 000	565 739 000
Leverandørgjeld		12 980 000	13 581 000
Betalbar skatt			377 000
Skyldige offentlige avgifter		2 321 000	175 000
Utbytte		0	17 900 000
Kortsiktig konserngjeld		114 167 000	20 450 000
Annen kortsiktig gjeld		69 515 000	4 089 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
leieforpliktelser		2 191 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>385 177 000</b>	<b>622 311 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 998 420 000</b>	<b>1 808 628 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 774 672 000</b>	<b>5 587 010 000</b>



Admincontrol

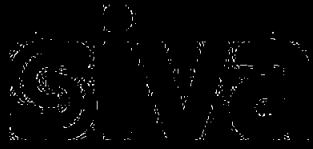
## List of Signatures Page 1/1

### Siva Eiendom Holding konsernregnskap 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Jørstad, Steinar	BANKID	2025-05-14 13:20 GMT+02
Ertsaas, Jan Morten Schjelderup	BANKID	2025-05-13 10:52 GMT+02
Hansen, Jonas Sand	BANKID	2025-05-12 08:24 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 0EBD38EBF14143049FC2A9DD3F2D5056



# Konsernregnskap 2024

For Siva Eiendom Holding AS

Styrets beretning  
Årsregnskap  
Revisjonsberetning

9. mai 2025



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is visible in the bottom right corner  
of this document.

[www.brno.no](https://www.brno.no)



## Styrets beretning for 2024

Siva Eiendom Holding AS (SEH) er et heleid datterselskap av Siva SF - Selskapet for industrivekst, og omfatter Sivas eiendomsvirksomhet. Selskapet har hovedkontor i Trondheim og avdelingskontor på Herøya utenfor Porsgrunn. Siva har et tydelig samfunnsoppdrag om å sikre bærekraftig industriell verdiskaping i hele landet. Et samfunnsoppdrag som gir Siva en sentral rolle når norsk industri skal omstilles og utvikles i møte med stadig høyere krav til omstillingsevne, produktivitet og bærekraft.

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. Siva jobber mot å løfte flere og større prosjekter, og stimulere til grønn industrivekst i Norge.

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 markedssviktmekanismene i distriktene.

Siva sin eiendomsvirksomhet er selvfinansierende og har avkastningskrav. Selskapets hovedkontor er i Trondheim. Konsernet består av morselskapet, samt 34 konsoliderte selskaper. I tillegg er det eierskap i 9 tilknyttede selskap og 2 selskap med eierandel under 20 prosent.

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

### Måloppnåelse

Eiendomsvirksomheten har ved utgangen av 2024 majoritetsseierskap i 43 bygg med 243 leieforhold. Porteføljen under egen forvaltning, hvor Siva har mer enn 50 % eierskap, utgjør ca. 276 500 kvadratmeter. I løpet av året er det gjort salg i porteføljen, samtidig som nye bygg er reist. Utleiegraden har økt fra 88 til 91 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 2024 har Siva solgt Energibygget på Tynset, Salsusbygget i Kongsvinger og gjennomført et nedsalg i Oslo Cancer Cluster Incubator bygget (OCCI).

Det har i 2024 vært høy aktivitet både på investering og forvaltning av eiendommer. Byggetrinn 4 i Forskningsparken i Tromsø, fabrikk for Morrow Batteries i Arendal og nytt verftsbygg på Skjervøy er alle ferdigstilt i løpet av 2024. Arbeidet med nytt servicebygg for Finnjord AS ble startet høsten 2024 og vil legge til rette for bedriftens videre satsing på effektiv og bærekraftig produksjon av ferrosilisium. Siva har også forberedt en investering i VGM sin nye fabrikk på Hønefoss i 2025. Til sammen representerer disse fire prosjektene investeringer på 1.265 milliarder kroner. Til sammenligning har industrien selv investert om lag 2.1 milliarder kroner i de samme prosjektene. I tillegg har Siva frigjort kapital for nye investeringer gjennom å selge oss ut av eller ned i flere prosjekter, totalt 260 millioner kroner.



This file is sealed with a digital signature.  
It means the content has not been changed  
after it was signed.



Siva har i 2024 jobbet med å realisere to konkrete industriparkprosjekter. Med Frier Vest og Haugalandet vil Sivas investeringskapasitet være fylt med tanke på eksponering i porteføljen mot industripark. Dette er i samsvar med eiendomsmandatet hvor de to prosjektene treffer godt på tilretteleggerrollen, men vi ser at etterspørselen etter ytterligere involvering fra Siva i andre industripark øker. Siva er i dialog og koordinerer initiativ med relevante virkemiddelaktører, myndigheter, beslutningstakere og interesseorganisasjoner. Målet er å sikre mest mulig effektiv og riktig innretning av innsatsen for realisering av attraktive industripark, og samlokalisering av grønn industri.

I 2024 vil vi fremheve følgende viktige hendelser for eiendomsvirksomheten:

- Februar: Salg av Salsusbygget i Kongsvinger
- Juli: Eierskap i ny industripark tilhørende Frier Vest Holding AS
- August: Åpning av Morrøys fabrikk i Arendal. Igangsetting av byggetrinn to ved Finnfjord smelteverk.
- September: Åpning av verftet MOEN Skjervøy
- Oktober: Avtale om kjøp av Beyondbygget på Forus. Kapitalforhøyelse og 1/3 eierskap i Frier Vest Holding AS.
- November: Nedsalg av eierpost i Oslo Cancer Cluster Incubator bygget (OCCI)
- Desember: Offisiell overlevering av byggetrinn 4 i Forskningsparken Tromsø (verdens nordligste BREEAM Outstandingbygg)

## Resultat

Årsregnskapet for 2024 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 194 MNOK sammenlignet med -21,3 MNOK i 2023. Det positive årsresultatet henger sammen med realisering av deler av eierposten i OCCI Holding AS, samt inntekt på investering i datterselskaper.

Selskapet har i 2024 et driftsresultat på -11,3 MNOK mot -17,9 MNOK i 2023. Inntekter i selskapsregnskapet er forvaltningshonorar til datterselskapene, tilsvarende gjelder annen driftskostnad i hovedsak forvaltningshonorar til Siva SF.

### *Siva Eiendom Holding - konsern*

Konsernet har hatt en økning i leieinntekter på 10,8 % sammenlignet med fjoråret. Økningen henger sammen med ferdigstillelse av eiendomsprosjekter i Arendal og på Skjervøy.

Årsresultatet er på 85,3 MNOK i 2024 mot -80,2 MNOK i 2023. I 2023 ble det gjort flere større nedskrivninger av eiendomsverdier, blant annet på Bømlø. Det er ikke gjort tilsvarende justeringer i 2024. I tillegg har konsernet økt sine renteinntekter gjennom innskudd i bank.

Konsernet har en egenkapitalandel på 65,4 %, og likviditeten er god. Konsernet har en LTV (Loan to Value), etter definisjon rentebærende lån i datterselskapene (eierandel > 50%) over virkelig verdi, på 47% per 31.12.2024

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

## Finansiell risiko

Eiendomsvirksomheten er eksponert for markedsrisiko gjennom verdien av investeringseiendom, gjeldssiden i balansen, og endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm.



This file is sealed with a digital signature.  
It ensures the document's integrity and authenticity.



Eiendomsvirksomheten er eksponert for kredittrisiko i utleiemarkedet. Selskapet skal gjennom sitt mandat påta seg en risiko ved å investere i samfunnsøkonomisk lønnsomme prosjekter der det ikke er tilstrekkelig tilgjengelig privat kapital, men der forventet bedriftsøkonomisk lønnsomhet møter Sivas avkastningskrav.

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

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

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

Konsernets likviditet plasseres i norske banker.

#### **Framtidsutsikter**

Ved inngangen til 2025 fremstår dette tiåret som et av de mest krevende på lang tid. Den vedvarende krigen i Ukraina, økende trusler mot fysisk og institusjonell infrastruktur i Europa, og en fragmentert verdensøkonomi preget av nye handelspolitiske barrierer skaper en krevende ramme for næringsutvikling.

I denne konteksten blir behovet for å sikre robust, fremtidsrettet og bærekraftig industriinfrastruktur enda tydeligere. Den grønne omstillingen kan ikke vente, og tempoet i transformasjonen av norsk industri må opp. Eiendomsvirksomheten til Siva vil spille en sentral rolle i å legge til rette for denne omstillingen, gjennom kontinuerlig utvikling av industrieiendommer og tilrettelegging for fremvoksende industribehov.

