



Årsregnskap 2016

For Siva Eiendom Holding AS

Styrets årsberetning 2016
Årsregnskap 2016
Revisjonsberetning

31. mars 2017

Siva Eiendom Holding AS

Årsberetning 2016

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. Selskapets hovedkontor er i Trondheim.

Konsernet består av morselskapet SEH og 17 datterselskaper. I tillegg er det eierskap i 19 tilknyttede selskaper 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.

Rettvisende oversikt over resultat og stilling

Leieinntektene er 206 MNOK mot 196 MNOK forrige år. Ved utgangen av 2016 er utleiegraden for eiendomsvirksomheten 80 prosent mot 83 prosent forrige år. Nedgangen skyldes salg av fullt utleide eiendom.

Driftsresultatet er for konsernet 59 MNOK mot 73 MNOK foregående år. Årsresultatet er 112 MNOK mot 103 MNOK foregående år. Hovedårsaken til økningen i resultat er høyere inntekter fra tilknyttede selskaper.

Konsernets kontantstrøm fra drift var 81 MNOK mot 90 MNOK forrige år. Total likviditetsbeholdning ved utgangen av 2016 var 410 MNOK sammenlignet med 288 MNOK foregående år. Økningen skyldes i hovedsak mottatte utbytter fra Koksa Eiendom AS.

Konsernets langsiktige gjeld var 956 MNOK mot 1 148 MNOK forrige år. Kortsiktig gjeld utgjorde 8 prosent av samlet gjeld mot 5 prosent året før. Arbeidskapitalen var 366 MNOK mot 249 MNOK året før.

Totalkapitalen ved utgangen av året var 2 619 MNOK sammenlignet med 2 599 MNOK året før. Egenkapitalandelen for konsernet ved utgangen av 2016 var 60 prosent mot 53 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 rettvisende 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 leietakers 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

Konsernet har etablert et finansielt rammeverk. 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. 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

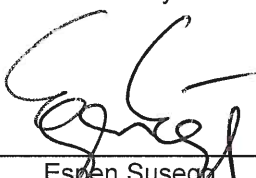
Det vises til årsberetning for morselskapet Siva. Kontaktinformasjon finnes i note 3 til årsregnskapet.

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.

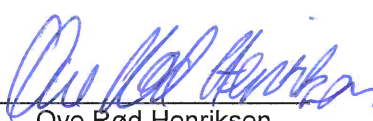
Trondheim,
31.03.2017

I styret for Siva Eiendom Holding AS



Espen Susegg
Styreleder

Lise Bartnes Aalberg
Daglig leder

Randi Ingul Glørstad
Styremedlem

Ove Rød Henriksen
Styremedlem

Siva Eiendom Holding AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2015	2016	Beløp i 1 000 kroner	Note	2016	2015
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
-	-	Leieinntekt		206 465	196 524
2 278	9 795	Annen driftsinntekt	9	23 159	17 965
2 278	9 795	Sum driftsinntekter		229 623	214 489
284	269	Lønnskostnad	1	4 377	2 368
-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	2	66 938	58 171
19 571	31 116	Annen driftskostnad	1,9	99 762	81 321
19 855	31 385	Sum driftskostnader		171 077	141 861
-17 577	-21 590	Driftsresultat		58 546	72 628
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
51 568	33 526	Inntekt på investering i datterselskap	10	-	-
61 393	81 735	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	10	81 735	61 393
6 348	5 664	Renteinntekt fra selskap i samme konsern		-	-
4 445	4 004	Annen renteinntekt		7 620	7 569
15 247	21 609	Annen finansinntekt	8	10 834	22 783
139 001	146 538	Sum finansinntekter		100 189	91 745
13 779	4 548	Verdiendring finansielle instrumenter		4 548	13 779
4 579	3 280	Rentekostnad til selskap i samme konsern		2 185	2 892
6 123	5 775	Annen rentekostnad		34 537	33 986
54	6 251	Annen finanskostnad	8	6 429	570
-24 535	-19 854	Sum finanskostnader		-47 699	-51 227
114 466	126 684	Netto finansresultat		52 490	40 518
96 889	105 094	Ordinært resultat før skattekostnad		111 037	113 146
-5 614	-6 967	Skattekostnad	5	1 408	9 597
102 502	112 061	Årsresultat		109 628	103 549
		Minoritetenes andel av årsresultatet		-2 433	1 047
		Majoritetens andel av årsresultatet		112 061	102 502
OVERFØRINGER					
22 276	25 748	Konsernbidrag			
80 226	86 314	Overføring til/fra annen egenkapital			
102 502	112 061	Sum overføringer			

