



Årsregnskap 2017

Siva Eiendom Holding AS

Styrets årsberetning 2017

Årsregnskap 2017

Revisjonsberetning

2. februar 2018

Siva Eiendom Holding AS

Årsberetning 2017

Virksomhetens art og hvor den drives

Siva Eiendom Holding AS (SEH) er et heleid datterselskap av Siva - Selskapet for industrivekst SF (Siva). Siva er statens virkemiddel for tilretteleggende eierskap, nyskaping og næringsutvikling. Siva eies av Nærings- og fiskeridepartementet.

Sivas eiendomsvirksomhet drives gjennom SEH. Sivas eiendomsinvesteringer senker barrierer for etablering der dette er spesielt krevende. Eiendomsvirksomheten er selvfinansierende og har avkastningskrav. Selskapets hovedkontor er i Trondheim.

Konsernet består av morselskapet SEH og 17 datterselskaper. I tillegg er det eierskap i 18 tilknyttede selskaper og 3 andre selskaper med eierandel under 20 prosent.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2018 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Rettvise oversikt over resultat og stilling

Selskapet har hatt en leieinntektsøkning på 2 %. Årsresultatet er på 445 MNOK, noe som er en økning fra i fjor med 335 MNOK. Selskapet har en egenkapitalandel på 52 %, og likviditeten er god. Økningen i årsresultat skyldes hovedsakelig realisasjon av eiendommene i Koksia Eiendom AS.

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 gjeldssiden i balansen, og endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm.

Eiendomsvirksomheten er eksponert for kredittrisiko i utleiemarkedet. Selskapet skal gjennom sitt mandat påta seg en risiko ved å investere i samfunnsøkonomisk lønnsomme prosjekter hvor andre private investorer normalt ikke vil gå inn. Eiendomsinvesteringene skal skje over hele landet, og disse elementene 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 anlegg.

Leiemarkedet påvirkes av makroøkonomiske endringer som endring i BNP, KPI og sysselsetting. Ledighet i porteføljen og leieendringer ved reforhandling av eksisterende kontrakter påvirker løpende kontantstrøm og kan dermed medføre likviditetsrisiko. Kontantstrømmen fra eiendomsvirksomheten er negativt påvirket av utfordringen for enkelte leietakere som har medført ledighet i enkelte bygg. Til tross for dette vurderes konsernets likviditetssituasjon å være god. Refinansieringsrisikoen knyttet til konsernets finansiering vurderes å være lav.

Strategi for styring av finansiell risiko

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.

Eiendomsvirksomheten er basert på utleie til et stort antall leietakere innen mange ulike bransjer over hele landet.

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

Arbeidsmiljø og likestilling

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

Ytre miljø

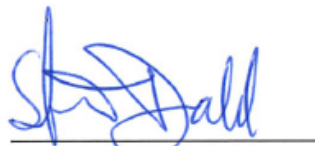
Konsernet driver ikke aktivitet som medfører påvirkning på det ytre miljø. I eiendomsvirksomheten kan leietakernes aktivitet medføre påvirkning av miljøet.

Samfunnsansvar

Det vises til årsberetning for morselskapet Siva. Kontaktinformasjon finnes i note 3 til årsregnskapet.

