

Siva Eiendom Holding AS - konsernregnskap komplett 2020.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Ove Rød	BANKID	2021-02-08 15:18 GMT+1
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2021-02-08 15:30 GMT+1
Lorange, Ingrid Riddervold	BANKID_MOBILE	2021-02-08 15:59 GMT+1



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Konsernregnskap 2020

For Siva Eiendom Holding AS

Styrets beretning
Årsregnskap
Revisjonsberetning

8. februar 2021



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Styrets beretning for 2020

Siva Eiendom Holding AS (SEH) er et heleid datterselskap av Siva SF - Selskapet for industrivekst, og omfatter Sivas eiendomsvirksomhet. Siva tilrettelegger for vekst og utvikling i industri og næringsliv. Vår virksomhet er til stede over hele landet, der vi bidrar til arbeidsplasser, verdiskaping og levedyktige lokalsamfunn.

Sivas eiendomsverktøy har over mange år vært utløsende for omstilling og lønnsom industrietablering i Norge. Næringslivet har et stort behov for risikovillig, tålmodig og kompetent investeringskapital til bygging av fysisk infrastruktur, spesielt i distriktene. Tilgangen på slik kapital er imidlertid svak, spesielt i distriktene og særskilt i første fase av en etablering, samtidig som Covid-19, det grønne skiftet og pågående omstillinger i næringslivet vil øke dette behovet ytterligere. Sivas eiendomsinvesteringer senker barrierer for etablering der dette er spesielt krevende. Virksomheten er selvfinansierende og har avkastningskrav. Selskapets hovedkontor er i Trondheim.

Selskapet har i 2020 prioritert investeringer for ny og fremtidsrettet industri, og etablering av sterke regionale innovasjonsmiljø. Selskapet har hatt tett oppfølging av våre leietakere i forbindelse med den pågående pandemien, og gjennom dette både bistått leietakerne gjennom krisen og unngått tap.

Konsernet består av morselskapet og 30 datterselskap. I tillegg er det eierskap i 12 tilknyttede selskap og 1 selskap med eierandel under 20 prosent.

Måloppnåelse.

Konsernet oppnådde i 2020 et årsresultat på 96 MNOK. Gjennom eiendomsvirksomheten har Siva bidratt til etablering og økt industriproduksjon i Norge. Sivas eiendomsvirksomhet bidrar også til utvikling, videreføring og styrking av miljøer for næringsutvikling og innovasjon. I 2020 vil vi fremheve følgende eksempler:

- Aurland Ressursutvikling AS foretok en sammenslåing med Myrkdalen Fjellandsby AS i april 2020 og vil bli en av Norges største reiselivsaktører. Siva Eiendom Holding AS er største eier med 36 % i selskapet og transaksjonen ga Siva Eiendom Holding AS en gevinst på 119 MNOK. Aurland Ressursutvikling AS er sterkt påvirket av COVID-19 og Siva tar inn en negativ resultatandel på 46 MNOK i 2020.
- Det er investert 69 MNOK i nytt bygg for The Quartz Corp på Drag for produksjon av ultraren kvarts (UHPQ). Den rene kvartsen fra Drag brukes i optikk, produksjon av solcellepanel og som komponenter i mobiltelefoner og datamaskiner.
- 142 MNOK er investert i Innovasjonssenteret Oppdal. Innovasjonssenteret får en bred sammensetning av leietakere som representerer et mangfold av bedrifter som kan ha gjensidig utbytte av å være i et miljø hvor delingskultur og erfaringsutveksling står sentralt.
- Gjennom en transaksjon der Siva solgte sin eierandel i Storhamargata Eiendom AS har Siva økt sin eierandel til 80 % i Siva Halden Eiendom AS. Selskapet eier kunnskapsparken på Remmen, vis a vis Høgskolen i Østfold. Transaksjonen ga en regnskapsmessig gevinst på 15 MNOK.



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

- Det er gjennomført betydelig modernisering og ombygginger på innovasjonssentrene i Tromsø, Kjeller og Lillehammer (Fakkelgården). Innovasjonssentrene har alle til felles at de skal legge til rette for koblinger og samhandling mellom næringsliv, forskning og utvikling og gründere.