Siva har i løpet av 2024 tatt viktige steg i utviklingen av sin rolle som tilrettelegger og pådriver for industriell infrastruktur. Dette arbeidet vil fortsette i årene som kommer. Gjennom konkrete eiendomsprosjekter over hele landet er vi i ferd med å etablere en mer målrettet og strategisk eiendomsportefølje som bidrar til ny industriell vekst og utvikling.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**

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

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av to menn.

##### *Siva Eiendom Holding – konsern*

Det er til sammen sysselsatt to årsverk i konsernet gjennom året. Pr. årsslutt er det to ansatte i konsernet. Vilkår og ordninger for de ansatte sammenfaller i stor grad med ordningene som øvrige ansatte i Siva SF har.



This file is sealed with a digital signature.  
It remains valid only if the seal is not broken.



## 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 søke å 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. Siva har i løpet av 2024 fulgt opp handlingsplan om bærekraft, og har et ambisiøst mål om å være blant landets ledende aktører innen bærekraftig eiendomsforvaltning. Målsettingen er at majoriteten av byggene i porteføljen skal løftes i henhold til kravene i EU taksonomien. Nye investeringer skal være i tråd med kravene. Standardiserte prosesser og rutiner er etablert, samt at målrettede tiltak utarbeides for hvert enkelt bygg.

Det henvises til årsrapporten til Siva SF for ytterligere beskrivelse av miljøforhold i eiendomsvirksomheten.

## Samfunnsansvar

For informasjon om samfunnsansvar inkl. åpenhetsloven så henvises det til årsberetning for morselskapet Siva – Selskapet for industrivekst SF og hjemmesiden [www.siva.no](http://www.siva.no). Kontaktinformasjon til morselskapet finnes i egen note i konsernregnskapet.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Annen egenkapital	85 269 000
<b>Totalt disponert</b>	<b>85 269 000</b>

Trondheim,  
09.05.2025

I styret for Siva Eiendom Holding

Jan Morten Ertsaas  
Styreleder

Jonas Sand Hansen  
Styremedlem

Steinar Jørstad  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## RESULTATREGNSKAP Siva Eiendom Holding Konsern 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	253 326	228 653
Annen driftsinntekt		6 361	7 465
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>259 688</b>	<b>236 118</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 5	2 148	2 255
Avskrivning på varige driftsmidler	8	264	156
Avskrivninger av bruksrettigheter	6	3 223	3 223
Verdiendring investeringseiendommer	9	-680	179 333
Annen driftskostnad	3, 4	96 989	133 154
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>101 944</b>	<b>318 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>157 744</b>	<b>-82 003</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	6 136	59 785
Inntekt på andre investeringer		-	12 806
Annen finansinntekt	19	96 807	44 652
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	17, 19	27 932	-3 514
Nedskrivning av finansielle eiendeler	11, 12	-86 027	-29 969
Annen finanskostnad	19	-78 877	-101 330
<b>Netto finansposter</b>		<b>-34 030</b>	<b>-17 570</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>123 714</b>	<b>-99 573</b>
Skattekostnad	7	38 445	-19 296
<b>Årsresultat</b>	22	<b>85 269</b>	<b>-80 277</b>
<b>Årets resultat tilordnes</b>			
Majoritet		83 409	-51 938
Minoritet		1 860	-28 339
<b>Beløp i NOK 1000</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsresultat		85 269	-80 277
<b>Andre inntekter og kostnader</b>			
<b>Sum andre inntekter og kostnader</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>85 269</b>	<b>-80 277</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is broken if the file has been changed.  
© 2025 Siva Eiendom Holding Konsern



## EIENDELER Siva Eiendom Holding Konsern per 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	9	3 267 222	2 993 358
Bruksrette eiendeler	6	116 383	120 966
Maskiner og annet driftsløsøre	8	4 104	154
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 387 709</b>	<b>3 114 478</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	553 382	640 249
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	111 057	87 732
Investering i aksjer og andeler	12	315 129	203 569
Finansielle instrumenter	17	74 935	50 231
Andre langsiktige fordringer	14, 17	37 131	140 086
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 091 635</b>	<b>1 121 868</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 479 344</b>	<b>4 236 346</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	17	9 692	16 174
Andre fordringer	17	281 615	31 490
Konsernfordringer	13, 17	67 427	1 114 311
<b>Sum fordringer</b>		<b>358 734</b>	<b>1 161 975</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15, 17	936 594	188 689
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 295 328</b>	<b>1 350 664</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 774 672</b>	<b>5 587 010</b>



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## EGENKAPITAL OG GJELD Siva Eiendom Holding Konsern per 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	21, 22	1 072 400	1 072 400
Annen innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 172 400</b>	<b>2 172 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	21	1 522 484	1 467 591
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 522 484</b>	<b>1 467 591</b>
Minoritetsinteresser	21	81 368	138 391
<b>Sum egenkapital</b>	<b>22</b>	<b>3 776 252</b>	<b>3 778 383</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	141 577	128 122
Andre avsetninger for forpliktelser		-	28 234
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>141 577</b>	<b>156 356</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17, 24	1 321 461	852 073
Leieforpliktelser	6	150 205	147 352
Øvrig langsiktig gjeld		-	30 536
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 471 666</b>	<b>1 029 961</b>



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## EGENKAPITAL OG GJELD Siva Eiendom Holding Konsern per 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2024	2023
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,24	184 003	565 739
Leverandørgjeld	17	12 980	13 581
Betalbar skatt	7	-	377
Skyldig offentlige avgifter		2 321	175
Utbytte		-	17 900
Konserngjeld	13, 17	114 167	20 450
Leieforpliktelser	6	2 191	-
Annen kortsiktig gjeld	17	69 515	4 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>385 178</b>	<b>622 310</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 998 420</b>	<b>1 808 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 774 672</b>	<b>5 587 010</b>

Trondheim, 09.05.2025

-----  
Jan Morten Ertsaas  
Styreleder

-----  
Jonas Sand Hansen  
Styremedlem

-----  
Steinar Jørstad  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING Siva Eiendom Holding Konsern 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1000	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skatt	123 714	-99 573
Resultatandel i tilknyttet selskap	-6 136	-59 785
Betalbar skatt	-377	-1 749
Verdiendring investeringseiendom	680	179 333
Verdiendring finansielle instrumenter	-27 932	3 514
Avskrivninger	3 487	3 378
Tap/gevinst ved salg av datterselskap	-6 679	-
Gevinst ved salg av aksjer	-	16 161
Nedskrivning aksjer og lån	86 027	29 969
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	5 881	-5 507
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-133 013	98 710
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>45 653</b>	<b>164 451</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Investeringer i investeringseiendommer	-365 013	-689 416
Salg av varige driftsmidler	91 828	62 100
Utbetaling ved investering varige driftsmidler	-4 214	-
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	183 306	238 699
Innbetalinger ved salg av datterselskap	12 352	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-268 898	-2 399
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-350 639</b>	<b>-391 016</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Opptak av ny gjeld	87 652	42 923
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	-8 287	-8 306
Netto endring i andre kort- og langsiktige fordringer og gjeld	993 228	28 979
Utbetaling av konsernbidrag	-19 700	-18 487
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 052 892</b>	<b>45 109</b>
Netto endring av kontanter og kontantekvivalenter	747 907	-181 456
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	188 689	370 147
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>936 594</b>	<b>188 689</b>



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## 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 2024 ble vedtatt i styremøte den 9. mai 2025.

## 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 regnskapskikk.

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

- Renteswapper og aksjer/andeler
- 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 eiernes 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.

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.



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## Estimater og forutsetninger

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

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

## Vurderinger

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

## Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

## Betydelig finansieringselement

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

## Inntekter fra salg av tjenester

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

## Utgifter til kontraktsinngåelse

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

## Skatt

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



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



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.

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.



This file is sealed with a digital signature.  
It may be used to verify the file's integrity  
and to identify the sender.

Brønnøysundregistrene



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

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

#### Leieforpliktelser

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

Leiebetalingene 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 kjøpsoppsjon, 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.



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



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, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

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

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

## Konsernet som utleier

### Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For en kontrakt som inneholder en leiekomponent og en eller flere ytterligere leiekomponenter og ikke-leiekomponenter, 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 leiebetalinger som leieinntekter, hovedsakelig lineært, med mindre et annet systematisk grunnlag bedre gjenspeiler det mønsteret der fordelene ved bruken av den underliggende eiendelen reduseres. Konsernet innregner utgifter som har påløpt ved opptjening av leieinntekten som en kostnad. Konsernet legger til direkte utgifter til avtaleinngåelse som påløper ved inngåelse av en operasjonell leieavtale, til den underliggende eiendelens balanseførte verdi og innregner disse utgiftene som en kostnad over leieperioden på samme grunnlag som leieinntekten.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinregning 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.