Trondheim,
02.02.2018

I styret for Siva Eiendom Holding AS



Stein Terje Dahl
Styreleder



Lise Bartnes Aalberg
Daglig leder



Randi Ingul Glørstad
Styremedlem



Ove Rød Henriksen
Styremedlem

Siva Eiendom Holding AS

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i 1 000 kroner		Note	Konsern	
2016	2017				2017	2016
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER						
-	-	Leieinntekt			210 014	206 465
9 795	11 643	Annen driftsinntekt		9	16 539	23 159
9 795	11 643	Sum driftsinntekter			226 553	229 623
269	132	Lønnskostnad		1	3 628	4 377
-	-	Avskrivning på varige driftsmidler		2	72 891	66 938
-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler		2	19 104	-
31 116	29 046	Annen driftskostnad		1,9	110 801	99 762
31 385	29 178	Sum driftskostnader			206 424	171 077
-21 590	-17 535	Driftsresultat			20 129	58 546
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER						
33 526	14 808	Inntekt på investering i datterselskap		10	-	-
81 735	458 783	Inntekt på investering i tilknyttet selskap		10	458 783	81 735
5 664	1 800	Renteinntekt fra selskap i samme konsern			-	-
4 004	6 058	Annen renteinntekt			8 061	7 620
21 609	3 407	Annen finansinntekt		8	4 025	10 834
146 538	484 856	Sum finansinntekter			470 869	100 189
4 548	7 874	Verdiendring finansielle instrumenter			-	4 548
3 280	909	Nedskrivning av andre finansielle eiendeler			11 699	-
5 775	4 711	Rentekostnad til selskap i samme konsern			-	2 185
6 251	4 223	Annen rentekostnad			30 513	34 537
-19 854	-17 716	Annen finanskostnad		8	3 752	6 429
126 684	467 140	Sum finanskostnader			-45 964	-47 699
105 094	449 605	Netto finansresultat			424 905	52 490
-6 967	243	Ordinært resultat før skattekostnad			445 035	111 037
112 061	449 362	Skattekostnad		5	-78	1 408
		Årsresultat			445 113	109 628
		Minoritetenes andel av årsresultatet			-4 249	-2 433
		Majoritetens andel av årsresultatet			449 362	112 061
OVERFØRINGER						
-	391 138	Utbytte				
-	146 700	Tilleggsutbytte 2016				
25 748	24 264	Konsernbidrag				
86 314	33 960	Overføring til/fra annen egenkapital				
112 061	596 062	Sum overføringer				

Siva Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2016	2017	Beløp i 1 000 kroner	Note	2017	2016
EIENDELER					
Anleggsmidler					
1 280	-	Utsatt skattefordel	5	10 137	12 612
-	-	Goodwill	2	-	-12 741
1 280	-	Sum immaterielle eiendeler		10 137	-128
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 477 424	1 563 580
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	1 279	1 152
-	-	Sum varige driftsmidler		1 478 702	1 564 732
Finansielle anleggsmidler					
573 392	699 899	Investeringer i datterselskap	10	-	-
20 685	-	Lån til selskap i samme konsern		-	-
599 621	513 709	Investeringer i tilknyttet selskap	10	513 709	599 621
599	256	Lån til tilknyttet selskap	6	256	599
13 699	2 000	Investeringer i andre aksjer og andeler	10	2 000	13 751
-	-	Andre fordringer	6	2 870	4 046
1 207 996	1 215 864	Sum finansielle anleggsmidler		518 835	618 017
1 209 276	1 215 864	Sum anleggsmidler		2 007 674	2 182 620
Omløpsmidler					
Fordringer					
417	75	Kundefordringer	6	16 608	16 333
4 597	3 969	Andre fordringer	6	82 306	10 739
109 009	103 737	Konsernfordringer		-	-
114 024	107 780	Sum fordringer		98 915	27 072
319 201	675 780	Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	723 686	409 563
433 224	783 560	Sum omløpsmidler		822 601	436 635
1 642 501	1 999 424	SUM EIENDELER		2 830 275	2 619 256

Siva Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp i 1 000 kroner	Note	Konsern	
2016	2017			2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
1 072 400	1 072 400	Aksjekapital (1 072 400 aksjer a kr 1 000)	3, 4	1 072 400	1 072 400
1 072 400	1 072 400	Sum innskutt egenkapital		1 072 400	1 072 400
Opptjent egenkapital					
469 820	357 462	Annen egenkapital	4	357 465	469 820
469 820	357 462	Sum opptjent egenkapital		357 465	469 820
		Minoritetsinteresser	4	38 507	40 707
1 542 220	1 429 862	Sum egenkapital		1 468 372	1 582 927
Gjeld					
Annen langsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	927 923	954 396
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		-	1 160
-	-	Sum annen langsiktig gjeld		927 923	955 556
Kortsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	-	26 758
329	226	Leverandørgjeld		2 633	9 986
-	-	Betalbar skatt	5	1 101	44
11	-	Skyldige offentlige avgifter		1 320	2 795
97 391	178 017	Kortsiktig konserngjeld		25 222	30 684
-	391 138	Utbytte		391 168	-
2 550	181	Annen kortsiktig gjeld		12 537	10 507
100 281	569 562	Sum kortsiktig gjeld		433 981	80 773
100 281	569 562	Sum gjeld		1 361 903	1 036 329
1 642 501	1 999 424	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 830 275	2 619 256

