

Årsrapport 2014  
Siva Eiendom Holding AS  
Org.nr 984 413 807



## Årsberetning 2014

### 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.

Siva skal gi næringslivet rom til å vokse. Selskapet tilrettelegger for nyskaping og vekstkraft gjennom å bygge, eie og utvikle infrastruktur for nyskaping og vekstkraft. Sivas mål er å utløse lønnsom næringsutvikling i bedrifter og regionale nærings- og kunnskapsmiljø. Siva har et særlig ansvar for å fremme vekstkraften i distriktene.

Siva er en samfunnsaktør med sterke etiske retningslinjer. Selskapet legger økonomiske, sosiale og miljømessige vurderinger til grunn for sin virksomhet og bidrar på den måten til bærekraftig vekst i hele landet.

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

Konsernet har aktivitet over hele landet samt i Murmansk i Nord-Vest Russland. Selskapets hovedkontor er i Trondheim.

Konsernet består av morselskapet SEH og 18 datterselskaper. I tillegg er det eierskap i 23 tilknyttede selskaper, en felleskontrollert virksomhet og 3 andre selskaper med eierandel under 20 prosent.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen.

### Rettvise oversikt over resultat og stilling

Leieinntektene er 192 MNOK mot 200 MNOK forrige år. Leieinntektene er redusert som følge av salg av konsernselskaper. Leieinntektene påvirkes også av driften og betalingsevnen hos enkelte leietakere, spesielt har konsernet tapt leieinntekter i lokaler for solcelleindustrien. Det er foretatt nedskrivning av utleiebygg der eiendomsverdiene ikke forsvares av eiendommens inntekspotensial. Verdivurdering av konsernets eiendomsmasse viser at de samlede virkelige verdier overstiger de bokførte verdiene i balansen. Ved utgangen av 2014 er utleiegraden for eiendomsvirksomheten 87 prosent mot 83 prosent forrige år.

Driftsresultatet er for konsernet 61 MNOK mot 39 MNOK foregående år. Årsresultatet er 159 MNOK mot 39 MNOK foregående år. Hovedårsaken til resultatforbedringen er større inntekt fra investering i tilknyttet virksomhet sammenlignet med foregående år. Resultateffekten fra investeringen i Koks Eiendom (tidligere IT Fornebu Properties) er 129 MNOK mot 35 MNOK foregående år. Balanseverdien på investeringen er 556 MNOK mot 427 MNOK foregående år. Av balanseverdien ved utløpet av 2014 er 391 MNOK likviditet fra utbytte utbetalt i 2013 og 2014.

Konsernets kontantstrøm fra drift var 55 MNOK mot 103 MNOK forrige år. Total likviditetsbeholdning ved utløpet av 2014 var 756 MNOK sammenlignet med 672 MNOK foregående år.

Konsernets langsiktige gjeld var 1 007 MNOK mot 1 103 MNOK forrige år. Kortsiktig gjeld utgjorde 6 prosent av samlet gjeld mot 7 prosent året før. Arbeidskapitalen var 713 MNOK mot 595 MNOK året før.

Totalkapitalen ved utgangen av året var 2 797 MNOK sammenlignet med 2 800 MNOK året før. Egenkapitalandelen for konsernet ved utgangen av 2014 var 60 prosent mot 55 prosent året før.

Det er ikke kostnadsført eller aktivert forsknings- og utviklingsaktivitet i årets regnskap.

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

### **Finansiell risiko**

Eiendomsvirksomheten er eksponert for markedsrisiko gjennom gjeldssiden i balansen, og endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. Tilgang på kapital forventes å være en utfordring framover, både for konsernets eiendomsinvesteringer og for potensielle leietakeres finansiering av produksjonsutstyr.

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 tilfredsstillende. Refinansieringsrisikoen knyttet til konsernets finansiering vurderes å være lav.

#### Strategier for styring av finansiell risiko

For industribygg er deler av renterisiko overført til leietaker gjennom leiekontrakt. Den øvrige renterisiko som faller på utleier reduseres ved aktiv bruk av ulike rentesikringsinstrumenter, slik at halvparten av renterisikoen sikres med rundt fem års varighet. 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. De senere år er andelen areal som leies ut til enkeltleietakere i produksjonsbygg redusert, samtidig som areal til utleie i flerbruksbygg er økt. Det søkes å sikre leiebetalingene for enbrugerbygg ved hjelp av leiegarantier.

Konsernets likviditet plasseres i norske banker. Overskuddslikviditet utover 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 utover daglig leder, og har intet å anføre når det gjelder arbeidsmiljøet.

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.

Gjennom aktiv energioppfølging ønskes det å redusere energibruken i konsernets bygningsmasse, noe som også vil komme leietakerne til gode gjennom reduserte energikostnader. Målsettingen er at alle nybygg som oppføres i regi av Siva minimum skal tilfredsstillende energiklasse B, og ha etablert et energioppfølgingsystem. Konsernet har inngått en samarbeidsavtale med Enova hvor formålet er å oppnå en mer effektiv energibruk, og økt bruk av fornybare energikilder i konsernets eiendommer. I tillegg er det inngått avtaler med Enova om konkrete energiltak for flere bygg. De siste årene er oljefyrer erstattet med fjernvarmesentraler på to av anleggene. Det pågår kontinuerlig energimerking av konsernets bygninger, og ved utløpet av 2014 er energimerking gjennomført for 95 prosent av bygningsmassen der slik energimerking er pålagt.

#### Samfunnsansvar

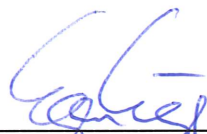
Det vises til årsberetning for morselskapet Siva. Kontaktinformasjon finnes i note 2 til årsregnskapet.

#### Fremtidige utsikter


Siva opplever god tilgang på relevante prosjekter som kan gi grunnlag for nye eiendomsinvesteringer. Etterspørselen etter næringslokaler oppleves som god, selv om det vurderes som vanskelig på kort sikt å oppnå utleie av ledige bygg i Narvik og Årdal. Omfanget av nye investeringer kan imidlertid påvirkes av tilgangen på finansiering.