Siva Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2015	2016	Beløp i 1 000 kroner	Note	2016	2015
EIENDELER					
Anleggsmidler					
2 292	1 280	Utsatt skattefordel	5	12 612	12 254
-	-	Goodwill	2	-12 741	-16 138
2 292	1 280	Sum immaterielle eiendeler		-128	-3 884
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 563 580	1 537 996
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	1 152	714
-	-	Sum varige driftsmidler		1 564 732	1 538 710
Finansielle anleggsmidler					
293 545	573 392	Investeringer i datterselskap	10	-	-
188 385	20 685	Lån til selskap i samme konsern		-	-
719 503	599 621	Investeringer i tilknyttet selskap	10	599 621	719 503
15 177	599	Lån til tilknyttet selskap	6	599	15 177
13 699	13 699	Investeringer i andre aksjer og andeler	10	13 751	13 751
-	-	Andre fordringer	6	4 046	689
1 230 308	1 207 996	Sum finansielle anleggsmidler		618 017	749 119
1 232 600	1 209 276	Sum anleggsmidler		2 182 620	2 283 945
Omløpsmidler					
Fordringer					
73	417	Kundefordringer	6	16 333	15 650
4 762	4 597	Andre fordringer	6	10 739	11 586
98 946	109 009	Konsernfordringer		-	44
103 781	114 024	Sum fordringer		27 072	27 280
Investeringer					
162 373	-	Finansielle instrumenter		-	162 373
162 373	-	Sum investeringer		-	162 373
54 516	319 201	Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	409 563	125 646
320 670	433 224	Sum omløpsmidler		436 635	315 298
1 553 270	1 642 501	SUM EIENDELER		2 619 256	2 599 243

Siva Eiendom Holding AS

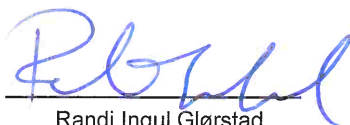
Balanse pr. 31. desember

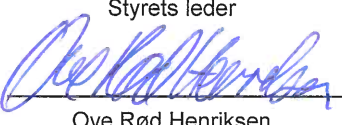
Morselskap				Konsern	
2015	2016	Beløp i 1 000 kroner	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
952 400	1 072 400	Aksjekapital (1 072 400 aksjer a kr 1 000)	3, 4	1 072 400	952 400
952 400	1 072 400	Sum innskutt egenkapital		1 072 400	952 400
Opptjent egenkapital					
370 913	469 820	Annen egenkapital	4	469 820	394 657
370 913	469 820	Sum opptjent egenkapital		469 820	394 657
Minoritetsinteresser					
			4	40 707	37 847
1 323 313	1 542 220	Sum egenkapital		1 582 927	1 384 904
Gjeld					
Annen langsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	954 396	1 025 537
120 000	-	Langsiktig konserngjeld		-	120 000
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		1 160	2 764
120 000	-	Sum annen langsiktig gjeld		955 556	1 148 301
Kortsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 758	-
1 834	329	Leverandørgjeld		9 986	10 976
-	-	Betalbar skatt	5	44	895
12	11	Skyldige offentlige avgifter		2 795	1 602
107 992	97 391	Kortsiktig konserngjeld		30 684	42 427
120	2 550	Annen kortsiktig gjeld		10 507	10 139
109 957	100 281	Sum kortsiktig gjeld		80 773	66 038
229 957	100 281	Sum gjeld		1 036 329	1 214 339
1 553 270	1 642 501	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 619 256	2 599 243