This file is sealed with a digital signature.  
It may be used as evidence for the authenticity  
of the content.

## 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:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktvilkårene 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 rentemetode og er gjenstand for tapsnedskrivning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

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

## Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

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

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

## 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 virkelige 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 rentemetode. 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.

## 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.



This file is sealed with a digital signature.  
It may be used to verify the file's integrity  
and to identify the sender.



For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, fastsettes den virkelige verdien ved hjelp av en egnet verdsettingsmetode. Slike verdsettingsmetoder 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 påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

#### **Kontanter og kontantstrømoppstilling**

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen 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.

#### **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.  
It may be used to verify the file's integrity  
and to identify the sender.



## Salgsinntekter og salgssum

(Beløp: NOK 1000)

Oversikt over de største transaksjonene i konsernet

### Salg

Selskap	Salgsobjekt	År	Salgssum
Siva Kongsvinger Eiendom AS	Eiendom	2023	65 100
Siva Sving Eiendom AS	Aksjer (100%)	2023	65 000
Siva Luster Eiendom AS	Aksjer (100%)	2023	5 000
GC Reber Eiendom AS	Aksjer	2023	195 000
Siva Fe Energi Bygget AS	Aksjer (100%)	2024	14 908

## Virksomhetsområde

(Beløp: NOK 1000)

	2024	SEH Konsern 2023
<b>Virksomhetsområde</b>		
Leilighetster	253 326	228 653
<b>Sum</b>	<b>253 326</b>	<b>228 653</b>

## Geografisk fordeling

Nord-Norge		66 988
Midt-Norge	78 700	33 491
Vestlandet	23 741	11 665
Østlandet	98 826	124 736
Sørlandet	78 524	12 374
<b>Sum</b>	<b>253 326</b>	<b>228 653</b>

## Driftskostnader

(Beløp: NOK 1000)

	2024	SEH Konsern 2023
Vedlikehold	15 346	30 287
Forsikring	773	1 079
Eiendomsinntekt	3	110
Kolleksjonsnader	48 818	46 705
Tap på fordringer	-18 803	3 563
Andre eiendomskostnader	10 803	7 199
Forvaltningskostnader	17 343	30 761
Regnskap	4 623	3 328
Revisjon	1 647	1 103
Juridiske tjenester	1 023	3 993
Andre driftskostnader	11 442	5 627
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>96 989</b>	<b>133 154</b>

## Lønnskostnader og pensjonskostnader

(Beløp: NOK 1000)

	2024	SEH Konsern 2023
<b>Lønnskostnader</b>		
Lønn- og lønngodtg.	1 613	1 746
Akkumulert pensjonskostnader	200	271
Pensjonskostnader	105	151
Andre ytelser	159	87
<b>Sum</b>	<b>2 148</b>	<b>2 255</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	2	2

## Godtgjørelse til revisor

(Beløp: NOK 1000)

	2024	SEH Konsern 2023
<b>Revisjonskostnader fordelt på følgende områder</b>		
Løypeløst revisjon	1 632	783
Andre attestasjonskostnader	15	120
<b>Sum</b>	<b>1 647</b>	<b>1 103</b>

Merverdiaffekt er ikke inkludert i revisjonskostnader.

## Innskuddsordning

Konsernets selskapskap Siva Heroya Drift AS har innskuddsordning med en innskuddssats på 7% for pensjonsvender lønn opp til 7,1 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) og 15% for pensjonsvender lønn mellom 7,1G og 12G. Per 31.12.2024 var det 2 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde T/NOK 151 og F/NOK 105 henholdsvis 2023 og 2024.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is broken if the file has been modified.  
The seal is broken if the file has been deleted.



## Konsernet som leietaker – balanseførte leieavtaler

Konsernets eiendeler og forpliktelser under balanseførte leieavtaler inkluderer fast eiendom i form av tomter. Leieperioden varierer fra 10 år til 90 år. Enkelte av leieavtalene har en option for forlengelse, som hensyntas ved fastsettelsen av leieperioden om det antas å være sikkert at denne vil benyttes. Leieavtalene vurderes ikke restriksjoner på selskabets driftspotensial eller finansieringsmuligheter.

(Beløp: NOK 1000)

I henhold til under balanseførte leieavtaler:

### SEH Konsern 2023

	Bygninger og annen fast eiendom	Totalt
Rett til bruk 1. januar 2023	110 191	110 191
Justering av balanseførte leieavtaler	13 998	13 998
Aviskrivninger	-3 223	-3 223
<b>Rett til bruk 31. desember 2023</b>	<b>120 966</b>	<b>120 966</b>

### SEH Konsern 2024

	Bygninger og annen fast eiendom	Totalt
Rett til bruk 1. januar 2024	120 966	120 966
Justering av balanseførte leieavtaler	+1 360	+1 360
Aviskrivninger	-3 223	-3 223
<b>Balanseført verdi 31. desember 2024</b>	<b>116 384</b>	<b>116 384</b>

	SEH Konsern	
	2024	2023
<b>Leieforpliktelser inkludert i balansen:</b>		
Gjeld til utleier - langsiktig	150 205	147 357
Gjeld til utleier - kortsiktig	2 191	-
Sum gjeld til utleier	152 397	147 357
Årets rentekostnad	8 184	8 210
Årets utbetalinger	8 287	8 356

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

### Estimerte leiebetalinger til forfall (nominelt beløp)

1 år	-8 287 567
2-5 år	-36 561 124
Mer enn 5 år	-28 769 709

## SEH Konsern

(Beløp: NOK 1000)

	SEH Konsern	
	2024	2023
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på</b>		
Betalbar skatt	24 991	377
Endring uløst skatt	13 454	-18 673
Sum skattekostnad	38 445	-18 296

	2024	2023
<b>Beregning betalbar skatt</b>		
Driftsmessig resultat før skattekostnad	123 714	-99 573
Permanente forskjeller (+/-)**	52 412	-9 145
Endring midlertidige forskjeller	-113 493	150 331
Fremførbar underskudd	-53 688	-56 632
Årets skattegrunnlag	8 796	-61 820
Betalbar skatt (22 %)	24 991	377
Skatt på konserndelvis	-24 991	-
Betalbar skatt i balansen	-	377

	2024	2023
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>		
Driftsmidler	625 403	536 371
Fordrings	-13 881	-1 284
Finansielle passiva uten tilskuddene	24 935	41 003
Gjeld og låneforpl.	22 667	13 587
Skattemessig fremførbar underskudd	-359 416	-305 520
Sum	349 714	290 168
Skattemessige endre forskjeller som ikke kan utlignes	293 816	295 193
<b>Utsatt skatt 22%</b>	<b>141 577</b>	<b>128 122</b>

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

	2024	2023
Driftsmessig resultat før skatt	123 714	-99 573
22 % skatt av resultat før skatt	27 217	-21 906
Permanente forskjeller 22 %	11 531	-12 572
Endring tidligere ikke utvarenet uløst skatteforpl. (permanente skattekostnader)	38 445	-18 296
Effektiv skattesats (**)	31,1 %	19,4 %

\*\* Inkluderer ikke fradragsberettigede kostnader, som for eksempel representasjon, samt fradrag for resultatandel knyttet til tilknyttet selskap (resultatandelen trekkes ut ettersom den allerede er skattebetalt i utgangspunktet).

\*\* Skattekostnad i prosent av resultat før skatt.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is broken if the file has been changed.



(Beløp: NOK 1000)

**SEH Konsern**

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	5 273	5 273
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost 31.12.23	5 273	5 273
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	-5 119	-5 119
<b>Balansført verdi pr. 31.12.23</b>	<b>154</b>	<b>154</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	5 273	5 273
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 214	4 214
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost 31.12.24	9 487	9 487
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	-5 383	-5 383
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2024</b>	<b>4 104</b>	<b>4 104</b>
Årets avskrivninger	264	264
Økonomisk levetid	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

**Tabell 2.4 - Tilgjengelige eiendommer**

Investingsordning 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. Resultatessse effekter som oppstår som følger endringer i virkelig verdi, føres i resultatregnskapet på egen linje.