Trondheim,  
31.12.14 / 10.04.15

Styret/ledelsen for Siva Eiendom Holding AS



Espen Susegg  
Styreleder/Adm. direktør



Jørn Rørmark  
Styremedlem



Mari Lisa Hestnes  
Styremedlem

# Siva Eiendom Holding AS

## Resultatregnskap - mor/konsern

(Beløp i hele tusen)

Morselskap			Konsern	
2013	2014		2014	2013
		<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>		
0	0	Leieinntekter	191 494	200 008
0	0	Tilskudd næringsutvikling	600	600
2 339	2 288	Andre driftsinntekter	14 407	1 149
0	0	Gevinst ved salg anleggsmidler	6 482	2 296
<b>2 339</b>	<b>2 288</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>212 983</b>	<b>204 053</b>
0	0	Varekostnader	0	0
319	191	Personalkostnader	2 779	2 987
0	0	Ordinær avskrivning utleiebygg	56 847	65 584
0	0	Ordinær avskrivning andre driftsmidler	77	123
0	0	Tap på fordringer	2 656	629
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler	12 000	19 821
0	0	Driftskostnader eiendom	54 836	61 169
9 102	16 104	Andre driftskostnader	22 350	14 587
<b>9 421</b>	<b>16 295</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>151 545</b>	<b>164 900</b>
<b>-7 083</b>	<b>-14 007</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>61 438</b>	<b>39 153</b>
		<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
785	25 368	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
30 590	127 416	Innt. invest. tilknyttede selskap/felleskontr. virksomhet	127 416	30 590
5 492	5 670	Renteinntekter fra konsernselskap	0	0
12 579	6 676	Andre renteinntekter	8 613	16 196
1 043	38 859	Andre finansinntekter	32 124	1 155
<b>50 489</b>	<b>203 989</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>168 152</b>	<b>47 942</b>
-8 843	19 379	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	19 512	-8 843
5 892	4 873	Rentekostnad til morselskap/konsernselskap	2 892	2 992
5 191	5 355	Andre rentekostnader	40 608	43 266
1 082	680	Andre finanskostnader	544	1 314
<b>-3 321</b>	<b>-30 288</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-63 556</b>	<b>-38 729</b>
<b>47 168</b>	<b>173 701</b>	<b>FINANSRESULTAT</b>	<b>104 597</b>	<b>9 213</b>
<b>40 085</b>	<b>159 694</b>	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>	<b>166 035</b>	<b>48 366</b>
<b>-2 655</b>	<b>178</b>	Skattekostnad på ordinært resultat	12	<b>-7 721</b>
				<b>-8 535</b>
<b>37 430</b>	<b>159 872</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>158 314</b>	<b>39 831</b>
0	0	Minoritetens andel	1 558	-1 220
<b>37 430</b>	<b>159 872</b>	<b>Majoritetens andel</b>	<b>159 872</b>	<b>38 611</b>
		<b>DISPONERING AV ÅRSRESULTAT</b>		
28 865	29 946	Avsatt konsernbidrag	15	
8 565	129 926	Avsatt til annen egenkapital		
0	0	Disponert resultat		
<b>37 430</b>	<b>159 872</b>	<b>Sum disponert</b>		

# Siva Eiendom Holding AS

## Balanse - mor/konsern

(Beløp i hele tusen)

Morselskap				Konsern	
2013	2014		Note	2014	2013
		<b>EIENDELER</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
0	0	Utsatt skattefordel	12	7 026	11 297
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 026</b>	<b>11 297</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	Tomter	3	56 493	65 429
0	0	Ferdige bygg	3	1 255 059	1 384 954
0	0	Bygg under oppføring	3	7 360	14 595
0	0	Løsøre og inventar	3	217	1 105
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 319 129</b>	<b>1 466 084</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
302 586	239 273	Aksjer i datterselskap	4	0	0
154 618	158 610	Fordring på datterselskap	2	0	0
571 799	644 138	Aksjer i tilknyttede selskap/felleskontr. virksomhet	4	644 138	571 799
40 030	13 490	Fordring på tilknyttede selskap	6	13 490	40 030
13 699	13 699	Investeringer i andre aksjer/andeler	4	13 754	13 901
12 118	15 834	Andre langsiktige fordringer	6	19 141	15 504
<b>1 094 850</b>	<b>1 085 043</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>690 522</b>	<b>641 234</b>
<b>1 094 850</b>	<b>1 085 043</b>	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 016 677</b>	<b>2 118 614</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
		<b>Fordringer</b>			
7	13 609	Kundefordringer	6	19 321	4 984
1 434	3 362	Andre kortsiktige fordringer	6	4 693	3 686
68 225	77 579	Fordring på konsernselskap	2	3	0
<b>69 665</b>	<b>94 550</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>24 017</b>	<b>8 671</b>
281 043	515 632	Rentefond		515 632	281 043
336 109	179 270	Bankinnskudd	5	240 712	391 383
<b>686 818</b>	<b>789 451</b>	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>780 361</b>	<b>681 097</b>
<b>1 781 668</b>	<b>1 874 494</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 797 038</b>	<b>2 799 711</b>

# Siva Eiendom Holding AS

## Balanse - mor/konsern

(Beløp i hele tusen)