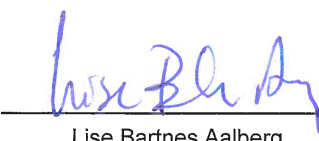
Trondheim, 31.03.2017

I styret for Siva Eiendom Holding AS


Espen Susegg
Styrets leder


Randi Ingul Glørstad
Styremedlem


Ove Rød Henriksen
Styremedlem


Lise Barthes Aalberg
Daglig leder

Siva Eiendom Holding AS

Kontantstrømanalyse

Morselskapet			Konsern	
2015	2016	Beløp i 1 000 kroner	2016	2015
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
96 889	105 094	Resultat før skattekostnad	111 037	113 146
-	-	Betalt skatt	-336	-2 162
-	-	Gevinst ved salg av driftsmidler	-12 081	-17 223
-	-	Tap ved salg av driftsmidler	4 677	-
-	-9 561	Netto gevinst ved salg av aksjer	-9 561	-
-	-	Ordinære avskrivninger	66 938	58 171
-5 834	-	Nedskrivning aksjer og lån (reversert)	-	-5 779
-	-	Tilbakeført inntektsført badwill ifbm. kjøp av DS	-	-549
13 536	-344	Endring kundefordringer	-684	3 671
1 421	-1 505	Endring leverandørgjeld	-990	7 533
-112 961	-115 261	Tilbakeført resultat EK-metoden aksjer i DS/TS	-81 735	-61 393
-	-	Netto endring andre avsetninger for forpliktelser	-	225
-2 354	9 243	Endring i andre tidsavgrensningposter	3 241	-6 050
-9 302	-12 334	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	80 506	89 590
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	45 393	32 458
-	-	Utbetaling ved investering varige driftsmidler	-152 083	-20 416
-	77 592	Innbetaling ved salg av aksjer	74 592	-
-67 920	-289 707	Utbetaling ved investering aksjer	-16 671	-88 656
-	-	Mottatt investeringstilskudd	-	-
-67 920	-212 115	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-48 768	-76 614
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	57 918	264 464
-4 480	-	Utbetalinger ved innfrielse av langsiktig gjeld	-8 100	-301 874
-	-	Utbetalinger ved avdrag på langsiktig gjeld	-85 609	-64 567
-	-120 000	Utbetaling nedbetaling langsiktig gjeld konsern	-120 000	-
-	-	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld konsern	-	-
-1 550	-11 522	Utbetaling nedbetaling kortsiktig gjeld konsern	-3 041	-
1 351	-	Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld konsern	-	1 066
-29 775	167 700	Endring langsiktig fordring konsern	-	-
-16 312	-16 821	Endring kortsiktig fordring konsern	44	-41
19 981	14 577	Netto endring andre kort- og langsiktige fordringer	11 220	22 599
-	120 000	Innbetalt ny egenkapital	120 000	1 855
-390 985	-	Andre endringer i egenkapital	-	-390 985
-	-	Endring likviditet pga. tilgang/avgang konsernselskaper	-4 466	22 954
-	-	Endring fordringer/gjeld/res. pga. tilgang/avgang konsernselsk.	-2 759	-6 148
781	12 131	Netto utbetalt/mottatt konsernbidrag	-36 095	-41 021
20 197	160 695	Mottatt utbytte	160 695	14 532
-	-	Utbetalt utbytte	-	-4 134
-400 791	326 760	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	89 807	-481 301
-478 012	102 312	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	121 544	-468 325
694 902	216 889	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	288 018	756 344
216 889	319 201	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	409 563	288 018

Siva Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2016

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 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. Viderefaktureringskostnader av kostnader til leietakere angående eiendommene er klassifisert som driftsinntekt.

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.

Prinsippendring

Selskapet har besluttet å endre praksis med periodisering av avsetning til vedlikehold. Prinsippendringen medfører at avsetningen er ført direkte mot egenkapital og utsatt skatt. Virkningen av prinsippendringen måles på tidspunktet for inngående balanse. Sammenlignbare tall for fjoråret er omarbeidet.