**Virkelig verdi - fastsettelse**  
 Konsernets investerte eiendommer vurderes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer i en diskontert kontantstrømmodell. De viktigste parametrene i den anvendte modellen for verdifastsettelse er:

- Markedsleie**  
 Fremtidige leieinntekter er estimert med utgangspunkt i dagens utleiesituasjon. Det gjøres en egen, konkret vurdering av 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 fastsettelse av virkelig verdi på de aktuelle eiendommene er det brukt en prosentstørrelse som reflekterer historiske eierkostnader, samt forventede kostnader videre framover.
- Leighet**  
 Estimert ledighet fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventende markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.
- KPI**  
 I kontantstrømmodellen er det hensyntatt en prosentvis årlig indeksregulering. Det første året baserer seg på faktisk KPI-tall fra oktober-oktober som tilgjengeligjeres i november. For påfølgende år legges inflasjonstallet på 2,4% i grunn.
- Avkastningskrav**  
 Avkastningskravet er fastsett ved å ta utgangspunkt i det laveste realavkastningskravet som observeres i markedet. Dette avkastningskravet målt etter kapitalrente, påslag for kredittmarginer og en generell risikopremie for investering i norsk nærings eiendom. I norsk sammenheng er det Oslo CBD som er vurdert til å være mest representativt for laveste realavkastningskrav, også kjent som Prime Yield. Siva Eiendom Holding har pr. 31.12.24 vurdert Prime Yield til 4,75%.
- Avkastningskravet for de ulike eiendommene i porteføljen er bygd opp ved å hensynta følgende kriterier:
  - Prime Yield
  - Beliggingshet (by)
  - Beliggingshet (makro)
  - Type Flareform
  - Teknisk standard
  - Kontaktsforhold
  - Andle forhold

**Kalkulert bruttoyield**

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

Konsernets portefølje av investerte eiendommer er primært lokalisert i distriktene rundt om i landet. Eiendommene klassifisert som industri er typiske en-bruks bygg utleid på en barehouse-avtale til en leietaker. Eiendommene klassifisert som kontor består av møtesenter og andre typer eiendommer hvor det er flere leietakere i samme bygg.

Dele av eiendomsporteføljen er lokalisert i mer eller mindre begrensete områder, henholdsvis Fjellregionen og Heraya. Eiendommene som angår i Fjellregionen ligger i single purpose selskaper under Siva Fjellregion AS, og er lokalisert i områdene Røros og Tynset. Heraya benyttes som en samletbetegnelse på alle eiendommene lokalisert i utkant av industri parken på Heraya utenfor Pasgrunn.

2023 (Beløp i NOK 1000)	Industri	Kontor	Fjellregionen	Heraya	Sum
<b>Balansført verdi 01.01.23</b>	<b>912 075</b>	<b>1 282 600</b>	<b>160 600</b>	<b>266 100</b>	<b>2 621 375</b>
Tilgang, kjøp og påkostninger - investerings eiendom	618 283	270 433	-	-	888 716
Avgang selskaper/ investerings eiendom	-138 100	-	5 400	-	-138 100
Verdi endring investerings eiendom	38 183	-273 117	5 400	200	-19 324
<b>Verdi 31.12.23</b>	<b>1 231 142</b>	<b>1 329 916</b>	<b>166 000</b>	<b>266 300</b>	<b>2 993 358</b>
Avkastningskrav (snitt)	9,25 %	7,27 %	10,25 %	9,54 %	
<b>2024 (Beløp i NOK 1000)</b>	<b>Industri</b>	<b>Kontor</b>	<b>Fjellregionen</b>	<b>Heraya</b>	<b>Sum</b>
<b>Balansført verdi 01.01.24</b>	<b>1 231 142</b>	<b>1 329 916</b>	<b>166 000</b>	<b>266 300</b>	<b>2 993 358</b>
Tilgang, kjøp og påkostninger - investerings eiendom	210 580	143 915	-	10 516	365 011
Avgang selskaper/ investerings eiendom	-22 440	-	-19 389	-	-41 829
Verdi endring investerings eiendom	188 140	143 915	-19 389	10 516	323 172
<b>Verdi 31.12.24</b>	<b>1 369 284</b>	<b>1 474 511</b>	<b>146 611</b>	<b>276 816</b>	<b>3 267 222</b>
Avkastningskrav (snitt)	9,25 %	7,17 %	10,25 %	9,54 %	

Ved utgangen av 2024 var det ingen investerte eiendommer 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 ulike endringer i yieldnivået.

Endring i verdi	-1,0 %	-0,5 %	0,0 %	0,5 %	1,0 %
Endring i verdi	417 339	202 110	0	-176 537	-332 119



This file is sealed with a digital signature. If the seal is broken, the content may have been changed.



## Overblikk over datterselskaper

Overblikk over datterselskaper pr. 31.12.2024

Selskapsnavn	Stiftelses-dato	Forretningskontor	2024		2023	
			Eierandel	Stemmeandel	Eierandel	Stemmeandel
Siva Eendomsforretning AS	23.12.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Skjerveby Eendoms AS	23.12.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Lena K Eendoms AS	23.12.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Andenes Eendoms AS	23.12.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva F. Einfeldt Eendoms AS	23.12.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Kalfogård Eendoms AS	23.12.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Halden Eendoms AS	23.12.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Hovanger Eendoms AS	23.11.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Kjeller Eendoms AS	07.09.2021	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Krogsvanger Eendoms AS	24.04.2023	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Løta Eendoms AS	24.04.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Oppdal Eendoms AS	14.02.2016	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Trømsø Eendoms AS	24.04.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 5 AS	28.04.1958	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 6 AS	04.03.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Åmot Eendoms AS	09.05.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Andalsnes Eendoms AS	23.02.2027	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sivaforretning Eendoms AS	24.04.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Herøya AS	17.06.1951	Trendheim	80,00 %	80,00 %	80,00 %	80,00 %
Siva Herøya Drift AS	10.11.2020	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva Halden Eendoms AS	05.01.2011	Trendheim	80,00 %	80,00 %	80,00 %	80,00 %
Siva Rambo Eendoms AS	05.03.2019	Trendheim	80,00 %	80,00 %	80,00 %	80,00 %
Siva Fiske Eendoms AS	30.07.2021	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva F. Elling Eendoms AS	14.02.2018	Trendheim	62,34 %	62,34 %	62,34 %	62,34 %
Siva FE Energibygg AS *	02.01.2019	Trendheim	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Siva FE Kompetansesenter AS *	02.01.2019	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva FE Nysted 1 AS	02.01.2019	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva FE Parkveien AS	02.01.2019	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva FE Ræmmen AS	30.06.2028	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva FE Tekstbygger AS	02.01.2019	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva FE Utvikling 1 AS	02.01.2019	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva FE Vesthuset AS	20.09.2010	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Siva FE Havsjøveien AS	03.11.2011	Trendheim	71,10 %	71,10 %	71,10 %	71,10 %
Siva Hordal Eendoms AS	24.12.2022	Trendheim	54,20 %	54,20 %	54,20 %	54,20 %
Siva Sandnes Eendoms AS	02.05.2022	Trendheim	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

\* Solgt i 2024

## Overblikk over tilknyttede selskaper

Foretaksnavn	Kontor	2024		2023	
		Eierandel	Stemmeandel	Eierandel	Stemmeandel
Norway's Best Group AS	Aurland	36,48 %	36,48 %	36,48 %	36,48 %
Frier Vest Holding AS	Oslo	33,94 %	33,94 %	3,00 %	0,00 %
NMK Holding AS	Molde	42,00 %	42,00 %	40,00 %	40,00 %
Astefjord Industrier AS	Gratangen	35,71 %	35,71 %	35,71 %	35,71 %
Bilatt Kompetansesenter Eendoms AS	Frisya	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
Kunnskapsparken Eendoms AS	Rindal	34,00 %	34,00 %	34,00 %	34,00 %
Magnogården AS	Magnar	30,26 %	30,26 %	30,26 %	30,26 %
Siva Sunnmøre AS	Herøy	49,00 %	49,00 %	49,00 %	49,00 %
Sunnalund Næringsendoms AS	Sunnhalsøya	26,78 %	26,78 %	26,78 %	26,78 %

Såre investeringer i tilknyttede selskaper i forbindelse med egenkapitalmetoden. For mindre investeringer i tilknyttede selskaper anvendes kostmetoden, og dette gjelder for Magnogården AS.