For raskere å realisere nye etableringer knyttet til ny grønn industri, samt styrke Norges vertskapsattraktivitet internasjonalt, er det behov for offentlige virkemidler. Sivas eiendomsverktøy har over tid vært utløsende for omstilling og lønnsom industrietablering i Norge. Fallende oljeinntekter og COVID-19 har økt behovet, men Sivas eksisterende kapitalsituasjon innebærer begrenset mulighet til å foreta nye investeringer. Siva har derfor forslått i sitt satsningsforslag til Nærings- og fiskeridepartementet for 2022 – 2025 en betydelig tilførsel av investeringskapital.

Resultat

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

I forbindelse med COVID-19 har enkelte bedrifter hatt vanskeligheter med å betjene husleie pga. helt eller delvis inntektstap. Siva følger hver enkelt leietaker tett, samt effekten av Regjeringens krisepakker. Det har blitt behandlet løpende søknader om utsettelse og/eller redusert husleie. Det er ikke blitt vurdert nødvendig og avsette regnskapsmessig tap i porteføljen som følge av pandemien.

Selskapet har et driftsresultat på minus 20 MNOK, en mindre nedgang fra minus 18 MNOK i 2019. Inntekter i selskapsregnskapet er forvaltningshonorar til datterselskapene, tilsvarende gjelder annen driftskostnad i hovedsak forvaltningshonorar til Siva SF. Positivt finansresultat, herunder gevinst fra sammenslåingen av Aurland Ressursutvikling AS og Myrkdalen Fjellandsby AS, gir et årsresultat for 2020 på 105 MNOK.

Konsernet har hatt en økning i leieinntekter på 6 % som hovedsakelig skyldes tilgang av datterselskap i konsernregnskapet. Årsresultatet er på 96 MNOK, noe som er en nedgang fra i fjor på 151 MNOK. Reduksjon i årsresultat skyldes i hovedsak salg av anlegg i 2019. Konsernet har en egenkapitalandel på 56 %, og likviditeten er god.

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



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Finansiell risiko

Eiendomsvirksomheten er eksponert for markedsrisiko gjennom gjeldssiden i balansen, og endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. Eiendomsvirksomheten er eksponert for kredittisiko i utleiemarkedet. Selskapet skal gjennom sitt mandat påta seg en risiko ved å investere i samfunnsøkonomisk lønnsomme prosjekter der det ikke er tilstrekkelig tilgjengelig privat kapital, men der forventet bedriftsøkonomisk lønnsomhet møter Sivas avkastningskrav.

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

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

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

Konsernets likviditet plasseres i norske banker. 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 en kvinne og en mann.

Ytre miljø

Selskapet har som målsetting at alle nye bygg skal være miljøsertifisert etter BREEAM-standard. Det jobbes kontinuerlig med oppgradering av eksisterende bygg med tanke på å tilrettelegge for leietakerne og for å tilfredsstille nye krav til bygg. Gjennom såkalte grønne leiekontrakter forplikter partene seg til å vurdere mulige miljøtiltak i byggene, herunder tiltak som reduserer energiforbruket.



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Samfunnsansvar

Det vises til årsberetning for morselskapet Siva – Selskapet for industrivekst SF. Kontaktinformasjon finnes i note 3 til årsregnskapet.