Trondheim, 02.02.2018
Styret i Siva Eiendom Holding AS



Stein Terje Dahl
Styrets leder



Randi Ingul Glørstad
Styremedlem



Ove Rød Henriksen
Styremedlem



Lise Bartnes Aalberg
Daglig leder

Siva Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2017

Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler 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

Eierandel i datterselskap innarbeides i morselskapets regnskap etter egenkapitalmetoden. Eierandel i tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet innarbeides etter egenkapitalmetoden i både morselskapets regnskap og i konsernregnskapet.

Selskapets andel av resultatet i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert selskap er basert på resultat etter skatt i selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på mer-/mindreverdier som skyldes at kostpris på eierandeler var høyere/lavere enn den ervervede andel av bokført egenkapital.

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Rentesikring

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

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

Skattekostnad og utsatt skatt

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.

Note 1 - Lønnskostnader, godtgjørelser, revisjonshonorar m.m. (Beløp i hele tusen)

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Lønn	116	235	2 737	3 158
Arbeidsgiveravgift	16	33	425	413
Pensjonskostnader	-	-	45	52
Andre relaterte ytelser	-	-	88	112
Lønnskostnader ansatte i utlandet	-	-	334	642
Sum	132	269	3 628	4 377
Antall årsverk 31.12	-	-	5	6

Det er ingen ansatte i Siva Eiendom Holding AS utover daglig leder. Styret og daglig leder honoreres ikke.

Lønnskostnader gjelder innleide konsulenter. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjonshonorar	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Ordinær revisjon	57	66	236	306
Attestasjon og andre revisjonstjenester	-	15	32	116
Skatte- og avgiftsrådgivning	-	-	11	4
Sum	57	81	279	426

Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler - Konsern (Beløp i hele tusen)

	Goodwill	Tomter	Ferdige bygg	Bygg under oppføring	Driftsløse, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01	-16 987	74 367	2 775 302	36 817	6 187	2 875 686
Tilgang i året	-	770	74 662	43 804	419	119 656
Avgang i året	-	-2 203	-129 337	-36 817	-2 067	-170 424
Anskaffelseskost 31.12	-16 987	72 934	2 720 627	43 804	4 539	2 824 917
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-4 247	-	939 680	-	3 260	938 693
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-12 741	-	406 631	-	-	393 890
Mottatte investeringstilskudd 31.12	-	-	13 631	-	-	13 631
Balanseført verdi pr. 31.12	-	72 934	1 360 685	43 804	1 279	1 478 702
Årets avskrivninger	-	-	72 599	-	292	72 891
Avskrivningssatser	20 %	0 %	2-10 %	0 %	10-50 %	
Avskrivningsplan: Lineær						
Årets nedskrivninger	-12 741	-	31 844	-	-	19 104

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 1 072 400 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 072 400 000. Selskapet har en aksjeklasse.

Selskapets aksjonær pr. 31.12.2017

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Siva - Selskapet for industrivekst SF	1 072 400	100,0 %
Sum	1 072 400	100,0 %

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

Note 4 - Egenkapital (Beløp i hele tusen)

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 072 400	469 820	1 542 220
Tilleggsutbytte 2016		-146 700	-146 700
Årets resultat		449 362	449 362
Avsatt konsernbidrag		-24 264	-24 264
Avsatt utbytte		-391 138	-391 138
Endring balanseførte merverdier TS og DS		383	383
Egenkapital 31.12	1 072 400	357 462	1 429 862

Konsern - Endring i annen egenkapital for majoritet

	Annen egenkapital
Annen egenkapital 01.01	469 820
Tilleggsutbytte 2016	-146 700
Årets resultat	449 362
Avsatt konsernbidrag	-24 264
Avsatt utbytte	-391 138
Endring balanseførte merverdier TS og DS	386
Opptjent egenkapital 31.12	357 465