## Investeringer etter egenkapitalmetoden

(Beløp i NOK 1000)

Selskapsnavn	Norway's Best Group AS		Frier Vest Holding AS		NMK Holding AS		OCCL Holding AS	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Forretningskontor								
Konstis aksjer IS	36.416	36.416	-	-	23.156	23.156	80.420	86.470
Tilgang	-	-	205.626	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-	-	-53.092	-
Overført til andre aksjer, se note 12)	-	-	-	-	-	-	-33.308	-
<b>Konstis aksjer IUB</b>	<b>36.416</b>	<b>36.416</b>	<b>205.626</b>	<b>-</b>	<b>23.156</b>	<b>23.156</b>	<b>-</b>	<b>86.470</b>
A-ers resultatdel	8.292	4.694	-	-	-215	-	-	12.399
Resultatfordelingsar	143.021	141.121	-	-	7.996	7.986	380.287	311.792
Vedtekning og utdeling for tidligere år	7.304	14.602	-	-	25.144	111	-	237.677
Egenkapitalendringer	33.555	-	-	-	-	-	-300.297	-
<b>IUB-konsernverdi</b>	<b>227.703</b>	<b>193.140</b>	<b>206.063</b>	<b>-</b>	<b>66.673</b>	<b>31.266</b>	<b>-</b>	<b>380.287</b>

Etter hensettelse av aksjer i OCCL Holding AS (2024 er denne investeringen flyttet til aksjer og andeler i andre selskaper (se note 12).

Selskapsnavn	Øvrige tilknyttede selskaper		Magnogården AS - kostmetoden		Sum investeringer i tilknyttede selskaper	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Konstis aksjer IS	246.289	246.289	700	700	392.080	392.080
Tilgang	-	-	-	-	229.525	-
Avgang	-225.979	-	-	-	-228.071	-
Overført til andre aksjer, se note 12)	-	-	-	-	-33.328	-
<b>Konstis aksjer IUB</b>	<b>20.310</b>	<b>246.289</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>284.616</b>	<b>392.080</b>
A-ers resultatdel	-	-	-	-	8.575	9.112
Resultatfordelingsar	-	-	-	-	311.205	187.484
Vedtekning og utdeling for tidligere år	41.977	-190.979	-450	-450	74.635	50.900
Egenkapitalendringer	62.893	65.310	250	250	-306.737	-
<b>IUB-konsernverdi</b>	<b>62.893</b>	<b>65.310</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>553.182</b>	<b>640.246</b>

## Lån til tilknyttede selskaper

Lån til Norway's Best Group AS

	2024	2023
Lån til Norway's Best Group AS	111.057	497.717

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



This file is sealed with a digital signature.  
The signature is a technical means of identifying the origin and integrity of the information.



## Årsregnskap for 2024 - Oversikt over aksjer og andeler

(Beløp: NOK 1000)

### Oversikt over aksjer og andeler i andre selskap

Selskapsnavn	Eierandel	Anskaffelses-kost	Balansført verdi	Virkelig verdi
GK Renner Eierdom AS	4,90 %	368 089	203 569	203 569
CCCL Holding AS	15,70 %	33 228	111 560	111 560
<b>Sum</b>		<b>401 317</b>	<b>315 129</b>	<b>315 129</b>

Aksjer og andeler måles til virkelig verdi over resultatet. Virkelig verdi er fastsatt med utgangspunkt i siste kjente transaksjonspris i markedet. Se note 18 for ytterligere detaljer.

## Årsregnskap for 2024 - Oversikt over gjeld

(Beløp: NOK 1000)

Fordringer	SEH Konsern			
	2024	2023		
Andre langsiktige fordringer	67 427	1 100 000		
Andre fordringer	-	14 253		
<b>Sum</b>	<b>67 427</b>	<b>1 114 253</b>		
Mer av fordringer som forfaller > 1 år				
	-	-		
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>		
Leverandørgjeld	574	-		
Annent kortsiktig gjeld	112 594	20 450		
<b>Sum</b>	<b>113 168</b>	<b>20 450</b>		

Det eksisterer ingen bakstillelse, garanti eller annen sikkerhetsstillelse til fordel for foretak i samme konsern.

(Beløp: NOK 1000)

### Langsiktige fordringer

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

Andre langsiktige fordringer	SEH Konsern	
	2024	2023
Sum andre langsiktige fordringer	37 131	140 686
<b>Sum</b>	<b>37 131</b>	<b>140 686</b>

### Endring i avsetning til tap på kundefordringer

Avsetning til tap på kundefordringer for 2024: NOK 200. Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.

Endringen i avsetning for tap:

	SEH Konsern	
	2024	2023
Avsetning pr 01.01.	4 356	2 387
Årets avsetning til tap på k-lån	2 332	5 670
Årets konstaterede tap	-2 132	-1 514
Årets endring i avsetning	-8 356	-2 387
<b>Avsetning pr 31.12.</b>	<b>200</b>	<b>4 356</b>
<b>Innkomet tidligere nedskrevne fordringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Årsregnskap for 2024 - Oversikt over likvide midler

(Beløp: NOK 1000)

	SEH Konsern	
	2024	2023
Burnte skatterestismidler	222	251
Øvrige bankinnskudd og kontanter	936 371	188 439
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	936 594	188 690
<b>Sum likvide midler</b>	<b>936 594</b>	<b>188 689</b>

## Risikoanalyse

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 risikoen konserniet er utsatt for er knyttet til renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko.

Risikoen for innskuffing er vurdert av styret og foretas av en sentral finansavdeling i samarbeid med de enkelte driftsenhetene.

For å sikre konserniet mot fluktuasjoner i renter vil man investert i enkelte finansielle derivater. Det benyttes ikke sikring på forring. Regnskapsmessig behandling av disse er nærmere omtalt i note 17, samt note for regnskapsprinsippene.

### i) Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko gjennom sine finansielle og operative aktiviteter. Deler av den rentebærende gjelden har flytende rentetilpassning, som medfører at konserniet påvirkes av endringer i rentenivået.

For å redusere renterisiko angir konsernets finanspolisy en målsetning om at minst 50% av renterisiko som ikke dekkes gjennom leasekontrakter skal være sikret gjennom rentederivater. Per 31.12.2024 var 58% av renterisiko som ikke dekkes gjennom leasekontrakter sikret med rentederivater (renteswaps og optjoner), hvor opsjonsperioden er 5,7 år. En strømslett på 2 prosentpoeng på gjeldsprofetjen vil netto medføre 12 MNOK i økte renter, hvor renteswapsvolumet kompensere for ca. 50% av rentestigningen. Renterisiko lagt til leasetaker vil kompensere noe ytterligere 4,5 MNOK. Strømsletten viser håndterbar renterisiko, spesielt mtp. at man har fleksibilitet mot likviditetsrisikoen.

Renteswapsavtale er balansført til virkelig verdi.

### ii) Kredittisiko

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

Konsernet har nettoppstillinger for å påse at salg kun foretas til kunder som tidligere ikke har hatt vesentlige betalingsproblemer og at ubestemte beløp ikke overføres til særlig risikofulle kredittilgjeng.

### iii) Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er i saken for at konserniet 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 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. Gjennomført og løpetid for lån i bank er i t. 2,7 år. SLR's portefølje anses og ikke ha refinansieringsrisiko av betydning, og løpetid den anses tilfredsstillende.



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



Årsregnskap for Brønnøysundregistrene 2024

(Beløp: NOK 1000)

SEH Konsern	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		Finansielle instrumenter til amortisert kost		Sum
	Langsiktig	Kortsiktig	Langsiktig	Kortsiktig	
<b>31.12.2024</b>					
<b>EIENDELER</b>					
<b>Derivater</b>					
Rentebytteavtaler	74 935	-	-	-	<b>74 935</b>
<b>Aksjer</b>					
Aksjer og andeler i andre selskaper	315 129	-	-	-	<b>315 129</b>
<b>Gjeldsinstrumenter</b>					
Fordringer	-	-	37 131	359 734	<b>395 866</b>
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	935 594	<b>935 594</b>
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>390 065</b>	<b>-</b>	<b>37 131</b>	<b>1 295 328</b>	<b>1 722 524</b>
<b>FORPLIKTELSER</b>					
<b>Rentebærende gjeld og lån</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	1 321 461	184 003	<b>1 505 464</b>
<b>Andre finansielle forpliktelser</b>					
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	69 515	<b>69 515</b>
Leverandørgjeld	-	-	-	127 147	<b>127 147</b>
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 321 461</b>	<b>380 665</b>	<b>1 702 126</b>
<b>31.12.2023</b>					
<b>EIENDELER</b>					
<b>Derivater</b>					
Rentebytteavtaler	50 231	-	-	-	<b>50 231</b>
<b>Aksjer</b>					
Aksjer og andeler i andre selskaper	202 969	-	-	-	<b>202 969</b>
<b>Gjeldsinstrumenter</b>					
Fordringer	-	-	140 086	1 161 975	<b>1 302 061</b>
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	188 889	<b>188 889</b>
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>253 201</b>	<b>-</b>	<b>140 086</b>	<b>1 350 864</b>	<b>1 744 551</b>
<b>FORPLIKTELSER</b>					
<b>Rentebærende gjeld og lån</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	852 073	565 739	<b>1 417 812</b>
<b>Andre finansielle forpliktelser</b>					
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	4 089	<b>4 089</b>
Leverandørgjeld	-	-	-	34 030	<b>34 030</b>
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>852 073</b>	<b>603 858</b>	<b>1 455 931</b>

#### Prinsipper for beregning av virkelig verdi:

De finansielle instrumentene som er innregnet i Siva Eendom Holding sitt regnskap er gruppert i klasser og kategorier basert på instrumentenes egenskaper. Estimerte virkelig verdier av konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspotensial 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 (uljusterte) 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 forpliknelsen, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser)

Nivå 3: Input for eiendelen eller forpliknelsen som ikke er basert på observerbare markedsdato («ikke-observerbar» input)

#### Metode for verdsettelse:

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

#### Rentebytteavtaler

Virkelig verdi av rentebytteavtaler er estimert basert på nåverdien av fremtidige kontantsommer, beregnet ved bruk av swaprenter per 31.12.2024 og per 31.12.2023. Virkelig verdi er beregnet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med.