Trondheim,
08.02.2021

I styret for Siva Eiendom Holding AS

Ingrid Riddervold Lorange
Styreleder

Ove Rød Henriksen
Nestleder

Lise Bartnes Aalberg
Daglig leder



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Siva Eiendom Holding AS

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2019	2020	Beløp i 1 000 kroner	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
-	-	Leieinntekt		181 893	177 012
14 599	13 391	Annen driftsinntekt		35 852	37 971
-	-	Gevinst ved salg av eiendom	10	7 261	101 412
14 599	13 391	Sum driftsinntekter		225 007	316 395
-	-	Lønnskostnad	1	313	2 094
-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	2	78 102	73 226
-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler	2	-	7 000
32 282	33 743	Annen driftskostnad	1,1	116 115	130 927
32 282	33 743	Sum driftskostnader		194 529	213 247
-17 683	-20 352	Driftsresultat		30 477	103 148
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
43 763	54 561	Inntekt på investering i datterselskap	11	-	-
75 046	-36 072	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	-36 072	75 046
-	118 630	Gevinst investering i tilknyttet selskap	11	118 630	
3 890	99	Renteinntekt fra selskap i samme konsern		-	-
5 744	4 684	Annen renteinntekt		9 414	8 764
13 891	16 012	Annen finansinntekt	9	16 015	13 415
142 333	157 913	Sum finansinntekter		107 986	97 226
3 501	24	Rentekostnad til selskap i samme konsern		-	-
5 771	17 218	Nedskrivning av andre finansielle eiendeler		1 218	5 771
3 189	7 638	Annen rentekostnad		30 956	32 536
1 284	1 016	Annen finanskostnad	9	1 196	1 410
-13 745	-25 896	Sum finanskostnader		-33 370	-39 717
128 588	132 017	Netto finansresultat		74 616	57 509
110 905	111 665	Ordinært resultat før skattekostnad		105 093	160 657
6 554	6 945	Skattekostnad	6	8 866	9 435
104 350	104 720	Årsresultat		96 227	151 222
		Minoritetenes andel av årsresultatet		-161	-1 844
		Majoritetens andel av årsresultatet		96 389	153 066
OVERFØRINGER					
-	16 300	Utbytte			
21 800	21 800	Konsernbidrag			
82 550	66 620	Overføring til/fra annen egenkapital			
104 350	104 720	Sum overføringer			



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Siva Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2019	2020	Beløp i 1 000 kroner	Note	2020	2019
EIENDELER					
Anleggsmidler					
-	-	Utsatt skattefordel	6	26 586	23 647
-	-	Sum immaterielle eiendeler		26 586	23 647
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 872 498	1 713 655
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	1 128	1 350
-	-	Sum varige driftsmidler		1 873 625	1 715 005
Finansielle anleggsmidler					
944 687	981 962	Investeringer i datterselskap	11	-	-
530 751	567 455	Investeringer i tilknyttet selskap	11	567 455	530 751
2 000	21 889	Lån til tilknyttet selskap	7	21 889	2 000
1 000	1 000	Investeringer i andre aksjer og andeler	11	1 000	1 000
-	-	Andre fordringer	7, 10	140 549	142 503
1 478 438	1 572 307	Sum finansielle anleggsmidler		730 894	676 254
1 478 438	1 572 307	Sum anleggsmidler		2 631 104	2 414 906
Omløpsmidler					
Fordringer					
2 151	3 730	Kundefordringer	7	14 363	5 042
19	11 046	Andre fordringer	7	20 000	13 299
131 540	171 468	Konsernfordringer		-	-
133 710	186 244	Sum fordringer		34 363	18 341
133 432	116 105	Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	261 783	239 593
267 142	302 349	Sum omløpsmidler		296 146	257 933
1 745 580	1 874 655	SUM EIENDELER		2 927 250	2 672 840



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Siva Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2019	2020	Beløp i 1 000 kroner	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
1 072 400	1 072 400	Aksjekapital	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					
533 764	600 384	Annen egenkapital	4, 5	505 163	446 836
533 764	600 384	Sum opptjent egenkapital		505 163	446 836
Minoritetsinteresser					
			4	64 588	58 820
1 606 164	1 672 784	Sum egenkapital		1 642 151	1 578 056
Gjeld					
Annen langsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 088 339	1 004 325
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		30 544	-
-	-	Sum annen langsiktig gjeld		1 118 883	1 004 325
Sum langsiktig gjeld					
-	-			1 118 883	1 004 325
Kortsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	116 933	30 172
-10	50	Leverandørgjeld		4 893	6 437
-	-	Betalbar skatt	6	808	95
-17	-	Skyldige offentlige avgifter		1 282	80
139 369	185 448	Kortsiktig konserngjeld		23 924	22 689
-	16 300	Avsatt utbytte		16 300	-
73	73	Annen kortsiktig gjeld		2 077	30 985
139 416	201 871	Sum kortsiktig gjeld		166 216	90 459
Sum gjeld					
139 416	201 871			1 285 098	1 094 784
1 745 580	1 874 655	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 927 250	2 672 840