Endring i minoritetsinteresser

	Annen egenkapital
Minoritetsinteresser 01.01	40 707
Årets resultat	-4 249
Avsatt utbytte til minoritet	30
Tilgang/avgang datterselskap	2 020
Minoritetsinteresser 31.12	38 507

Note 5 - Skatt (Beløp i hele tusen)

Morselskap		Årets skattekostnad fremkommer slik:	Konsern	
2016	2017		2017	2016
-	-	Betalbar skatt	11 306	12 071
-6 967	-1 038	Endring i utsatt skatt	-9 833	-9 298
-	1 280	Virkning av endring i skatteregler	-1 550	526
-	-	Effekt av fusjon	-	-1 890
-	-	Endring skatt tidligere år	-	-
-6 967	243	Skattekostnad	-78	1 408

Morselskap		Betalt skatt i balansen	Konsern	
2016	2017		2017	2016
-	-	Årets betalbare skattekostnad	11 306	12 071
-	-	Skatt på avgitt konsernbidrag	-10 205	-12 026
-	-	Betalbar skatt i balansen	1 101	44

Morselskap		Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	Konsern	
2016	2017		2017	2016
105 094	449 605	Årsresultat før skatt	445 035	111 037
26 274	107 905	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	106 808	27 759
-33 294	-107 663	Skatteeffekten av følgende poster:		
-	-	Permanente forskjeller	-106 732	-25 283
-	-	Endring ikke utlignet forskjeller	-	-1 690
53	-	Virkning av endr. i skatteregler og -satter	823	622
-	-	Endring skatt tidligere år	-978	-
-6 967	243	Skattekostnad	-78	1 408
-7 %	0 %	Effektiv skattesats	0 %	1 %

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskap			Konsern	
2016	2017		2017	2016
-	-	Driftsmidler	-221 288	-219 668
-2 785	-	Omløpsmidler	-2 585	-5 265
-	-	Gevinst - og tapskonto	4 134	-10 712
-2 550	-	Avsetning til forpliktelser	-	-2 550
-	-	Andre forskjeller	-5 319	-9 887
-	-	Forskjeller aksjer og andre finansielle instrumenter	-	-
-	-	Avskåret rentefradrag til fremføring	-9 076	-9 076
-	-	Underskudd til fremføring	-201 146	-217 112
-5 335	-	Sum	-435 281	-474 269
-	-	Forskjeller som ikke utlignes	391 207	421 719
-5 335	-	Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-44 074	-52 551
-1 280	-	Utsatt skatt/ skattefordel (-)	-10 137	-12 612

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

Note 6 - Fordringer, pantstillelser, garantier, gjeld og rentesikring (Beløp i hele tusen)

Fordringer med forfall senere enn ett år

	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Andre fordringer	-	-	2 870	4 046

Pantstillelser og garantier

	2017	2016
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	927 923	954 396
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-	26 758
Sum	927 923	981 153
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 428 535	1 467 128
Kundefordringer	16 440	16 726
Sum	1 444 975	1 483 854

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausjonist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo 714 938.

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

Siva Eiendom Holding AS har avgitt kausjoner på til sammen 1 120 000 overfor finansinstitusjoner knyttet til eiendom eid av datterselskap og tilknyttede selskap.

Siva Eiendom Holding AS har som aksjonær i Koksa Eiendom AS forpliktet seg til å tilføre selskapet kapital. Koksa Eiendom AS har i 2017 realisert det vesentligste av sine eiendeler. Ved avtaler inngått i forbindelse med realisasjon av eiendelene har Koksa Eiendom AS avgitt garantier som kan innebære fremtidige forpliktelser og ansvar for selskapet. Eierne av Koksa Eiendom AS har i den forbindelse forpliktet seg til å tilføre selskapet kapital. Siva Eiendom Holding sin andel av forpliktelsen utgjør 111 MNOK per 31.12.17 og vil nedtrappes frem til januar 2024.