#### Aksjer og andeler

Virkelig verdi av aksjer og andeler er fastsatt ved bruk av siste kjente transaksjonspris, ved verdsettelsen er både markedsmessige vilkår og tidspunkt for siste kjente transaksjon nødvendig.

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsett til virkelig verdi: Kontanter og kontantekvivalenter, kundefordringer, andre kortsiktige fordringer og langsiktig gjeld. Balansen til verdi av kontanter og kontantekvivalenter er tilsvarende til virkelig verdi. De andre instrumentene har kort forfallsid, tilsvarende er balansen til verdi av kundefordringer og leverandørgjeld tilsvarende til virkelig verdi, da de inngår til "normale" betingelser.



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## Resultatregnskap

(Beløp: NOK 1000)

Annen finansinntekt	SEH Konsern	
	2024	2023
Renteinntekter	21 771	29 458
Inntekt på andre investeringer	24 445	-
Andre finansinntekter	592	15 195
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>46 808</b>	<b>44 653</b>

Annen finanskostnad	SEH Konsern	
	2024	2023
Rentekostnader	78 291	68 564
Andre finanskostnader	586	32 769
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>78 877</b>	<b>101 333</b>

Spesifikasjon av rentekostnader:

Rentekostnader	SEH Konsern	
	2024	2023
Rentekostnad på lån	69 572	62 536
Rentekostnad på finansielle instrumenter	8 918	6 225
<b>Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode</b>	<b>78 291</b>	<b>68 561</b>

Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultatet

Endring virkelig verdi over resultatet 31.12.	Nota	SEH Konsern	
		2024	2023
Rentebytteavtale	17	27 932	-3 514
Aksjer målt til virkelig verdi	17, 12	-86 232	-82 869
<b>Sum</b>		<b>-58 292</b>	<b>-86 383</b>

## Utsatt skatt

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

### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Utsatt skatt er begrepet på alle forskjeller mellom skattemessige og konsoliderede regnskapsmessige verdier på endelene og gjeld. Estimatiskorrigert knyttet til bokført utsatt skatt må ses i sammenheng med estimatrisikofor økende verdsettelsen av de ulike verdiene. Utsatt skattefordel balanseføres den godset er sannsynlig at fordelene kan utnyttes ved fremtidig inntekting knyttet til de midlertidige forskjellene.

### Avsetning for forventet kreditttap på kundefordringer

Avsetning for tap knyttet kundefordringer regnskapsføres når det foreligger objektive indikationer 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 mangler ved betalinger anses som indikatorer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

### Investeringseiendom til virkelig verdi

Beregning av virkelig verdi av investeringseiendom bygger på flere forutsetninger og antakelser. Se nærmere beskrivelse i note 6.

### Aksjer til virkelig verdi

Aksjer vurdert til virkelig verdi baseres på siste kjente transaksjonspris for aksjene. Aksje er vurdert med lavt transaksjonsvolum.

(Beløp: NOK 1000)

## SEH Konsern 2023

	Annen innkutt		Sum		Minoriteter	Sum
	Aksjekapital	egenkapital	Annen EK	majoritet		
Utarbeidet egenkapital per 01.01.2023	1 072 400	-	2 556 316	2 628 710	267 173	2 795 833
Arbeidsresultat	-	-	-51 938	-51 938	-28 338	-80 277
Kapitalomvøling	-	-	35	35	+36	+1
Lytbytte	-	-	-16 300	-16 300	-1 600	-17 900
Konserndelag	-	1 100 000	-19 700	1 080 300	-	1 080 300
Andre påslag	-	-	-216	-216	1 242	1 027
<b>Egenkapital per 31.12.2023</b>	<b>1 072 400</b>	<b>1 100 000</b>	<b>2 467 591</b>	<b>3 639 991</b>	<b>138 391</b>	<b>3 778 383</b>

## SEH Konsern 2024

	Annen innkutt		Sum		Minoriteter	Sum
	Aksjekapital	egenkapital	Annen EK	majoritet		
Egenkapital per 01.01.2024	1 072 400	1 100 000	2 467 591	3 639 991	138 391	3 778 383
Arbeidsresultat	-	-	33 409	33 409	1 860	35 269
Endring minoritetsinteresser	-	-	+5 197	-5 197	-52 176	-53 373
Konserndelag	-	-	-88 603	-88 603	-	-88 603
Andre påslag	-	-	65 282	65 282	-708	64 575
<b>Egenkapital per 31.12.2024</b>	<b>1 072 400</b>	<b>1 100 000</b>	<b>2 522 582</b>	<b>3 654 865</b>	<b>87 368</b>	<b>3 778 252</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is broken if the file has been changed.  
The seal is broken if the file has been changed.



## SEH - Selskaper for industrivekt SF

(Beløp: 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 én aksjeklasse. Alle aksjer har 1-stemmer- og utbytterett.

Selskapets aksjoner pr. 31.12.2024:

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

Siva Eiendom Holding AS inngår i konsernregnskapet til Siva - Selskaper for industrivekt SF. Morselskapet har forretningskontor i Trondheim kommune. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til [okonomi@siva.no](mailto:okonomi@siva.no).

## SEH Konsern

Oversikt over gjeld som forfaller senere enn fem år etter 31.12.2024

(Beløp: NOK 1000)

	Nedbetalings tid	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner - pantfrie	> 5 år	2 781 3	29 688
<b>Sum</b>		<b>2 781 3</b>	<b>29 688</b>

Gjennomsnittlig rente for langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er på 6 prosent pr. 31.12.24.

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

Se note 16 for mer informasjon om renterisiko.

## SEH Konsern - Oversikt over pantstillelse

(Beløp: NOK 1000)

	SEH Konsern	
	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 321 461	852 077
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	194 003	665 739
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>1 505 464</b>	<b>1 417 812</b>
Investeringsendring	2 267 227	2 993 356
<b>Sum bokført verdi av pantestillelse</b>	<b>3 772 691</b>	<b>4 411 168</b>

Siva Eiendom Holding AS er selvsikkerfinansiert for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo 1,050,876.

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



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## RESULTATREGNSKAP Siva Eiendom Holding AS 01.01-31.12

### Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

Note 2024 2023

#### DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

Annen driftsinntekt	1	12 726	13 860
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 726</b>	<b>13 860</b>

Lønnskostnad	2	101	25
Annen driftskostnad	2	23 948	31 729
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>24 049</b>	<b>31 753</b>

<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 323</b>	<b>-17 893</b>
-----------------------	--	----------------	----------------

#### FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER

Inntekt på investering i datterselskap	5	146 020	35 695
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	-3 607	31 686
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		19 725	11 503
Annen renteinntekt		67 187	26 314
Annen finansinntekt	3, 12	121 151	29 113
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>350 476</b>	<b>134 311</b>

Rentekostnad til selskap i samme konsern		4 991	6 529
Nedskrivning av andre finansielle eiendeler	12	108 322	89 471
Annen rentekostnad		2 734	-
Annen finanskostnad	3	76	30 966
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>116 124</b>	<b>-126 967</b>

<b>Netto finansresultat</b>		<b>234 353</b>	<b>7 344</b>
-----------------------------	--	----------------	--------------

<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>223 030</b>	<b>-10 549</b>
--	--	----------------	----------------

Skattekostnad	4	29 006	10 772
---------------	---	--------	--------

<b>Årsresultat</b>		<b>194 023</b>	<b>-21 321</b>
--------------------	--	----------------	----------------