Trondheim, 08.02.2021
Styret i Siva Eiendom Holding AS

Ingrid Riddervold Lorange
Styrets leder

Ove Rød Henriksen
Nestleder

Lise Bartnes Aalberg
Daglig leder



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Siva Eiendom Holding AS

Kontantstrømanalyse

Morselskap			Konsern	
2019	2020	Beløp i 1 000 kroner	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
110 504	111 665	Resultat før skattekostnad	105 093	160 256
-	-	Periodens betalte skatt	-95	-121
-	-	Gevinst/tap ved salg av driftsmidler	-7 261	-101 412
-13 891	-16 012	Gevinst/tap ved realisasjon av aksjer	-16 012	-13 891
68 443	9 072	Mottatt utbytte	9 072	68 443
-	-	Ordinære avskrivninger	78 102	73 226
-	-	Nedskrivning driftsmidler	-	7 000
-5 771	-17 218	Nedskrivning aksjer og lån	-1 218	-5 771
-2 151	-1 579	Endring kundefordringer	-9 321	35 747
-	-	Endring leverandørgjeld	-1 545	1 635
-112 637	-137 119	Tilbakeført resultat datterselskap og tilknyttet selskap	-82 558	-68 874
8 911	-11 010	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-34 407	-35 152
53 408	-62 201	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	39 850	121 086
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	7 367	33 000
-	-	Utbetaling ved investering varige driftsmidler	-184 417	-108 792
17 000	61 144	Innbetaling ved salg av aksjer	31 745	1 000
-262 966	-2 532	Utbetaling ved investering aksjer	-	-76 216
-245 966	58 612	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-145 306	-151 007
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
-	-	Utbetaling nedbetaling langsiktig gjeld	201 318	78 912
-17 477	46 079	Utbetaling nedbetaling kortsiktig gjeld konsern	1 235	16 646
110 523	-39 928	Endring kortsiktig fordring konsern	-	4 810
4 888	-19 889	Netto endring andre kort- og langsiktige fordringer	-17 935	-125 011
-	-	Endring balanseposter. pga. tilgang/avgang konsernselsk.	-35 171	-34 665
-	-	Netto utbetalt/mottatt konsernbidrag	-21 800	-23 634
-50 000	-	Utbetalt utbytte	-	-50 000
47 934	-13 738	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	127 646	-132 942
-144 624	-17 327	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	22 190	-162 863
278 057	133 432	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	239 593	402 455
133 432	116 105	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	261 783	239 593



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Siva Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2020

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

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

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Rentesikring

Selskapet har låneavtaler med flytende rente, og benytter rentebytteavtaler til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig sikring av flytende rente på egen gjeld, og eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene resultatføres ikke.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I balansen på konsernet vises utsatt skatt og utsatt skattefordel konsolidert fra mor og datterselskaper.



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

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

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønn	-	-	232	1 561
Arbeidsgiveravgift	-	-	52	242
Pensjonskostnader	-	-	34	65
Andre relaterte ytelser	-	-	-4	226
Sum	-	-	313	2 094
Antall årsverk 31.12	-	-	-	1

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

Revisjonshonorar	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Ordinær revisjon	106	40	434	275
Attestasjon og andre revisjonstjenester	-	5	-	5
Skatte- og avgiftsrådgivning	-	-	40	-
Generell rådgivning	-	-	117	-
Sum	106	45	591	280

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

	Tomter	Ferdige bygg	Bygg under oppføring	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01	70 804	2 663 945	138 906	5 243	2 878 898
Tilgang i året	8 534	158 420	17 313	151	184 417
Avgang i året	-2 971	-8 426	-	-	-11 397
Anskaffelseskost 31.12	76 367	2 813 939	156 219	5 394	3 051 919
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	907 802	-	4 266	912 069
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	266 175	-	-	266 175
Mottatte investeringstilskudd 31.12	-	50	-	-	50
Balanseført verdi pr. 31.12	76 367	1 639 912	156 219	1 128	1 873 625
Årets avskrivninger	-	77 630	-	471	78 102
Avskrivningssatser	0 %	2-10 %	0 %	10-50 %	
Avskrivningsplan: Lineær					
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