Morselskap				Konsern	
2013	2014	Note	2014	2013	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
952 400	952 400	13, 14	952 400	952 400	
293 262	293 262	14	293 262	293 262	
80 000	80 000	14	80 000	80 000	
<b>1 325 662</b>	<b>1 325 662</b>		<b>1 325 662</b>	<b>1 325 662</b>	
<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Minoritetsinteresser</b>					
		14	<b>28 653</b>	<b>37 143</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>					
184 062	313 989	14	313 993	184 066	
<b>184 062</b>	<b>313 989</b>		<b>313 993</b>	<b>184 066</b>	
<b>1 509 724</b>	<b>1 639 651</b>		<b>1 668 308</b>	<b>1 546 871</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL</b>					
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
13	46	12	22 143	24 637	
0	0	7	32 192	39 194	
<b>13</b>	<b>46</b>		<b>54 335</b>	<b>63 831</b>	
<b>Annens langsiktig gjeld</b>					
0	0		1 980	1 980	
0	0	6	877 821	973 857	
120 000	120 000	2	120 000	120 000	
4 480	4 480		6 864	6 864	
<b>124 480</b>	<b>124 480</b>		<b>1 006 666</b>	<b>1 102 701</b>	
<b>Annens kortsiktig gjeld</b>					
0	0		0	0	
147 177	109 895	2,15	45 896	64 958	
229	412		3 443	8 360	
0	0	12	2 162	2 749	
45	10		827	1 478	
0	0	15	4 134	938	
0	0		1 156	1 097	
0	0		10 111	6 728	
<b>147 451</b>	<b>110 317</b>		<b>67 730</b>	<b>86 309</b>	
<b>271 944</b>	<b>234 843</b>		<b>1 128 730</b>	<b>1 252 840</b>	
<b>1 781 668</b>	<b>1 874 494</b>		<b>2 797 038</b>	<b>2 799 711</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Garantier</b>					
		6			

Trondheim den 31.12.14 / 10.04.15



Jørn Rørmark  
Styremedlem



Espen Susegg  
Styreleder/adm.direktør



Mari Lisa Hestnes  
Styremedlem

# Siva Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet 2014

## Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer (Beløp i hele tusen)

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk i Norge.

### Klassifisering

Eiendeler knyttet til selskapets ordinære driftsaktiviteter er klassifisert som omløpsmidler. Den samme regelen gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til virksomhetens ordinære driftsaktiviteter, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig. Dette gjelder imidlertid ikke første års avdrag på langsiktig gjeld idet denne er oppført sammen med den øvrige langsiktige gjeld.

### Vurderingsprinsipper

Omløpsmidler er verdsatt til det laveste av historisk kost og virkelig verdi, tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler er i utgangspunktet verdsatt til historisk kost etter fradrag for planmessige avskrivninger med grunnlag i kostpris og antatt økonomisk levetid samt nedskrivninger hvis verdifall ikke anses å være av forbigående art. Langsiktig gjeld vurderes etter samme prinsipp som anleggsmidler.

Bygningsmessige påkostninger er aktivert på de respektive bygg, herunder påløpne byggelånsrenter. Under henvisning til sammenstillingsprinsippet behandles ordinært vedlikehold etter avsetningsmetoden, hvilket betyr at det foretas løpende avsetninger for framtidig vedlikehold. Faktisk utført vedlikehold føres mot denne avsetningen.

### Eierandeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Med datterselskap menes selskap der Siva Eiendom Holding AS har en eierandel som overstiger 50 prosent, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet kan utøve bestemmende innflytelse. I disse selskapene, samt i konsernregnskapet, anvendes samme vurderingsprinsipper som i morselskapet. Eierandel i datterselskap innarbeides i morselskapets regnskap etter egenkapitalmetoden.

Med tilknyttet selskap menes selskap der Siva Eiendom Holding AS har en eierandel på 20-50 prosent, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet kan utøve betydelig innflytelse. Eierandel i tilknyttede selskaper innarbeides etter egenkapitalmetoden i både morselskapets regnskap og i konsernregnskapet.

Med felleskontrollert virksomhet menes selskap der Siva Eiendom Holding AS har en eierandel på 50 prosent, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet sammen med et eller flere andre selskap kan utøve bestemmende innflytelse. Eierandel i felleskontrollert virksomhet innarbeides etter egenkapitalmetoden i morselskap og konsernregnskap.

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.

For eierandeler under 20 prosent anvendes kostmetoden.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Viderefakturering av kostnader til leietakere angående eiendommene er klassifisert som leieinntekt.

### 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.

### Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

For øvrig er regnskapsprinsippene nærmere omtalt i noter til de enkelte regnskapspostene, jfr. spesielt note 3 om avskrivninger og behandling av investeringstilskudd. Selskapet benytter samme vurderingsprinsipper som morselskapet Siva SF.

# Siva Eiendom Holding AS

## Noter til årsregnskapet 2014

### Note 2 Konsernforhold (Beløp i hele tusen)

	Morselskap		Konsern	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	77 579	68 225	3	0
Langsiktige fordringer på konsernselskaper	158 610	154 618	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	109 895	147 177	45 896	64 958
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	120 000	120 000	120 000	120 000

Langsiktig gjeld til konsernselskaper har forfall i mai 2017. Rentenivået er 2,41 prosent (fastrente).

Ad garantistillelser, se note 6.

Siva Eiendom Holding AS er et 100 prosent eid datterselskap av Siva - Selskapet for industrivekst SF og inngår i konsernkonsolideringen i morselskapet. Morselskapet har forretningskontor i Trondheim kommune, og konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Siva SF, Postboks 1253 Sluppen, 7462 Trondheim eller på e-post til firmapost@siva.no.

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 på konsernkontoen. Det var ikke trekk på konsernkontoordningen per 31.12.14.

Siva Eiendom Holding AS er meddebitor på eiendomsfinansiering i DNB for 6 av de heleide datterselskapene. Per 31.12.14 var samlet saldo for disse lånene 657 056.