#### OVERFØRINGER

Avsatt konsernbidrag		88 603	19 700
Mottatt konsernbidrag		-	-1 100 000
Avsatt til utbytte		-	16 300
Overføring til/fra annen egenkapital		105 420	1 042 679
<b>Sum overføringer</b>	10	<b>194 023</b>	<b>21 321</b>



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## EIENDELER Siva Eiendom Holding AS per 31.12

### Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		565
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>565</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 12	1 271 400	848 876
Lån til selskap i samme konsern		222 739	7 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 12	477 554	364 116
Lån til tilknyttet selskap	6	111 057	87 732
Investeringer i andre aksjer og andeler	6	238 950	203 569
Andre fordringer		12 283	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 333 984</b>	<b>1 611 293</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>333 984</b>	<b>61 859</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		293	-
Andre fordringer		2 305	5 068
Konsernfordringer	7, 11	515 938	1 477 662
<b>Sum fordringer</b>		<b>518 536</b>	<b>1 482 730</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>790 774</b>	<b>83 60</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>309 31</b>	<b>565 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>643 294</b>	<b>79 749</b>



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## EGENKAPITAL OG GJELD Siva Eiendom Holding AS per 31.12

### Morselskap

Beløp i 1 000 kroner	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	1 072 400	1 072 400
Annen innskutt egenkapital		1 100 000	-
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 172 400</b>	<b>1 072 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	780 787	1 934 949
Fond for vurderingsforskjeller	10	193 132	-
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>973 919</b>	<b>1 934 949</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 146 319</b>	<b>3 007 349</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		322	-
Kortsiktig konserngjeld	7	495 238	155 472
Skyldige offentlige avgifter		1 025	-
Utbytte		-	16 300
Annen kortsiktig gjeld		390	628
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>496 976</b>	<b>172 400</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>496 976</b>	<b>172 400</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 643 294</b>	<b>3 179 749</b>

Trondheim, 09.05.2025

Jan Morten Ertsaas  
Styreleder

Jonas Sand Hansen  
Styremedlem

Steinar Jørstad  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING Siva Eiendom Holding AS 01.01 - 31.12

Beløp i 1 000 kroner	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	223 030	-10 549
Gevinst/tap ved realisasjon av aksjer	-96 664	20 941
Nedskrivning aksjer og lån	108 322	89 471
Endring kundefordringer	-293	-
Endring leverandørgjeld	322	-
Tilbakeført resultat datterselskap og tilknyttet selskap	-142 413	-67 381
Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 098	-3 128
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>108 403</b>	<b>29 354</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetaling ved salg av aksjer	-	238 698
Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	183 312	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-482 803	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-299 491</b>	<b>238 698</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Netto endring kortsiktig gjeld konsern	50 816	-12 887
Endring kortsiktig fordring konsern	1 015 533	-133 495
Netto endring andre kort- og langsiktige fordringer	-151 347	-121 288
Utbetalt utbytte	-16 300	-
Utbetalt konsernbidrag	-	-18 487
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>898 702</b>	<b>-286 157</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	707 614	-18 105
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	83 160	101 266
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.</b>	<b>790 774</b>	<b>83 160</b>



This file is sealed with a digital signature.  
It has been signed by the company.  
The signature is visible in the document.



## Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

### Eierandeler

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

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

### Driftsinntekter og kostnader

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

### Rentesikring

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

Sikringene bokføres som 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.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



## Siva Eiendom Holding AS

### Noter til regnskapet 2024

Alle bygg som er tilført investeringsstilskudd er i balansen oppført til kostpris med fradrag for tilskuddet (nettoføring) og redusert med akkumulerte av- og nedskrivninger. Kostpris redusert med investeringsstilskudd utgjør normalt leiegrunnlaget og samsvarer således med de respektive byggs fremtidige kontantstrømmer. Avskrivningsgrunnlag for ordinære avskrivninger er også kostpris redusert med investeringsstilskudd.

#### - Inntekter og kostnader - regnskapsåret 2024

Selskapets omsetning skjer i Norge.

	2024	2023
Førvallingshonorar	12 726	13 860
Sum	12 726	13 860

#### - Lønnskostnader og andre relaterte ytelser - regnskapsåret 2024

	2024	2023
Lønnskostnader		
Andre relaterte ytelser	101	25
Sum	101	25

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

	2024	2023
Revisjonshonorar		
Ordinær revisjon	658	348
Andre tjenester	15	-
Sum	674	348

#### - Annen finansinntekt og annen finanskostnad - regnskapsåret 2024

	2024	2023
Annen finansinntekt		
Gevinst ved realisasjon av aksjer	96 664	9 943
Annen finansinntekt	24 488	19 170
Sum	121 151	29 113

	2024	2023
Annen finanskostnad		
Tap ved realisasjon av aksjer	-	30 884
Annen finanskostnad	76	82
Sum	76	30 986

#### - Betalbar skatt - regnskapsåret 2024

	2024	2023
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt	26 441	10 772
Endring i utsatt skatt	2 565	-
Skattekostnad	29 006	10 772

	2024	2023
Betalbar skatt i balansen		
Årets betalbare skattekostnad	26 441	10 772
Skatt på avgitt konsernbidrag	-26 441	-10 772
Betalbar skatt i balansen	-	-

	2024	2023
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats		
Årsresultat før skatt	223 030	-10 549
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats	49 066	-2 321

	2024	2023
Skatteeffekten av følgende poster		
Permanente forskjeller	-22 626	13 093
Endring tidligere ikke innregnet utsatt skattefordel	2 565	-
Skattekostnad	29 006	10 772
Effektiv skattesats	-13 %	102 %



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is broken if the file has been changed.  
The seal is broken if the file has been opened.



## Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

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

	2024	2023
Driftsmidler	-	340
Gevinst - og tapskonto	-	-8 809
Underskudd til fremføring	-	-3 193
<b>Sum</b>	-	<b>-11 661</b>
<b>Grunnlag utsatt skatt/skattefordel</b>	-	<b>-11 661</b>

Utsatt skatt/ skattefordel (-) - -2 565 Knyttet til fusjon (reversert i 2024)

- Høytimerklæring ved oppkjøp (fuser)					
Firma	Stiftelsesdato	Konsolidert (ja/nei)	Foretningskontor	Stemmeandel	Eierandel
Siva Eiendomstomter AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Skjærvøy Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Lenvik Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Andenes Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Finnfjord Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kaldfjord Eiendom AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Halden Eiendomstomt AS	23.10.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Høyanger Eiendom AS	20.11.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kjeller Eiendom AS	07.09.2001	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kongsvinger Eiendom AS	24.04.2002	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Lista Eiendom AS	24.04.2002	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Oppdal Eiendom AS	14.02.2018	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Tromsø Eiendom AS	24.04.2002	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 5 AS	28.04.1988	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 6 AS	04.03.2020	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Amtø Eiendom AS	08.05.2007	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Andalsnes Eiendom AS	28.02.2007	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Sivaforfjord 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	99,92 %	99,92 %
Siva Eyde Eiendom AS	08.07.2021	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Fjellregionen Eiendom AS	14.02.2018	Ja	Trondheim	62,34 %	62,34 %
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 Sandnes Eiendom AS	02.05.2022	Ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %



This file is sealed with a digital signature.  
If the seal is broken, the content may have been changed.



Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Siva Eiendomstomter AS	30	-619
Siva Skjervøy Eiendom AS	52 792	-395
Siva Lenvik Eiendom AS	6 482	1 035
Siva Andenes Eiendom AS	8 478	1 497
Siva Finnfjord Eiendom AS	10 009	4 144
Siva Kaldfjord Eiendom AS	6 549	691
Siva Halden Eiendomstomt AS	7 503	-256
Siva Høyanger Eiendom AS	25 394	10 104
Siva Kjeller Eiendom AS	47 426	2 534
Siva Kongsvinger Eiendom AS	35 000	38 909
Siva Lista Eiendom AS	28 401	4 982
Siva Oppdal Eiendom AS	1 024	-29 948
Siva Tromsø Eiendom AS	357 226	-13 109
Siva Utvikling 5 AS	954	-41
Siva Utvikling 6 AS	136	-42
Siva Amot Eiendom AS	30 000	1 021
Siva Andalsnes Eiendom AS	20 700	1 681
Sivafjorden Eiendom AS	69 940	-9 766
Siva Herøya AS	74 290	46 458
Siva Herøya Drift AS	3 994	-
Siva Halden Eiendom AS	25 854	-1 378
Siva Børnk Eiendom AS	25 274	9 267
Siva Eyde Eiendom AS	236 326	-5 072
Siva Fjellregionen Eiendom AS	44 633	-11 731
Siva FE Kompetansesenteret AS	94	-6 140
Siva FE Nytrøa 1 AS	5 659	99
Siva FE Parkveien AS	1 264	-174
Siva FE Rammsmoen AS	5 637	630
Siva FE Telebygget AS	100	-92
Siva FE Utvikling 1 AS	75	-76
Siva FE Veksthuset AS	2 431	-2 632
Siva FE Havsjøveien AS	11 082	266
Siva Fe Energibyget AS	0	695
Siva Verdal Eiendom AS	42 298	83
Siva Sandnes Eiendom AS	41 194	110