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. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Selskapets aksjonær pr. 31.12.2020

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

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

Note 4 - Egenkapital (Beløp i hele tusen)

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.18	1 072 400	459 512	1 531 912
Prinsippendring		-8 202	-8 202
Egenkapital 01.01.19	1 072 400	451 310	1 523 710
Resultat 2019		104 351	104 351
Avsatt konsernbidrag 2019		-21 800	-21 800
Andre endringer 2019		-97	-97
Egenkapital 31.12.19	1 072 400	533 764	1 606 164
Årets resultat		104 720	104 720
Avsatt konsernbidrag		-21 800	-21 800
Avsatt utbytte		-16 300	-16 300
Egenkapital 31.12.20	1 072 400	600 384	1 672 784

Investeringer i mindre tilknyttet selskap ble i selskapsregnskapet tidligere bokført etter egenkapitalmetoden. Det er foretatt prinsippendring i 2020 til behandling etter kostmetoden og som følge av dette er 8 202 ført mot egenkapital. Sammenligningstall er omarbeidet.

	Fjorårets regnskap	Omarbeidet tall	Endring
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	68 874	75 046	6 172
Nedskrivning investering i tilknyttet selskap	-	-5 771	-5 771
Årsresultat	103 950	104 351	401
Investeringer i tilknyttet selskap	538 552	530 751	-7 801
Annen egenkapital	541 565	533 764	-7 801



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Konsern - Endring i annen egenkapital for majoritet

	Annen egenkapital
Annen egenkapital 31.12.18	322 138
Prinsippendring	-8 202
Annen egenkapital 01.01.19	313 936
Årets resultat	151 222
Avsatt konsernbidrag	-21 800
Andre endringer	1 634
Annen egenkapital 01.01.20	444 992
Årets resultat	96 389
Avsatt konsernbidrag	-21 800
Avsatt utbytte	-16 300
Andre endringer	1 883
Opptjent egenkapital 31.12.20	505 163

Investeringer i mindre tilknyttet selskap ble i konsernregnskapet tidligere bokført etter egenkapitalmetoden. Det er foretatt prinsippendring i 2020 til behandling etter kostmetoden og som følge av dette er 8 202 ført mot egenkapital. Sammenligningstall er omarbeidet.

	Fjorårets regnskap	Omarbeidet tall	Endring
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	68 874	75 046	6 172
Nedskrivning investering i tilknyttet selskap	-	-5 771	-5 771
Årsresultat	150 821	151 222	401
Investeringer i tilknyttet selskap	538 552	530 751	-7 801
Annen egenkapital	454 637	446 837	-7 800

Endring i minoritetsinteresser

	Annen egenkapital
Minoritetsinteresser 01.01	58 820
Årets resultat	-161
Tilgang datterselskap	5 533
Andre endringer	397
Minoritetsinteresser 31.12	64 588

Note 5 - COVID-19

I forbindelse med COVID-19 har enkelte bedrifter hatt vanskeligheter med å betjene husleie pga. helt eller delvis inntektstap. Siva følger hver enkelt leietaker tett, samt effekten av Regjeringens krisepakker. Det har blitt behandlet løpende søknader om utsettelse og- eller redusert husleie. Det er ikke blitt vurdert nødvendig å avsette regnskapsmessig tap i porteføljen som følge av pandemien.