Gjeld og rentesikring

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	410 945	13 801

Forfallsstruktur konsern	2018	2019	2020	2021	2022	Etter 2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner:	81 770	48 770	258 280	37 161	90 997	410 945

Gjennomsnittlig rente for langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er 2,5 prosent pr. 31.12.

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

38 prosent av total gjeld (eks. utbytte) er sikret gjennom rentebytteavtaler med en snitt durasjon på 7 år.

Beløp	Startdato	Utløpsdato	Betaler rente	Mottar rente	Markeds- verdi 31.12
25 000	09.2011	09.2018	3,27 %	3 mnd Nibor	-456
20 000	12.2008	12.2018	4,59 %	3 mnd Nibor	-748
46 000	11.2017	12.2019	1,20 %	3 mnd Nibor	-170
46 000	11.2017	12.2021	1,73 %	3 mnd Nibor	-796
46 000	11.2017	12.2023	1,96 %	3 mnd Nibor	-1 207
46 000	11.2017	12.2025	2,23 %	3 mnd Nibor	-1 948
46 000	11.2017	12.2027	2,40 %	3 mnd Nibor	-2 567
46 000	11.2017	12.2029	2,56 %	3 mnd Nibor	-3 336
46 000	11.2017	12.2031	2,70 %	3 mnd Nibor	-4 239
367 000					-15 466

Det er i 2017 foretatt en restrukturering av flere rentebytteavtaler. Overkurs på avtalene er blitt fordelt ut på 7 nye avtaler med ulik løpetid gjennom et påslag i rentene.

Note 7 - Bankinnskudd (Beløp i hele tusen)

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

Note 8 - Annen finansinntekt (Beløp i hele tusen)

Annen finansinntekt	Konsern	
	2017	2016
Gevinst ved realisasjon av aksjer	2 132	1 244
Reversert nedskrivning finansielle eiendeler	-	8 445
Renteinntekt obligasjoner	-	690
Annen finansinntekt	1 894	455
Sum	4 025	10 834

Annen finanskostnad	Konsern	
	2017	2016
Tap ved realisasjon av aksjer	3 371	6 282
Annen finanskostnad	381	147
Sum	3 752	6 429

Note 9 - Resultat fra salg bygg (Beløp i hele tusen)

Resultat fra salg bygg	Konsern	
	2017	2016
Gevinst	12 087	11 738
Tap	-	-4 677
Sum	12 087	7 061

SIVA Eiendom Holding AS
Noteopplysninger aksjer - Datterselskaper

Selskaps navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelseskost	Mer- / mindreværdi som avskrives	Beregning av årets resultatandel				Beregning av balanseført verdi						
					Andel årets resultat	Estimatavvik	Avskrivning merverdier	Årets resultat	Balanseført verdi 01.01	Tilgang/avgang i perioden	Årets resultatandel	Utbøyet/ Konsernbidrag	Korr. balanseført verdi	Innbetalt / tilbakebetalt egenkapital	Balanseført verdi 31.12
Fakkeldgården AS	Trondheim	100,00 %	17 126		2 773			2 773	43 270		2 773	-1 893			44 150
Siva Eiendom Utland AS	Trondheim	100,00 %	35 100		-1 449			-1 449	17 350		-1 449	10 490	138		26 529
Siva Industrianlegg AS	Trondheim	100,00 %	149 553		19 294			19 294	192 360	-16 617	19 294	-13 319	6 399		188 117
Siva Kjeller Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	43 872	1 034	4 688		-23	4 665	49 504		4 665				54 169
Siva Kongsvinger Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	40 006		-1 510			-1 510	53 596		-1 510	-847			51 240
Siva Lista Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	29 091		1 712			1 712	34 246		1 712	-3 139			32 819
Siva Melhus Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	13 864	4 667	34		-259	-225	13 067		-225	-237			12 605
Siva Moelv Næringspark AS	Trondheim	100,00 %	24 486		-919			-919	9 550		-919	683	9		9 322
Siva Narvik Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	190 624		-1 639			-1 639	-44 473	16 617	-1 639		-6 399	58 900	23 006
Siva Tromsø Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	73 622		12 238			12 238	113 098		12 238	-11 710			113 626
Siva Åndalsnes Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	31 733	7 989	2 296		-340	1 956	12 237		1 956	-907		20 500	33 786
Sivafjorden Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	136 260		-1 512			-1 512	-66 265	-3 055	-1 512	17 891	-783		-53 724
Siva Åmot Eiendom AS	Trondheim	90,10 %	38 512	10 439	-56		-435	-491		12 653	-491	-299	3	25 859	37 725
Herøya Næringspark AS	Porsgrunn	88,00 %	140 450		-33 249		12 741	-20 508	121 986		-20 508				101 478
Siva Selbu Eiendom AS	Trondheim	66,67 %	2 106		49			49	2 497		49				2 547
Siva Verdal Eiendom AS	Trondheim	54,00 %	15 666		410			410	21 370		410				21 779
Siva Barents Kunnskapspark Eiendom	Trondheim	51,00 %	765		-36			-36			-36		-3	765	726
Sum datterselskaper			982 835	24 129	3 124		11 683	14 808	573 392	9 598	14 808	-3 287	-636	106 024	699 899