Siva Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2016

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

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Lønn	235	249	3 158	1 653
Arbeidsgiveravgift	33	35	413	230
Pensjonskostnader	-	-	52	51
Andre relaterte ytelser	-	-	112	74
Lønnskostnader ansatte i utlandet	-	-	642	359
Sum	269	284	4 377	2 368
Antall årsverk 31.12	-	-	6	5

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjonshonorar	Morselskap		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Ordinær revisjon	66	45	306	209
Attestasjon og andre revisjonstjenester	15	-	116	5
Skatte- og avgiftsrådgivning	-	-	4	23
Sum	81	45	426	238

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

	Goodwill	Tomter	Ferdige bygg	Bygg under oppføring	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2016	-16 987	59 228	2 735 650	10 602	5 529	2 794 022
Tilgang i året	-	16 369	108 914	29 135	658	155 076
Avgang i året	-	-2 912	-91 876	-2 993	-	-97 782
Anskaffelseskost 31.12.2016	-16 987	72 685	2 752 687	36 744	6 187	2 851 316
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2016	-4 247	-	898 119	-	5 035	898 907
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2016	-	-	386 787	-	-	386 787
Mottatte investeringstilskudd 31.12.2016	-	-	13 631	-	-	13 631
Balanseført verdi pr. 31.12.2016	-12 741	72 685	1 454 150	36 744	1 152	1 551 991
Årets avskrivninger	-3 397		70 115		220	66 938
Avskrivningssatser	20 %	0 %	2-10 %	0 %	10-50 %	
Avskrivningsplan: Lineær						
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-

Siva Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2016

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. 31.12.2016

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 firmapost@siva.no.

Note 4 - Egenkapital (Beløp i hele tusen)

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2016	952 400	370 913	1 323 313
Årets resultat		112 061	112 061
Kapitalutvidelse	120 000		120 000
Avgitt konsernbidrag		-25 748	-25 748
Prinsippendring datterselskap		23 740	23 740
Endring balanseførte merverdier TS og DS		-11 147	-11 147
Egenkapital 31.12.2016	1 072 400	469 820	1 542 220

Konsern - Endring i annen egenkapital for majoritet

	Annen egenkapital
Annen egenkapital 31.12.2015	370 917
Prinsippendring	23 740
Annen egenkapital 01.01.2016	394 657
Årets resultat	112 061
Avgitt konsernbidrag	-25 748
Endring balanseførte merverdier TS og DS	-11 151
Opptjent egenkapital 31.12	469 820

Endring i minoritetsinteresser

	Annen egenkapital
Minoritetsinteresser 31.12.2015	37 388
Prinsippendring	459
Minoritetsinteresser 01.01.2016	37 847
Årets resultat	-2 433
Kapitalutvidelse	12 636
Tilgang/avgang datterselskap	-7 343
Minoritetsinteresser 31.12.2016	40 707

Note 5 - Skatt (Beløp i hele tusen)

Morselskap				Konsern
2015	2016	Årets skattekostnad fremkommer slik:	2016	2015
-	-	Betalbar skatt	12 071	14 786
-5 614	-6 967	Endring i utsatt skatt	-9 298	-6 845
-	-	Virkning av endring i skatteregler	526	1 679
-	-	Effekt av fusjon	-1 890	-
-	-	Endring skatt tidligere år	-	-23
-5 614	-6 967	Skattekostnad	1 408	9 597

Morselskap				Konsern
2015	2016	Betalbar skatt i balansen	2016	2015
-	-	Årets betalbare skattekostnad	12 071	14 786
-	-	Skatt på avgitt konsernbidrag	-12 026	-13 891
-	-	Betalbar skatt i balansen	44	895

Morselskap				Konsern
2015	2016	Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	2016	2015
96 889	105 094	Årsresultat før skatt	111 037	113 146
26 160	26 274	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	27 759	30 549
		Skatteeffekten av følgende poster:		
-31 957	-33 294	Permanente forskjeller	-25 283	-23 172
-	-	Endring ikke utlignet forskjeller	-1 690	563
183	53	Virkning av endr. i skatteregler og -satser	622	1 679
-	-	Endring skatt tidligere år	-	-23
-5 614	-6 967	Skattekostnad	1 408	9 597
-6 %	-7 %	Effektiv skattesats	1 %	8 %

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskap				Konsern
2015	2016		2016	2015
-	-	Driftsmidler	-219 668	-244 996
-	-2 785	Omløpsmidler	-5 265	-5 994
-	-	Gevinst - og tapskonto	-10 712	-14 500
-	-2 550	Avsetning til forpliktelser	-2 550	-
-9 169	-	Andre forskjeller	-9 887	-9 887
-	-	Forskjeller aksjer og andre finansielle instrumenter	-	-9 357
-	-	Avskåret rentefradrag til fremføring	-9 076	-9 606
-	-	Underskudd til fremføring	-217 112	-186 431
-9 169	-5 335	Sum	-474 269	-480 770
-	-	Forskjeller som ikke utlignes	421 719	431 754
-9 169	-5 335	Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-52 551	-49 016
-2 292	-1 280	Utsatt skatt/ skattefordel (-)	-12 612	-12 254

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.