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Note 6 - Skatt (Beløp i hele tusen)

Morselskap 2019	2020	Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	Konsern 2019
6 554	6 945	Betalbar skatt	808	95
-	-	Endring i utsatt skatt	8 057	9 339
6 554	6 945	Skattekostnad	8 865	9 435

Morselskap 2019	2020	Betalbar skatt i balansen	2020	Konsern 2019
6 554	6 945	Årets betalbare skattekostnad	808	95
-6 554	-6 945	Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
-	-	Betalbar skatt i balansen	808	95

Morselskap 2019	2020	Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	2020	Konsern 2019
110 504	111 665	Årsresultat før skatt	105 093	160 256
24 311	24 566	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	23 121	35 256
-17 757	-17 621	Skatteeffekten av følgende poster:	-17 622	-17 793
-	-	Permanente forskjeller	-	-
-	-	Endring tidligere ikke innregnet utsatt skattefordel	3 366	-8 028
6 554	6 945	Skattekostnad	8 865	9 435
6 %	6 %	Effektiv skattesats	8 %	6 %

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskap 2019	2020		2020	Konsern 2019
-	-	Driftsmidler	-89 801	-112 076
-	-	Omløpsmidler	-3 302	1 238
-	-	Gevinst - og tapskonto	4 066	-1 534
-	-	Andre forskjeller	323	-5 301
-	-	Underskudd til fremføring	-231 263	-241 103
-	-	Sum	-319 977	-358 776
-	-	Forskjeller som ikke utlignes	199 132	251 289
-	-	Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-120 845	-107 487
-	-	Utsatt skatt/ skattefordel (-)	-26 586	-23 647

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.



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Note 7 - Fordringer, pantstillelser, garantier, gjeld og rentesikring (Beløp i hele tusen)

Fordringer med forfall senere enn ett år

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Andre fordringer	-		124 775	129 335

Pantstillelser og garantier

	2020	2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 088 339	1 004 325
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	128 446	30 172
Sum	1 216 785	1 034 498
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 846 399	1 679 124
Kundefordringer	2 666	2 353
Sum	1 849 065	1 681 477

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausjonist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo 1 048 756.

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 60 000 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 realiserte i 2017 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 18,5 MNOK per 31.12.20 og vil nedtrappes frem til januar 2024.

Gjeld og rentesikring

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	296 447	295 294

Forfallsstruktur konsern	2021	2022	2023	2024	2025	Etter 2025
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner:	335 233	284 518	128 005	22 068	22 068	296 447



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Gjennomsnittlig rente for langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er 1,83 prosent pr. 31.12.

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

51 prosent av total gjeld er sikret gjennom rentebytteavtaler med en snitt durasjon på 10 år.

Beløp	Startdato	Utløpsdato	Betaler rente	Mottar rente	Markeds- verdi 31.12
46 000	11.2017	12.2021	1,73 %	3 mnd Nibor	-616
46 000	11.2017	12.2023	1,96 %	3 mnd Nibor	-1 828
46 000	11.2017	12.2025	2,23 %	3 mnd Nibor	-3 065
46 000	11.2017	12.2027	2,40 %	3 mnd Nibor	-4 230
46 000	09.2020	12.2028	0,92 %	3 mnd Nibor	735
46 000	11.2017	12.2029	2,56 %	3 mnd Nibor	-5 520
17 550	04.2020	04.2030	0,89 %	3 mnd Nibor	-21
46 000	11.2017	12.2031	2,70 %	3 mnd Nibor	-6 874
46 000	06.2020	12.2032	1,17 %	3 mnd Nibor	1 095
46 000	12.2018	12.2033	2,44 %	3 mnd Nibor	-6 102
46 000	09.2019	12.2034	1,87 %	3 mnd Nibor	-2 954
46 000	12.2018	12.2035	2,48 %	3 mnd Nibor	-6 928
46 000	09.2019	12.2036	1,89 %	3 mnd Nibor	-3 235
46 000	06.2020	12.2037	1,38 %	3 mnd Nibor	1 324
615 550					-38 219

Note 8 - Bankinnskudd (Beløp i hele tusen)

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

Note 9 - Annen finansinntekt (Beløp i hele tusen)

Annen finansinntekt	Konsern	
	2020	2019
Gevinst ved realisasjon av aksjer	16 012	13 891
Annen finansinntekt	3	-476
Sum	16 015	13 415

Annen finanskostnad	Konsern	
	2020	2019
Tap ved realisasjon av aksjer	996	1 226
Annen finanskostnad	200	184
Sum	1 196	1 410