### Note 3 Varige driftsmidler - Konsern (Beløp i hele tusen)

	Løsøre og inventar	Ferdige bygg og anlegg	Bygg under oppføring	Tomter	SUM
Kostpris per 01.01.14	5 708	2 373 720	14 595	65 429	2 459 452
Tilgang	115	16 563	9 328	244	26 249
Avgang	-1 252	-213 502	-16 563	-9 180	-240 497
Kostpris per 31.12.14	4 570	2 176 780	7 360	56 493	2 245 204
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.14	4 353	509 753			514 106
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12.14		395 787			395 787
Akkumulerte investeringstilskudd per 31.12.14		16 181			16 181
<b>Bokført verdi per 31.12.14</b>	<b>217</b>	<b>1 255 059</b>	<b>7 360</b>	<b>56 493</b>	<b>1 319 129</b>
Avskrivningssatser	10-50 %	2-10 %	0 %	0 %	
Årets avskrivninger	77	56 847			56 924
Årets nedskrivninger		12 000			12 000

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Bygningsmassen avskrives ordinært med 2 - 10 prosent av kostpris etter fradrag for investeringstilskudd.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	SUM
Mottatte investeringstilskudd siste fem år	0	0	1 958	4 173	0	6 131

Eventuelt salg innen fem år krever formelt samtykke fra Innovasjon Norge for at tilskuddet ikke skal kreves tilbakebetalt. Det er ikke planlagt slike salg. Investeringstilskudd fra Enova trekkes tilbake dersom energieresultatet blir lavere enn lavenergi byggnivå.

## Note 4 Aksjer

### A. Datterselskaper som inngår i konsernkonsolideringen (Beløp i hele tusen)

Selskapets navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelseskost	Mer- / mindreverdi som avskrives	Beregning av årets resultatandel				Beregning av balanseført verdi						
					Andel årets resultat	Estimatavvik	Avskrivning merverdier	Årets resultatandel	Balanseført verdi 01.01.14	Tilgang/avgang i perioden	Årets resultatandel	Utbytte/ Konsernbidrag	Korrigerings balanseført verdi	Innbetalt / tilbakebetalt egenkapital	Balanseført verdi 31.12.14
Fakkellgården AS	Trondheim	100,00 %	17 126		3 221			3 221	40 009		3 221	-2 177			41 052
Siva Eiendom Utlend AS	Trondheim	100,00 %	35 100		-7 431			-7 431	31 050		-7 431				23 619
Siva Industriannlegg AS	Trondheim	100,00 %	73 170	-1 646	8 983	549		9 531	85 488		9 531	-5 534			1 89 485
Siva Kongsvinger Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	40 006		3 590			3 590	43 780		3 590	-1 772			45 598
Siva Lista Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	29 091		4 705			4 705	32 212		4 705	-6 058			30 859
Siva Melhus Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	13 864	5 444	1 024	-259		765	13 425		765	-1 161			13 029
Siva Moelv Næringspark AS	Trondheim	100,00 %	18 061		-1 136			-1 136	11 685		-1 136				10 549
Siva Narvik Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	115 107		-4 904			-4 904	-34 359		-4 904				-39 263
Siva Tromsø Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	73 622		15 335			15 335	104 372		15 335	-13 813			105 893
Sivatfjorden Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	92 106		-3 931			-3 931	-121 914		-3 931				-125 845
Kunnskapsbyen Eiendom AS	Trondheim	76,88 %	11 865	845	997	-18		979	10 991		979				11 970
Sagabygget AS	Trondheim	75,82 %	5 797		578			578	5 023		578	-758			4 843
Siva Selbu Eiendom AS	Trondheim	66,67 %	4 106		246			246	4 552		246	-400			4 398
Marinehuset AS	Trondheim	60,61 %	1 321		301			301	1 939		301	-727			1 513
Siva Verdal Eiendom AS	Trondheim	54,00 %	15 666		3 518			3 518	21 834		3 518	-3 780			21 572
Siva Frøya Eiendom AS	Trondheim	0,00 %							9 667				2 940		
Siva Lerum Eiendom AS	Trondheim	0,00 %							42 833				7 599		
<b>Sum datterselskaper</b>			<b>546 008</b>	<b>4 643</b>	<b>25 097</b>	<b>271</b>		<b>25 368</b>	<b>302 586</b>	<b>-63 040</b>	<b>25 368</b>	<b>-36 182</b>	<b>10 540</b>		<b>239 273</b>