Virkning av prinsippendring avsetning til vedlikehold i konsernet er omarbeidet i tall per 31.12.15. Endringen er reduksjon i utsatt skattefordel med kr 7 669'.

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

Fordringer med forfall senere enn ett år

	Morselskap		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Andre fordringer	-	-	4 046	121

Pantstillelser og garantier

	2016	2015
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	954 396	1 025 537
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	26 758	-
Sum	981 153	1 025 537
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 467 128	1 458 648
Kundefordringer	16 726	11 974
Sum	1 483 854	1 470 622

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausionist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo 591 866.

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 1 142 350 overfor finansinstitusjoner knyttet til eiendom eid av datterselskap og tilknyttede selskap.

Gjeld og rentesikring

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	Morselskap		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	13 801	152 996

Forfallsstruktur konsern	2017	2018	2019	2020	2021	Etter 2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner:	87 651	369 841	242 068	238 140	2 895	13 801

Gjennomsnittlig rente for langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er 3,0 prosent pr. 31.12.

55 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.

20 prosent av total gjeld er sikret gjennom rentebytteavtaler med en snitt durasjon på ca 2,5 år.

Beløp	Startdato	Utløpsdato	Betaler rente	Mottar rente	Markeds- verdi 31.12
20 000	05.2010	05.2017	3,76 %	3 mnd Nibor	-208
7 500	07.2007	09.2017	5,39 %	3 mnd Nibor	-57
25 000	03.2013	03.2018	2,36 %	3 mnd Nibor	-403
25 000	09.2011	09.2018	3,27 %	3 mnd Nibor	-955
20 000	12.2008	12.2018	4,59 %	3 mnd Nibor	-1 397
25 000	01.2012	12.2018	3,13 %	3 mnd Nibor	-1 021
20 000	03.2010	12.2019	4,40 %	3 mnd Nibor	-1 930
20 000	06.2010	06.2020	4,03 %	3 mnd Nibor	-1 953
20 000	09.2010	09.2021	3,87 %	3 mnd Nibor	-2 357
<u>25 000</u>	01.2012	12.2021	3,33 %	3 mnd Nibor	-2 400
207 500					-12 681

Note 7 - Bankinnskudd (Beløp i hele tusen)

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler for Siva Eiendom Holding AS med 35.

Note 8 - Annen finansinntekt (Beløp i hele tusen)

Annen finansinntekt	Konsern	
	2016	2015
Gevinst ved realisasjon av aksjer	1 244	7 399
Reversert nedskrivning finansielle eiendeler	8 445	5 834
Renteinntekt obligasjoner	690	10 837
Annen finansinntekt	455	-1 286
Sum	10 834	22 783

Annen finanskostnad	Konsern	
	2016	2015
Tap ved realisasjon av aksjer	6 282	-
Annen finanskostnad	147	570
Sum	6 429	570

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

Resultat fra salg bygg	Konsern	
	2016	2015
Gevinst	11 738	17 223
Tap	-4 677	0
Sum	7 061	17 223