Note 10 - Resultat fra salg bygg (Beløp i hele tusen)

Resultat fra salg bygg	Konsern	
	2020	2019
Gevinst	7 261	101 412
Tap	-	-1 689
Sum	7 261	99 723



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Note 11 - Aksjer - A. Datterselskaper (Beløp i hele tusen)

Firma	Stiftelsesda to	Konsolider		Stemme- andel	Eier- andel
		t (ja/nei)	Foretnings- kontor		
Siva Drag Eiendom AS	05.03.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Fakkeltgården AS	10.04.1992	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Industrianlegg AS	01.12.2000	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kjeller Eiendom AS	07.09.2001	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kongsvinger Eiendom AS	24.04.2002	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Lista Eiendom AS	24.04.2002	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Narvik Eiendom AS	08.02.2007	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Oppdal Eiendom AS	14.02.2018	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Tromsø Eiendom AS	24.04.2002	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 5 AS	28.04.1988	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 6 AS	04.03.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Åmot Eiendom AS	08.05.2007	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Åndalsnes Eiendom AS	28.02.2007	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Sivafjorden Eiendom AS	24.04.2002	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Herøya AS	17.06.1991	ja	Trondheim	88,00 %	88,00 %
Siva Halden Eiendom AS	05.01.2011	ja	Trondheim	80,00 %	80,00 %
Siva Utvikling 3 AS	05.03.2019	ja	Trondheim	66,00 %	66,00 %
Siva Selbu Eiendom AS	24.04.2002	ja	Trondheim	66,67 %	66,67 %
Siva Fjellregionen Eiendom AS	14.02.2018	ja	Trondheim	62,34 %	62,34 %
Siva FE Energibygget AS	02.01.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Kompetansesenteret AS	02.01.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Nytrøa 1 AS	02.01.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Nytrøa 2 AS	02.01.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Parkveien AS	02.01.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Rammsmoen AS	30.06.2008	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Telebygget AS	02.01.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Utvikling 1 AS	02.01.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Veksthuset AS	20.09.2013	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Havsjøveien AS	03.11.2011	ja	Trondheim	71,16 %	71,16 %
Siva Verdal Eiendom AS	24.10.2002	ja	Trondheim	54,00 %	54,00 %



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Arsresultat i følge siste årsregnskap
Siva Drag Eiendom AS	30 148	990
Siva Fakkeltgården AS	43 294	1 131
Siva Industrianlegg AS	96 461	12 521
Siva Kjeller Eiendom AS	51 371	1 858
Siva Kongsvinger Eiendom AS	45 344	1 940
Siva Lista Eiendom AS	25 706	1 916
Siva Narvik Eiendom AS	41 515	4 973
Siva Oppdal Eiendom AS	45 154	37
Siva Tromsø Eiendom AS	116 075	8 331
Siva Utvikling 5 AS	1 120	13
Siva Utvikling 6 AS	66	-34
Siva Åmot Eiendom AS	31 014	3 929
Siva Åndalsnes Eiendom AS	25 212	1 331
Sivafjorden Eiendom AS	153 732	406
Siva Herøya AS	78 955	-8 831
Siva Halden Eiendom AS	30 250	2 584
Siva Utvikling 3 AS	30	-36
Siva Selbu Eiendom AS	4 518	101
Siva Fjellregionen Eiendom AS	67 619	-2 511
Siva FE Energibyget AS	8 232	-31
Siva FE Kompetansesenteret AS	4 147	-710
Siva FE Nytrøa 1 AS	5 719	274
Siva FE Nytrøa 2 AS	3 535	301
Siva FE Parkveien AS	1 985	-295
Siva FE Rammsmoen AS	5 525	413
Siva FE Telebygget AS	100	-74
Siva FE Utvikling 1 AS	-37	-47
Siva FE Veksthuset AS	10 895	-675
Siva FE Havsjøveien AS	8 912	435
Siva Verdal Eiendom AS	43 029	1 732



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B

Note 11 Aksjer

B. Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper (kr 1 000)