#### Andre opplysninger / Endringer:

Siva Lerum Eiendom AS - selskap solgt

Siva Frøya Eiendom AS - selskap solgt

## Note 4 Aksjer

### B. Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper (Beløp i hele tusen)

Selskaps navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelseskost	Mer- / mindreverdi som avskrives	Andel årets resultat	Beregning av årets resultatandel			Beregning av balanseført verdi					
						Estimatavvik	Avskrivning merverdier	Årets resultatandel	Balanseført verdi 01.01.14	Tilgang/avgang i perioden	Årets resultatandel	Utbytte/ Konsernbidrag	Korrigerings balanseført verdi	Innbetalt / tilbakebetalt egenkapital
Siva Sunnmøre AS	Herøy	49,00 %	3 917	3 315	963	963	5 584	963	5 584	963	-835		5 712	
Aurland Ressursutvikling AS	Aurland	47,39 %	35 516	1 525	1 525	5 242	75 508	5 242	80 750	5 242			80 750	
Herøya Næringspark AS	Porsgrunn	44,00 %	36 050	2 454	-7 611	-14 662	41 370	-14 662	26 709	-14 662			26 709	
Lofoten Utvikling AS	Vågan	42,57 %	16 600	-3 070	-3 070	-3 325	10 541	-3 325	8 916	-3 325		1 700	8 916	
Blått Kompetansesenter Eiendom AS	Frøya	40,00 %	5 600	-1	-1	-1		-1	5 599	-1		5 600	5 599	
NMK Holding AS	Ålesund	40,00 %	57 968	8 297	-97	-169		-266	57 702	-266			57 702	
Arendal Kunnskapspark Eiendom AS	Arendal	37,17 %	7 489	-588	-588	-112		-699	5 960	-699			5 960	
NØK Energi Eiendom AS	Tynset	34,15 %	17 500	1 694	-2 492	-62		-2 554	13 552	-2 554			13 552	
Coastbase Nordland AS	Alstahaug	34,00 %	4 083	-2 532	-1 165	113		-771	-2 532	-771			-2 532	
Kunnskapsparken Eiendom AS	Molde	34,00 %	1 662	215	215	-120		-237	847	215			847	
Storhamargata Eiendom AS	Hamar	33,40 %	4 387	4 822	-12	-105		-193	1 050	-237			8 608	
Siva Magnor Eiendom AS	Trondheim	33,33 %	856	-193	-193	-120		-193	1 050	-193			1 050	
Koksa Eiendom AS	Bærum	32,60 %	362 007	3 617	115 908	13 559		-619	165 208	128 848	-112 242		165 208	
Magnorgården AS	Eidskog	30,26 %	700	-1	-1			-1	349	-1			349	
Stortorget 1 AS	Tromsø	30,00 %	22 527	-878	-51	306		255	21 059	255	13 527		21 059	
Sunnidal Næringsseiendom AS	Sunnidal	26,78 %	7 037	-1 200	-66	400		334	5 748	334			5 748	
Kunnskapsparken Alta AS	Alta	25,00 %	8 004	-274	-274			-274	7 936	-274			7 936	
YSBP AS	Porsgrunn	25,00 %	8						8				8	
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	Oslo	22,22 %	40 000	2 172	35	-45		-10	41 905	-10			41 905	
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	20,52 %	99 501	5 319	5 235	3 443		8 428	127 451	8 428	-4 144		127 451	
Halden Utvikling AS	Halden	20,00 %	4 001	251	251			251	4 209	251			4 209	
Nyhavnna Utvikling AS	Trondheim	20,00 %	500						245				245	
Forskningsparken Vestfold AS	Horten	0,00 %		498	498	-498				-12 613		-1 044		
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>			<b>735 913</b>	<b>27 078</b>	<b>109 010</b>	<b>14 370</b>		<b>-1 836</b>	<b>517 522</b>	<b>45 355</b>	<b>-117 221</b>	<b>-1 044</b>	<b>586 990</b>	
Siva Namsos Eiendom AS	Namsos	50,00 %	34 444	5 619	5 993	-121		5 872	57 148	5 872	-3 000		57 148	
<b>Sum felleskontrollerte selskaper</b>			<b>34 444</b>	<b>5 619</b>	<b>5 993</b>			<b>-121</b>	<b>54 276</b>	<b>5 872</b>	<b>-3 000</b>		<b>57 148</b>	
<b>Sum tilknyttede og felleskontrollerte selskaper</b>			<b>770 357</b>	<b>32 698</b>	<b>115 003</b>	<b>14 370</b>		<b>-1 957</b>	<b>571 799</b>	<b>45 355</b>	<b>-120 221</b>	<b>-1 044</b>	<b>644 138</b>	

### Beregnet egenkapital ved kjøp:

Beregnet i henhold til selskaps bokførte egenkapital 01.01.14 pluss andel av resultat 2014 frem til kjøpsstidspunkt.

Selskaps navn	Beregnet verdi per aksje	Mer- / mindreverdi per aksje	Antall aksjer kjøpt	Mer- / mindreverdi totalt
Blått Kompetansesenter Eiendom AS	Nystiftet	1 000,00	5 600	5 600
YSBP AS	Nystiftet	1,00	7 500	7 500
Lofoten Utvikling AS <sup>1)</sup>	Emisjon	1 250,00	1 360	389 782
Stortorget 1 AS	Emisjon	1 000,00	14 92	201 761
NMK Holding AS	Aksjekjøp	5,60	10 360 000	8 466 091

1) Ny kapital registrert 03.03.15

### Andre opplysninger / Endringer:

Forskningsparken 1 Vestfold AS (FIN-Senter Eiendom AS) - selskap solgt.  
Lofoten Utvikling AS - navneendring. Tidligere Lofoten Golfbane AS.

# Siva Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet 2014

## Note 4 Aksjer

### C. Konsernselskapenes investeringer i aksjer (Beløp i hele tusen)

#### Siva Eiendom Utland AS har følgende datterselskaper

Selskap	Fot- note	Forretnings- kontor	Eierandel	Kostpris	Inng.	Endring res. andel	Annen endring	Utg. balanse 31.12.14
					balanse 01.01.14			
Siva Næringspark Murmansk AS		Trondheim	100,00 %	5 961	7 502	-373		7 130
Technopark Nor AS		Trondheim	60,13 %	18 106	11 013	-8 073		2 940
UAB Siva Scaninvestment	1	Litauen	0,00 %	0	2 911		-2 911	0
<b>Sum datterselskaper</b>				<b>24 067</b>	<b>21 427</b>	<b>-8 446</b>	<b>-2 911</b>	<b>10 070</b>

1) UAB Siva Scaninvestment er solgt i 2014.

#### Kunnskapsbyen Eiendom AS har følgende datterselskaper

Selskap	Fot- note	Forretnings- kontor	Eierandel	Kostpris	Inng.	Endring res. andel	Utg. balanse 31.12.14
					balanse 01.01.14		
Kjeller Senterbygg AS		Trondheim	100,00 %	25 510	24 983	1 908	26 891
Kjeller Treningssenter AS	1	Skedsmo	0,00 %	0	0		0
<b>Sum datterselskaper</b>				<b>25 510</b>	<b>24 983</b>	<b>1 908</b>	<b>26 891</b>

1) Kjeller Treningssenter AS er solgt i 2014.

#### Siva Verdal Eiendom AS har følgende datterselskaper

Selskap	Fot- note	Forretnings- kontor	Eierandel	Kostpris	Inng.	Endring 2014	Utg. balanse 31.12.14
					balanse 01.01.14		
Verdal 1309 AS	1	Verdal	0,00 %	0	12 323	-12 323	0
<b>Sum datterselskaper</b>					<b>12 323</b>	<b>-12 323</b>	<b>0</b>

1) Verdal 1309 AS er solgt i 2014.