SIVA Eiendom Holding AS
Noteopplysninger aksjer - Datterselskaper

					Beregning av årets resultatandel				Beregning av balanseført verdi						
Selskapets navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmendeel	Anskaffelseskost	Mer- / mindreværdi som avskrives	Andel årets resultat	Estimatavvik	Avskrivning merverdier	Årets resultat	Balanseført verdi 01.01.16	Tilgang/avgang i perioden	Årets resultatandel	Utbetalt/ Konsernbidrag	Korr. balanseført verdi	Imbetalt / tilbakebetalt egenkapital	Balanseført verdi 31.12.16
Fakkelgården AS	Trondheim	100,00 %	17 126		3 083	169		3 252	41 886		3 252	-2 037	169		43 270
Siva Eiendom Utland AS	Trondheim	100,00 %	35 100		-4 783	74		-4 709	21 983		-4 709		75		17 350
Siva Industrianlegg AS	Trondheim	100,00 %	166 170		11 399			11 399	94 381	93 000	11 399	-7 518	1 097		192 360
Siva Kjeller Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	43 872	1 057	4 142		-23	4 119	13 802	32 007	4 119		-424		49 504
Siva Kongsvinger Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	40 006		4 236	156		4 392	52 374		4 392	-3 326	156		53 596
Siva Lista Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	29 091		-1 126	5 757		4 631	29 724		4 631	-5 867	5 757		34 246
Siva Melhus Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	13 864	4 926	-549	723	-259	-84	12 736		-84	-308	723		13 067
Siva Moelv Næringspark AS	Trondheim	100,00 %	18 061		55			55	9 600		55	-105			9 550
Siva Narvik Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	115 107		-10 488	5 081		-5 407	-44 146		-5 407		5 081		-44 473
Siva Tromsø Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	73 622		13 741	3 912		17 653	108 452		17 653	-16 920	3 912		113 098
Siva Åndalsnes Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	11 233	8 329	1 173		-170	1 003	11 233		1 003				12 237
Sivafjorden Eiendom AS	Trondheim	100,00 %	132 106		1 878	4 878		6 756	-125 205	40 000	6 756	7 209	4 975		-66 265
Herøya Næringspark AS	Porsgrunn	88,00 %	140 450	-12 741	-14 917	2 376	3 397	-9 144	33 506	100 000	-9 144		-2 376		121 986
Siva Selbu Eiendom AS	Trondheim	66,67 %	2 106		-545	409		-136	4 223		-136		409	-2 000	2 497
Siva Verdal Eiendom AS	Trondheim	54,00 %	15 666		-254			-254	21 624		-254				21 370
Marinehuset AS	Trondheim	0,00 %							1 829	-1 321			-508		
Sagabygget AS	Trondheim	0,00 %							5 543	-5 797			255		
Sum datterselskaper			853 579	1 572	7 045	23 537	2 945	33 526	293 545	257 889	33 526	-28 870	19 302	-2 000	573 392

Andre opplysninger / Endringer:

Sagabygget AS - selskap solgt i 2016

Marinehuset AS - selskap solgt i 2016

Note 10 - Aksjer

A. Datterselskaper som inngår i konsernkonsolideringen (kr 1 000)

SIVA Eiendom Holding AS
Noteopplysninger aksjer - Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper

Selskapets navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmende	Anskaffelseskost	Mer- / mindreværdi som avskrives	Beregning av årets resultatandel				Beregning av balanseført verdi						
					Andel årets resultat	Estimatavvik	Avskrivning merverdier	Årets resultat	Balanseført verdi 01.01.16	Tilgang/avgang i perioden	Årets resultatandel	Uthyrt/ konsernbidrag	Korr. balanseført verdi	Innberørt / tilbakebetalt egenkapital	Balanseført verdi 31.12.16
Siva Sunnmøre AS	Herøy	49,00 %	3 917		1 021	-494		528	5 824		528	-987			5 364
Aurland Ressursutvikling AS	Aurland	47,39 %	35 516	1 105	25 698	-6 266	-1 105	18 327	92 191		18 327	-4 774			105 744
Lofoten Utvikling AS	Vågan	46,53 %	24 371		-1 907	-8 332	-108	-10 347	11 361	7 771	-10 347				8 785
Blått Kompetansesenter Eiendom AS	Frøya	40,00 %	5 600		6			6	5 592		6				5 598
NMK Holding AS	Ålesund	40,00 %	57 968	7 958	-106		-169	-275	69 673		-275				69 398
Longum Næringspark AS	Arendal	37,17 %	7 489		359	-14 528		-14 169	21 504		-14 169				7 335
Koksa Eiendom AS	Bærum	37,11 %	397 007	15 356	86 838		-889	85 949	188 659		85 949	-146 955			127 653
Astafjord Industrier AS	Gratangen	35,71 %	2 500		-221	5		-217	2 473		-217				2 257
NØK Energi Eiendom AS	Tynset	34,15 %	17 500	1 570	-208	-496	-62	-766	14 049		-766				13 283
Coastbase Nordland AS	Alstadhaug	34,00 %	9 869	-2 250	-1 447		141	-1 307	5 668		-1 307		-6 493		-2 132
Kunnskapsparken Eiendom AS	Molde	34,00 %	1 662		376	-66		310	834		310				1 145
Storhamargata Eiendom AS	Hamar	33,40 %	21 316	4 612	-412	-1 053	-105	-1 570	5 770	16 929	-1 570				21 129
Magnorgården AS	Eidskog	30,26 %	700		26	-23		2	380		2				382
Stortorget 1 AS	Tromsø	30,00 %	31 527	-266	546	-1 503	306	-650	31 272		-650		-924		29 698
Sunnadal Næringseiendom AS	Sunnadal	26,78 %	7 037	-400	334		400	734	6 490		734				7 224
Kunnskapsparken Alta AS	Alta	25,00 %	8 004		349	13		362	8 625		362	-500			8 487
YSPB AS	Porsgrunn	25,00 %	8			-1		-1	1		-1				
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	Oslo	22,22 %	40 000	2 081	1 176	-662	-45	469	40 647		469				41 116
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	20,52 %	99 501	4 819	8 234	-4 107	-250	3 877	142 322		3 877	-4 144			142 055
Halden Utvikling AS	Halden	20,00 %	4 001		472	-1		471	4 630		471				5 101
Nyhavna Utvikling AS	Trondheim	0,00 %			38	-38			161	-500			339		
Siva Magnor Eiendom AS	Trondheim	0,00 %			394	-394			1 256	-856		-333	-67		
Sum tilknyttede selskaper			775 494	34 585	121 569	-37 948	-1 887	81 735	659 381	23 344	81 735	-157 695	-7 144		599 621
Siva Namsos Eiendom AS	Namsos	0,00 %	0,00 %						60 122	-34 444		-3 000	-22 677		
Sum felleskontrollerte selskaper									60 122	-34 444		-3 000	-22 677		
Sum tilknyttede og felleskontrollerte selskaper			775 494	34 585	121 569	-37 948	-1 887	81 735	719 503	-11 100	81 735	-160 695	-29 822		599 621

Beregnet egenkapital ved kjøp:
Beregnet etter selskapets bokførte egenkapital på transaksjonstidspunktet.

Selskapets navn		Beregnet verdi per aksje	Emisjons-/kjøpspris per aksje	Mer-/mindre verdi per aksje	Antall aksjer kjøpt	Mer-/mindre verdi totalt
Lofoten Utvikling AS	Aksjekjøp	227,52	1 250,00	244,90	6 217	108 018

Andre opplysninger / Endringer:

Siva Namsos Eiendom AS - aksjepost solgt i 2016
Siva Magnor Eiendom AS - aksjepost solgt i 2016
Nyhavna Utvikling AS - aksjepost solgt i 2016

Note 10 - Aksjer

B. Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper (kr 1 000)

Note 10 - Aksjer (Beløp i hele tusen)

C. Konsernselskapes investering i aksjer

Siva Eiendom Utland AS har følgende datterselskap

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Egenkapital 31.12.2016	Årsresultat 31.12.16
Siva Næringspark Murmansk AS	Trondheim	100,00 %	2 472	-3 968
Technopark Nor AS	Trondheim	60,13 %	7 232	-1 101
Sum datterselskap			9 704	-5 069

D. Investering i andre aksjer/andeler

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført verdi
Norsun AS	Oslo	11,16 %	11 699
Visnes Industripark AS	Stryn	10,00 %	1 000
Innvik Næringspark AS	Stryn	9,80 %	1 000
Sum andre aksjer/andeler			13 699

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 112 061 480 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 109 628 337. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2016 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 2016 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 avviklet.

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 eller 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 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 modifierer 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 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

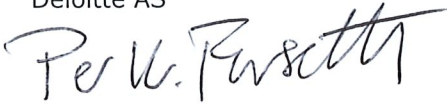
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim 3. april 2017
Deloitte AS



Per Kr. Forseth
statsautorisert revisor