A. Datterselskaper (kr 1 000)

Note 10 - Aksjer

SIVA Eiendom Holding AS

Noteopplysninger aksjer - Tilknyttede selskaper og andre aksjer

Selskaps navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmendeandel	Anskaffelseskost	Mer-/ mindreværdi som avskrives	Beregning av årets resultatandel				Beregning av balanseført verdi						
					Andel årets resultat	Estimatavvik	Avskrivning merverdier	Årets resultat	Balanseført verdi 01.01	Tilgang/avgang i perioden	Årets resultatandel	Utbytte/ Konsernbidrag	Korr. balanseført verdi	Innberørt / tilbakebetalt egenkapital	Balanseført verdi 31.12
Astafjord Industrier AS	Gratangen	35,71 %	2 500		12	128		140	2 257		140				2 396
Aurland Ressursutvikling AS	Aurland	47,39 %	35 516		30 692	-1 861	-1 105	27 726	105 744		27 726	-6 987			126 482
Blått Kompetansesenter Eiendom AS	Frøya	40,00 %	5 600		1 165	136		1 301	5 598		1 301				6 899
Coastbase Nordland AS	Alstadhaug	34,00 %			-2 250		2 250		-2 132	-9 869			12 001		
Halden Utvikling AS	Halden	20,00 %	4 001		527	-11		516	5 101		516				5 616
Koksa Eiendom AS	Bærum	37,11 %	225 579		425 774	9 534	-15 356	419 953	127 653		419 953	-503 835		-35 644	8 126
Kunnskapsparken Alta AS	Alta	25,00 %	8 004		-55	-25		-80	8 487		-80	-250			8 157
Kunnskapsparken Eiendom AS	Molde	34,00 %	1 662		333	-67		266	1 145		266				1 411
Lofoten Utvikling AS	Vågan	46,53 %	24 371		-942	836		-105	8 785		-105				8 680
Longum Næringspark AS	Arendal	37,17 %	7 489		352	-127		226	7 335		226				7 560
Magnorgården AS	Eidskog	30,26 %	700		6	-20		-14	382		-14				368
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	20,52 %	99 501	4 569	2 576	-421	-250	1 906	142 055		1 906	-2 763			141 198
NMK Holding AS	Ålesund	40,00 %	57 968	7 789	-116	192	-169	-94	69 398		-94				69 304
NØK Energi Eiendom AS	Tynset	34,15 %	17 500	1 508	683	14	-62	635	13 283		635				13 918
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	Oslo	23,44 %	43 146	3 012	2 389	256	-65	2 580	41 116	3 146	2 580				46 842
Siva Sunnmøre AS	Herøy	49,00 %	3 917		342	303		645	5 364		645	-494			5 516
Storhamargata Eiendom AS	Hamar	33,40 %	21 316	4 508	815	7	-105	717	21 129		717				21 847
Stortorget 1 AS	Tromsø	30,00 %	31 527		1 694	201	266	2 161	29 698		2 161				31 859
Sunnal Næringseiendom AS	Sunnal	26,78 %	7 037		-39	-57	400	304	7 224		304				7 528
YSPB AS	Porsgrunn	25,00 %								-8			8		
Sum tilknyttede selskaper			597 334	21 385	463 959	9 020	-14 195	458 783	599 621	-6 731	458 783	-514 328	12 008	-35 644	513 709
Innvik Næringspark AS	Stryn	9,80 %	1 000						1 000						1 000
Norsun AS	Oslo	3,64 %	11 699						11 699				-11 699		
Visnes Industripark AS	Stryn	10,00 %	1 000						1 000						1 000
Sum andre aksjer			13 699						13 699				-11 699		2 000