### D. Investeringer i andre aksjer/andeler (Beløp i hele tusen)

Selskap	Fot- note	Forretnings- kontor	Eierandel	Kostpris	Utg. balanse
					31.12.14
Norsun AS		Oslo	11,16 %	11 699	11 699
Visnes Industripark AS		Stryn	10,00 %	1 000	1 000
Innvik Næringspark AS		Stryn	9,80 %	1 000	1 000
<b>Sum andre aksjer/andeler</b>				<b>13 699</b>	<b>13 699</b>

# Siva Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet 2014

## Note 5 Bundne midler (Beløp i hele tusen)

I posten inngår separat skattetrekkkonto for Siva Eiendom Holding AS med 35.

## Note 6 Fordringer, gjeld, rentesikring, pantstillelser og garantier

### A. Fordringer og gjeld (Beløp i hele tusen)

Ingen del av konsernets kortsiktige fordringer har forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Av konsernets andre langsiktige fordringer har 12 061 forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Ingen del av konsernets andre langsiktige fordringer er sikret ved pant i eiendom.

Avsatt tap på fordringer med 4 580 gjelder leietakere i datterselskaper.

Gjeld sikret ved pant	877 821
Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	
Bygning, tomt mv.	1 271 225
Kundefordringer	1 549
Sum	1 272 774

Forfallsstruktur for konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner:

2015	69 088
2016	69 088
2017	66 022
2018	161 555
2019	57 874
2020	71 296
2021	56 508
2022	54 046
2023	99 142
2024	41 064

Av konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner, forfaller 454 196 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Gjennomsnittlig finansieringsrente for langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er 3,62 prosent per 31.12.14.

Følgende låneforutsetninger gjelder for Konsernet Siva Eiendom Holding AS sitt kundeforhold med DNB:

Resultat før skatt + avskrivninger/nedskrivninger - betalbar skatt skal utgjøre minimum 7 prosent av gjennomsnittlig rentebærende gjeld. Bokført egenkapitalandel i konsernet skal utgjøre minimum 30 prosent.

### B. Rentesikring (Beløp i hele tusen)

Om lag 400 000 (46 prosent) av konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner gjelder leieforhold der leien reguleres i henhold til endring i rentenivå. For denne del av gjelden inngås rentesikring etter avtale med den enkelte leietaker.

For resterende del av konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner, 477 821, har utleier risiko for endring i rentenivå.

57 prosent av denne gjelden er rentesikret gjennom rentebytteavtaler (renteswap) med gjennomsnittlig durasjon på 3,8 år:

Beløp	Start	Utløp	Betaler rente	Mottar rente	Markeds-verdi
20 000	10.2008	12.2015	4,98 %	3 mnd Nibor	-761
20 000	09.2011	09.2016	3,47 %	3 mnd Nibor	-829
25 000	09.2011	09.2016	3,01 %	3 mnd Nibor	-829
20 000	05.2010	05.2017	3,76 %	3 mnd Nibor	-1 270
7 500	07.2007	07.2017	5,39 %	3 mnd Nibor	-301
25 000	03.2013	03.2018	2,36 %	3 mnd Nibor	-993
25 000	09.2011	09.2018	3,27 %	3 mnd Nibor	-1 972
20 000	12.2008	12.2018	4,59 %	3 mnd Nibor	-2 702
25 000	01.2012	12.2018	3,13 %	3 mnd Nibor	-1 932
20 000	03.2010	12.2019	4,40 %	3 mnd Nibor	-3 078
20 000	06.2010	06.2020	4,03 %	3 mnd Nibor	-2 922
20 000	09.2010	09.2021	3,87 %	3 mnd Nibor	-3 171
25 000	01.2012	12.2021	3,33 %	3 mnd Nibor	-3 142
<b>272 500</b>					<b>-23 902</b>

# Siva Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet 2014

## C. Pantstillelser og garantier (Beløp i hele tusen)

Siva Eiendom Holding AS er meddebitor på eiendomsfinansiering i DNB for 6 av de heleide datterselskapene.

Per 31.12.14 var samlet saldo for disse lånene 657 056.

Siva Eiendom Holding AS har avgitt selvskyldnerkausjoner på til sammen 88 500 overfor finansinstitusjoner knyttet til finansieringen av eiendom eid av datterselskaper og tilknyttede selskaper. Herav utgjør avgitt selvskyldnerkausjon til Helgeland Sparebank 5 100. På grunn av eiendomsselskapets økonomiske stilling er det foretatt en tapsavsetning på 5 100 som er belastet regnskapet for 2014.

For øvrig har ikke selskapet avgitt garantiforpliktelser med unntak av garanti for konsernkontoordning, se note 2.

## Note 7 Andre avsetninger for forpliktelser (Beløp i hele tusen)

Dette er avsetning for påløpt, men ikke utført vedlikehold på bygg og anlegg i datterselskaper.

## Note 8 Andre driftsinntekter (Beløp i hele tusen)

Salgsgevinster med 13 010 knyttet til salg av datterselskaper er klassifisert som andre driftsinntekter.

## Note 9 Lønnskostnader, godtgjørelser og andre personalopplysninger (Beløp i hele tusen)

Personalkostnader	Morselskap		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Lønninger	167	280	1 415	1 508
Folketrygdavgift	24	39	169	140
Pensjonspremie		0	29	47
Andre ytelser		0	45	47
Personalkostnader ansatte i utlandet		0	1 121	1 245
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>191</b>	<b>319</b>	<b>2 779</b>	<b>2 987</b>
<hr/>				
Antall ansatte 31.12	0	0	2	2

Det er ingen ansatte i Siva Eiendom Holding AS utover daglig leder. Lønnskostnader gjelder innleide konsulenter.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjonshonorar	Morselskap		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Ordinær revisjon	44	67	221	253
Attestasjon og andre revisjonstjenester	0	7	0	14
Skatte- og avgiftsrådgivning	0	0	10	0
Regnskapsteknisk bistand	0	40	0	40
Generell rådgivning	0	0	0	14
<b>Sum</b>	<b>44</b>	<b>114</b>	<b>231</b>	<b>321</b>

Alle beløp er oppgitt eksklusive merverdiavgift.