2024 2023

#### Noteopplysninger aksjer - Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, og andre aksjer

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

Lån til tilknyttet selskap:	2024	2023
Lån	111 057	87 732

Selskap vurdert etter egenkapitalmetoden:

Selskaps navn	Norway's Best Group AS		Frier Vest Holding AS		NMK Holding AS	
	Aurland		Oslo		Alesund	
Forretningskontor	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Eierandel	36,48 %	36,48 %	33,94 %	-	40,00 %	40,00 %
Kostpris aksjer IB	35 516	35 516	205 525	-	23 158	23 158
Endring kostpris	-	-	-	-	-	-
<b>Kostpris aksjer UB</b>	<b>35 516</b>	<b>35 516</b>	<b>205 525</b>	<b>-</b>	<b>23 158</b>	<b>23 158</b>
EK 100%	604 000	489 910	352 148	-	75 476	75 591
Andel egenkapital	220 339	178 719	119 519	-	30 190	30 236
Mærverdier	-	-	86 644	-	-	-
Forskjell	184 823	143 021	538	-	7 771	7 986
Årets resultat	22 620	-12 840	1 585	-	-155,02	-
Andel av årets resultat	8 252	-4 684	538	-	-46	-
Avskrivning mærverdier	-	-	-	-	-168	-339
Årets resultatandel	8 252	-4 684	538	-	-46	-
Resultatført tidligere år	143 021	147 705	-	-	7 986	8 325
Postering direkte mot EK	33 560	-	-	-	-	-
<b>SUM</b>	<b>484 823</b>	<b>443 021</b>	<b>538</b>	<b>-</b>	<b>7 940</b>	<b>8 325</b>
<b>UB konsernverdi</b>	<b>220 339</b>	<b>178 719</b>	<b>206 063</b>	<b>-</b>	<b>30 929</b>	<b>31 145</b>

Selskap vurdert etter kostmetoden



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is broken if the file has been changed.



Selskaps navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi 01.01.24	Balanseført verdi 31.12.24
Astafjord Industrier AS	Gratangen	35,71 %	2 500	2 250	2 250
Blått Kompetansesenter Eiendom AS	Frøya	40,00 %	5 600	5 600	5 600
Kunnskapsparken Eiendom AS	Molde	34,00 %	1 662	1 662	1 662
Magnorgården AS	Magnor	30,26 %	700	250	250
Siva Sunnmøre AS	Herøy	49,00 %	3 917	3 423	3 423
Sunddal Næringsseiendom AS	Sundalsøra	26,78 %	7 037	7 037	7 037
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>			<b>21 416</b>	<b>20 222</b>	<b>20 222</b>
GC Rieber Eiendom AS	Bergen	4,90 %	593 862	203 569	203 569
OCCL Holding AS	Oslo	15,70 %	33 325	0	35 381
<b>Sum andre aksjer</b>			<b>627 220</b>	<b>203 569</b>	<b>238 950</b>

Referanse til tilknyttede selskaper i årsregnskapet

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

Fordringer	2024	2023
Kundefordringer	19 557	6 218
Konsernbidrag	146 020	1 135 695
Ubytte	-	6 400
Konsernkontoordning	350 361	329 349
<b>Sum fordringer</b>	<b>515 938</b>	<b>1 477 662</b>

Gjeld	2024	2023
Konsernbidrag	403 994	70 485
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	104	-
Kortsiktig gjeld konsernbank	91 140	84 987
Ubytte	-	16 300
<b>Sum gjeld</b>	<b>495 238</b>	<b>171 772</b>

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

Referanse til bankinnskudd i årsregnskapet

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

Referanse til bankinnskudd i årsregnskapet

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. 31.12.2024:

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

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

Morselskapet har forretningskontor i Trondheim kommune.

Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse på mail til [okonomi@siva.no](mailto:okonomi@siva.no).



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

17.08.2025 kl 01:19



Regnskap for selskaper i 2024

	Annen innskutt egenkapital		Fond for vurderingsforskjeller		Sum egenkapital
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Annen egenkapital	forskjeller	
<b>Egenkapital 31.12.22</b>	<b>1 072 400</b>	-	892 235	-	<b>1 964 635</b>
Årets resultat	-	-	-21 321	-	-21 321
Utbytte	-	-	-16 300	-	-16 300
Fusion Siva Ardal Eiendom AS	-	-	35	-	35
Mottatt konsernbidrag	-	-	1 100 000	-	1 100 000
Avsatt konsernbidrag	-	-	-19 700	-	-19 700
<b>Egenkapital 31.12.23</b>	<b>1 072 400</b>	-	<b>1 934 949</b>	-	<b>3 007 349</b>
Åretsresultat	-	-	194 023	-	194 023
Overføring	-	1 100 000	-1 100 000	-	-
Andre endringer	-	-	33 550	-	33 550
Overført fond for vurderingsforskjeller	-	-	-193 132	193 132	-
Avsatt konsernbidrag	-	-	-88 603	-	-88 603
<b>Egenkapital 31.12.24</b>	<b>1 072 400</b>	<b>1 100 000</b>	<b>780 787</b>	<b>193 132</b>	<b>3 146 319</b>

Regnskap for selskaper i 2024

#### Pantstillelser og garantier

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausjonist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo 1 050 876.

Selskapet er med i konsernkontoordningen for konsernet Siva Eiendom Holding AS. Dette innebærer at alle selskaper som inngår i ordningen er solidarisk ansvarlige for det samlede netto trukne beløp. Det var ikke trekk på konsernkonto pr. 31.12.24.

#### Gjeld og rentesikring

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

Beløp	Startdato	Utløpsdato	Betaler rente	Mottar rente	Markedsverdi 31.12.
46 000 000	11,2017	12,2025	2,23 %	3 mnd Nibor	959
46 000 000	11,2017	12,2027	2,40 %	3 mnd Nibor	2 109
46 000 000	9,202	12,2028	0,92 %	3 mnd Nibor	5 210
46 000 000	11,2017	12,2029	2,56 %	3 mnd Nibor	2 859
46 000 000	12,2025	12,203	3,51 %	3 mnd Nibor	559
46 000 000	11,2017	12,2031	2,70 %	3 mnd Nibor	3 328
46 000 000	6,2024	12,2032	3,67 %	3 mnd Nibor	583
46 000 000	12,2021	12,2032	1,17 %	3 mnd Nibor	8 602
46 000 000	12,2018	12,2033	2,44 %	3 mnd Nibor	5 002
46 000 000	12,2024	12,2034	3,45 %	3 mnd Nibor	1 499
46 000 000	9,2019	12,2034	1,87 %	3 mnd Nibor	7 638
46 000 000	12,2018	12,2035	2,48 %	3 mnd Nibor	5 639
46 000 000	12,2024	12,2036	3,44 %	3 mnd Nibor	1 686
46 000 000	9,202	12,2036	1,89 %	3 mnd Nibor	8 658
46 000 000	12,2023	12,2037	1,38 %	3 mnd Nibor	11 566
46 000 000	11,2021	12,2038	1,99 %	3 mnd Nibor	9 039
<b>736 000 000</b>					<b>74 935</b>

Regnskap for selskaper i 2024

Under vises en oppstilling av vesentlige poster

	2024	2023
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	108 322	61 951
Nedskrivning av andre aksjeposter	-	27 520

Salg av selskap	Salgsobjekt	År	Eiendomsverdi
Siva Luster Eiendom AS	Aksjer (100%)	2023	5 000
Siva Drag Eiendom AS	Aksjer (100%)	2023	68 000
Siva FE Energibygg AS	Aksjer (100%)	2024	14 908



This file is sealed with a digital signature. If the seal is broken, the content may not be authentic.



BDO AS  
Kobbes gate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Siva Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Siva Eiendom Holding AS sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Arve Sunde  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Sunde, Arve

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-22 12:19:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H6HY5-MJRBH-6YCP6-NO22D-0LK14-OGMPY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillits tjenester, se <https://euti.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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