B. Tilknyttede og selskaper og andre aksjer (kr 1 000)

Note 10 - Aksjer

Andre opplysninger / Endringer:

Coastbase Nordland AS - aksjepost solgt i 2017

YSPB AS - selskap avviklet i 2017

Siva Eiendom Holding AS

Kontantstrømanalyse

Morselskapet			Konsern	
2016	2017	Beløp i 1 000 kroner	2017	2016
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
105 094	449 605	Resultat før skattekostnad	445 035	111 037
-	-	Betalt skatt	-33	-336
-	-	Gevinst ved salg av driftsmidler	-12 087	-12 081
-	-	Tap ved salg av driftsmidler	10 029	4 677
-9 561	-2 132	Netto gevinst ved salg av aksjer	-5 451	-9 561
-	-	Ordinære avskrivninger	72 891	66 938
-	-	Nedskrivning driftsmidler	19 104	-
-	11 917	Nedskrivning aksjer og lån	11 917	-
-344	343	Endring kundefordringer	-275	-684
-1 505	-103	Endring leverandørgjeld	-7 353	-990
-115 261	-473 591	Tilbakeført resultat EK-metoden aksjer i DS/TS	-458 783	-81 735
9 243	-4 029	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-71 516	3 241
-12 334	-17 990	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	3 477	80 506
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	71 730	45 393
-	-	Utbetaling ved investering varige driftsmidler	-80 305	-152 083
77 592	35 644	Innbetaling ved salg av aksjer	37 208	74 592
-289 707	-121 822	Utbetaling ved investering aksjer	-12 957	-16 671
-212 115	-86 178	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	15 676	-48 768
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	727 344	57 918
-	-	Utbetalinger ved innfrielse av langsiktig gjeld	-738 225	-8 100
-	-	Utbetalinger ved avdrag på langsiktig gjeld	-59 809	-85 609
-120 000	-	Utbetaling nedbetaling langsiktig gjeld konsern	-	-120 000
-	-	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld konsern	-	-
-11 522	-285	Utbetaling nedbetaling kortsiktig gjeld konsern	-2 334	-3 041
-	57 686	Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld konsern	-	-
167 700	20 685	Endring langsiktig fordring konsern	-	-
-16 821	-266	Endring kortsiktig fordring konsern	-	44
14 577	125	Netto endring andre kort- og langsiktige fordringer	1 519	11 220
120 000	-	Innbetalt ny egenkapital	-	120 000
-	-	Andre endringer i egenkapital	-	-
-	-	Endring likviditet pga. tilgang/avgang konsernselskaper	25 601	-4 466
-	-	Endring fordringer/gjeld/res. pga. tilgang/avgang konsernselsk.	638	-2 759
12 131	15 175	Netto utbetalt/mottatt konsernbidrag	-27 392	-36 095
160 695	514 328	Mottatt utbytte	514 328	160 695
-	-146 700	Utbetalt utbytte	-146 700	-
326 760	460 747	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	294 971	89 807
102 312	356 579	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	314 124	121 544
216 889	319 201	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	409 563	288 018
319 201	675 780	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	723 686	409 563

Til generalforsamlingen i SIVA Eiendom Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert SIVA Eiendom Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 449 362 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 445 113 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til SIVA Eiendom Holding AS per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet SIVA Eiendom Holding AS per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim 9. februar 2018

Deloitte AS



Per Kr. Forseth

statsautorisert revisor