## Note 10 Ytelser til styret og ledende ansatte (Beløp i hele tusen)

Godtgjørelser	Daglig leder		Styret	
	2014	2013	2014	2013
<b>Lønn og godtgjørelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Verken daglig leder eller styreleder har rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet.

## Note 11 Andre finansinntekter (Beløp i hele tusen)

I posten inngår avkastning markedsbaserte finansielle instrumenter med 6 611, sammenlignet med 1 043 for 2013.

I tillegg inngår salgsgevinst aksjer i tilknyttet selskap med 25 343, sammenlignet med 0 for 2013.

# Siva Eiendom Holding AS

## Noter til årsregnskapet 2014

### Note 12 Skatt (Beløp i hele tusen)

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i utsatt skatt. Skattekostnad fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

#### A. Morselskap

##### Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:	2014	2013
Betalbar selskapsskatt		
Betalbar skatt ikke balanseført pga. avgitt konsernbidrag		2 657
Endring utsatt skatt pga. avgitt / mottatt konsernbidrag	-211	
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel 27 % (28 % i 2013)	33	-2
Effekt av endring skattesats på utsatt skatt		
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-178</b>	<b>2 655</b>

Siva Eiendom Holding AS mottar konsernbidrag fra sine datterselskap og avgir samme beløp, med tillegg av overskudd av annen virksomhet, som konsernbidrag til sitt morselskap Siva SF. Skattekostnad på den del av det avgitte konsernbidrag som er mottatt fra datterselskap, føres til reduksjon av brutto konsernbidrag og ikke som skattekostnad.

Grunnlag for betalbar skatt fremkommer slik:	2014	2013
Ordinært resultat før skatt	159 694	40 085
<b>Permanente forskjeller:</b>		
Resultatandel datter- og tilknyttede selskaper	-152 784	-31 375
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-32 227	
Nedskrivning av aksjer og andre verdipapir	19 379	-8 843
Andre permanente forskjeller	5 156	9 622
Endring i midlertidige forskjeller		
Grunnlag betalbar skatt	-781	9 490
- Avgitt konsernbidrag	-41 021	-40 090
+ Mottatt konsernbidrag	41 803	30 600
Skattemessig resultat	0	0

#### Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

	31.12.14	31.12.13	Endring
<b>Forskjeller som utlignes:</b>			
Anleggsmidler	0	0	0
Omløpsmidler	0	0	0
Inntektsført avsatt utbytte fra datterselskap	170	47	123
<b>Grunnlag utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>170</b>	<b>47</b>	<b>123</b>
Utsatt skatt / Utsatt skattefordel	<b>46</b>	<b>13</b>	<b>33</b>
<b>Skattesats</b>	<b>27 %</b>	<b>27 %</b>	

Det er foretatt utligning av alle skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller mellom regnskaps- og skattemessige verdier.

Avstemming fra nominell til effektiv skattesats	2014	2013
27 % (28 % i 2013) skatt av resultat før skatt	43 117	11 224
27 % (28 % i 2013) skatt av permanente forskjeller	-43 295	-8 569
27 % skatt av endring ikke utlignet forskjeller		
1 % effekt av endring skatteprosent fra 28 til 27 på utsatt skatt		
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>-178</b>	<b>2 655</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-0,1 %</b>	<b>6,6 %</b>

# Siva Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet 2014

## B. Konsern

<b>Skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Betalbar skatt	2 162	2 749
Betalbar skatt ikke balanseført pga. avgitt konsernbidrag	11 287	11 225
Endring utsatt skatt pga. avgitt / mottatt konsernbidrag	-211	
Endring utsatt skatt 28 % / 15 % utland	-5 517	-4 954
Effekt av endring skattesats på utsatt skatt 1 %		-486
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 721</b>	<b>8 535</b>

## Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.13</b>	<b>Endring</b>
<b>Forskjeller som utlignes:</b>			
Anleggsmidler	-209 751	-245 874	36 124
Omløpsmidler	-5 364	-3 859	-1 505
Avsetning til vedlikehold	-30 497	-36 950	6 453
Gevinst - og tapskonto	9 727	13 043	-3 316
MF ved stiftelse/ andre forskjeller	-10 187	-10 631	444
Avskåret rentefradrag til fremføring	-7 845		-7 845
Underskudd til fremføring	-120 026	-98 094	-21 932
Inntektsført avsatt utbytte fra datterselskap	170	47	123
<b>Grunnlag utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-373 773</b>	<b>-382 319</b>	<b>8 546</b>
Forskjeller som ikke utlignes	429 762	432 398	-2 636
<b>Grunnlag utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>55 990</b>	<b>50 080</b>	<b>5 910</b>

### Grunnlag fordeler seg slik:

Gr.lag utsatt skatt 28 %/27 % norske selskap	55 990	48 569	7 420
Gr.lag utsatt skatt/skattefordel 15 % utenl. DS		1 511	-1 511
<b>Grunnlag utsatt skatt /skattefordel</b>	<b>55 990</b>	<b>50 080</b>	<b>5 910</b>
Utsatt skatt/skattefordel (-) 28 %/27 % norske s	15 117	13 114	2 004
Utsatt skatt/skattefordel (-) 15 % utenl. DS		227	-227
<b>Utsatt skatt / skattefordel (-)</b>	<b>15 117</b>	<b>13 340</b>	<b>1 777</b>

### Presentert i balansen som:

Utsatt skatt	22 143	24 637	
Utsatt skattefordel	7 026	11 297	
<b>Netto utsatt skatt / Utsatt skattefordel</b>	<b>15 117</b>	<b>13 340</b>	

Skatteeffekt tilgang/avgang datterselskap			-7 294
<b>Endring utsatt skatt / skattefordel (-)</b>			<b>-5 517</b>

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. Skattereduserende midlertidig forskjell knyttet til investerings-tilskudd er ikke med i grunnlaget for utsatt skattefordel.