Selskapets navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelseskost	Mer- / mindreverdi som avskrives	Beregning av årsresultatandel						Beregning av balanseført verdi					
					Andel årsresultat	Estimativvik	Avskrivning merverdier	Årets resultat	Balanseført verdi 01.01.20	Tilgang/avgang i perioden	Årets resultatandel	Gevinst indirekte nedsalg	Utbytte/ Konsernbidrag	Korr. balanseført verdi	Innbetalt / tilbakebetalt egenkapital	Balanseført verdi 31.12.20
Aurland Ressursutvikling AS	Aurland	36,48 %	35 516	3 819	72 509	-53	-	72 456	144 670	-	-46 174	118 630	-	-	-	217 126
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	20,52 %	99 501	40 836	10 106	-4 163	-500	5 443	143 623	-	5 443	-	-4 144	-	-	144 922
OCCI Holding AS	Oslo	40,71 %	107 179	1 790	14 601	-16 263	-1 185	-2 847	136 536	-	-2 847	-	-	-	-8 141	125 547
NMK Holding AS	Ålesund	40,00 %	52 477	3 740	3 740	3 717	-339	7 119	44 848	-	7 119	-	-4 434	-	-	47 533
Sum tilknyttede selskaper			294 674	46 445	100 956	-16 761	-2 024	82 171	469 678	-	-36 459	118 630	-8 578	-	-8 141	535 120

Aurland Ressursutvikling AS foretok sammenslåing med Myrkdalen Fjellandsby AS i april 2020. Transaksjonen ble gjennomført ved at Schage Eiendom AS sine aksjer i Myrkdalen Fjellandsby AS ble benyttet som vederlag i en rettet kapitalutvidelse i Aurland Ressursutvikling AS. Siva Eiendom Holding AS fikk som følge av dette redusert sin eierandel fra 47,39 % til 36,48 %. Transaksjon behandles som partiell avhendelse av aksjer tilsvarende redusert eierandel i tråd med god regnskapsskikk og gir en gevinst for Siva Eiendom Holding AS på 188 630. Gevinsten er beregnet som Siva Eiendom Holding AS sin andel av tingsinnskuddet fratrukket nedgangen i eierandel multiplisert med den bokførte egenkapitalen på transaksjonstidspunktet

Selskap vurdert etter kostmetoden:

Selskapets navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi 01.01.20	Balanseført verdi 31.12.20
Atafoord Industrier AS	Gratangen	35,71 %	2 500	2 500	2 500
Blått Kompetansesenter Eiendom AS	Frøya	40,00 %	5 600	5 600	5 600
Kolska Eiendom AS	Bærum	37,11 %	225 579	6 726	5 800
Kunnskapsparken Eiendom AS	Molde	34,00 %	1 662	1 662	1 662
Lofoten Utvikling AS	Vågan	44,51 %	24 371	6 054	6 054
Magnogården AS	Magnor	30,26 %	700	542	250
Siva Sumnøre AS	Herøy	49,00 %	3 917	3 917	3 423
Sunnal Næringselendom AS	Sunnalsøra	26,78 %	7 037	7 037	7 037
Halden Utvikling AS*	Halden	20,00%*	4 001	4 001	-
Longum Næringspark AS**	Arendal	37,17%**	7 489	1 718	-
Storhamargata Eiendom AS**	Hamar	33,4%**	21 316	21 316	-
Sum tilknyttede selskaper			304 173	61 074	32 326
Vines Industripark AS	Stryn	10,00 %	1 000	1 000	1 000
Sum andre aksjer			1 000	1 000	1 000

Andre opplysninger / Endringer:
*Eierandelen i selskapet er økt slik at det nå er klassifisert som datterselskap. Nytt navn på selskapet er Siva Halden Eiendom AS.
**Aksjene i Longum Næringspark AS og Storhamargata Eiendom AS er solgt i 2020.

SIVA Eiendom Holding AS
Notisopplysninger aksjer - Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, og andre aksjer

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

Selskap vurdert etter egenkapitalmetoden:



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

Document ID:
F84D88EAE1B94CE3BB933E04C18C834B