<b>Avstemming fra nominell til effektiv skattesats konsern:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Resultat før skatt norske selskap	166 035	47 859
Resultat før skatt utenlandsk datterselskap		507
<b>Sum resultat før skatt konsern</b>	<b>166 035</b>	<b>48 366</b>
27 % (28 % i 2013) skatt av resultat før skatt	44 829	13 400
15 % skatt av resultat før skatt utland		76
27 % (28 % i 2013) / 15 % skatt av permanente forskjeller	-38 422	-12 520
27 % (28 % i 2013) skatt av endring ikke utlignet forskjeller	1 313	8 064
1 % effekt av endring skatteprosent fra 28 til 27 på utsatt skatt		-486
<b>Netto skattekostnad konsern</b>	<b>7 721</b>	<b>8 535</b>

Konsernelimineringer med resultatteffekt er inkludert i linje for permanente forskjeller.

# Siva Eiendom Holding AS

## Noter til årsregnskapet 2014

### Note 13 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Det er ingen spesielle stemmerettsregler i vedtektene. Selskapets aksjonær er:

Siva - Selskapet for industrivekst SF	952 400 aksjer a kr	1 000	100 %
---------------------------------------	---------------------	-------	-------

Daglig leder og selskapets styremedlemmer har ingen aksjer i selskapet.

### Note 14 Egenkapital (Beløp i hele tusen)

#### A. Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egen- kapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.14</b>	<b>952 400</b>	<b>293 262</b>	<b>80 000</b>	<b>184 062</b>	<b>1 509 724</b>
Årets resultat				159 872	159 872
Avsetning til konsernbidrag				-29 946	-29 946
<b>Egenkapital 31.12.14</b>	<b>952 400</b>	<b>293 262</b>	<b>80 000</b>	<b>313 988</b>	<b>1 639 651</b>

#### B. Endring i opptjent annen egenkapital for majoritet

Endring fra 01.01 til 31.12.14 fremkommer slik:	2014	2013
Opptjent annen egenkapital 01.01.	184 066	173 844
Korrigerings tidligere år, andel minoritet til majoritet		60
Årets resultat, andel majoritet	159 872	38 611
Avsetning til konsernbidrag	-29 946	-28 865
Korrigerings balanseført merverdi tidligere år		68
Valutajustering omregning datterselskap		348
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>313 993</b>	<b>184 066</b>

#### C. Endring i minoritetsinteresser

Endring fra 01.01 til 31.12.14 fremkommer slik:	2014	2013
Minoritetsinteresser 01.01	37 143	36 321
Korrigerings tidligere år		206
Årets resultat, andel minoritet	-1 558	1 220
Avsatt utbytte til minoritet	-4 134	-938
Endring pga. tilgang/avgang datterselskap	-2 797	
Valutajustering omregning datterselskap		334
<b>Minoritetsinteresser 31.12</b>	<b>28 653</b>	<b>37 143</b>

### Note 15 Disponering av årsresultat (Beløp i hele tusen)

Avsatt utbytte på 4 134 er til minoritetsinteresser i datterselskapene.

Avsatt konsernbidrag er fra Siva Eiendom Holding AS til morselskapet Siva SF med 29 535. Beløpet er eksklusiv skatteeffekt av konsernbidrag. Før skatt er samlet konsernbidrag 41 021.

# Siva Eiendom Holding AS

## Kontantstrømanalyse (beløp i hele tusen)

Morselskapet		Noter	Konsern	
2013	2014		2014	2013
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>				
40 085	159 694		166 035	48 366
0	0		-1 242	-1 740
0	0		-6 482	-2 296
0	0		0	0
0	-31 631		-38 686	0
1 038	0		0	1 038
0	0		56 924	65 707
0	0		12 000	19 821
-8 843	19 379		19 512	-8 843
0	0		-549	-1 842
-7	-13 602		-14 337	-352
-351	184		-4 918	1 976
-31 375	-152 784	2	-127 416	-30 590
0	0		-6 453	4 677
-1 080	-2 733		522	6 739
<b>-533</b>	<b>-21 493</b>		<b>54 910</b>	<b>102 661</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
0	0		9 881	9 295
0	0		-9 686	-44 153
7 250	97 789		115 366	7 250
-67 249	-108 802		-108 802	-67 263
0	0		0	4 173
<b>-59 999</b>	<b>-11 013</b>		<b>6 759</b>	<b>-90 698</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>				
0	0		340	76 277
0	0		0	-75 000
0	0		-78 262	-64 905
0	0		0	0
40 000	0		0	40 000
0	-18 503		0	0
84 317	366		366	433
0	0		0	0
-64 860	-3 992		0	0
-33 974	6 203		-3	0
5 451	3 445		3 524	10 175
250 000	0		0	250 000
0	0		0	0
0	0		-3 148	0
0	0		9 795	0
26 728	-29 047		-59 647	-47 631
306 066	151 783		150 221	284 120
0	0		-938	-1 145
0	0		0	-80 081
0	0		0	-710
<b>613 729</b>	<b>110 255</b>		<b>22 248</b>	<b>391 532</b>
<b>553 197</b>	<b>77 749</b>		<b>83 918</b>	<b>403 495</b>
63 955	617 153		672 426	268 931
<b>617 153</b>	<b>694 902</b>		<b>756 344</b>	<b>672 426</b>

### Noter til kontantstrømanalysen

#### Note 1 Generelt

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter Foreløpig Norsk regnskapsstandard for Kontantstrømpoppstilling med den indirekte modell.

#### Note 2 Tilbakeført resultat Ek metoden

Tilbakeført resultatandel EK metoden aksjer i DS/TS i morselskapet er inntektsføring utover mottatt utbytte og konsernbidrag. Tilbakeført resultatandel EK metoden aksjer i TS i konsernet er inntektsføring utover mottatt utbytte.

Til generalforsamlingen i Siva Eiendom Holding AS

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Siva Eiendom Holding AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 159.872.000, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 158.314.000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31.12.2014, og resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Siva Eiendom Holding AS' finansielle stilling per 31.12.2014 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

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

Trondheim, 16.april 2015

Deloitte AS



Per Kr. Forseth  
statsautorisert revisor