

List of Signatures

Page 1/1



SEH Konsern 2022 komplett.pdf

Name	Method	Signed at
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2023-05-05 14:35 GMT+02
Ertsaas, Jan Morten	BANKID	2023-05-05 14:25 GMT+02
Hansen, Jonas Sand	BANKID_MOBILE	2023-05-05 14:24 GMT+02



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

External reference: 48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D



Konsernregnskap 2022

For Siva Eiendom Holding AS

Styrets beretning
Årsregnskap
Revisjonsberetning

5. mai 2023



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Styrets beretning for 2022

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. Siva skal gjennom sine eiendomsinvesteringer senke barrierer for etablering der markedsmekanismer gjør dette spesielt krevende, også for større industrielle eiendomsprosjekt. Siva har et spesielt ansvar for næringer og geografiske områder med svak tilgang på privat kapital. Dette gjelder spesielt i distriktene og særskilt i første fase av en industrietablering. Øvrige makroøkonomiske forhold, samt et økt fokus rundt bærekraftig næringsutvikling, kan ytterligere forsterke markedssvikt mekanismene i distriktene.

Siva sin eiendomsvirksomhet er selvfinansierende og har avkastningskrav. Selskapets hovedkontor er i Trondheim. Konsernet består av morselskapet, samt 38 konsoliderte selskaper. I tillegg er det eierskap i 10 tilknyttede selskap og 1 selskap med eierandel under 20 prosent.

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

Selskapet har i 2022 prioritert investeringer for ny og fremtidsrettet industri, samt arbeidet aktivt med bærekraft og miljøtiltak innenfor vår eiendomsportefølje. Fokus på BREEAM In-Use sertifisering av våre innovasjonssenter, samt arbeid med strakstiltakene i Eiendomssektorens veikart mot 2050 har vært viktige prioriteringer i 2022. I tillegg jobber eiendomsavdelingen med en gradvis dreining av porteføljen mot en mer industrirettet eiendomsportefølje, hvor Siva sitt eiendomsverktøy skal spille en viktig rolle i utviklingen av fremtidens industri. Dette påvirker i stor grad vurderingene rundt investering og salg i av eiendom i porteføljen, i lys av vår porteføljestrategi. Videre har ferdigstillelse av Teknologisenteret på Bømlo, samt byggeprosjektet Morrow i Arendal og byggetrinn 4 i Tromsø vært viktige prosjekt og innehatt høy prioritet gjennom året.

Overgang til forenklet IFRS

Konsernet har fra og med regnskapsåret 2022 endret regnskapsprinsipp til forenklet IFRS. Bakgrunnen for overgangen er et ønske om å fremheve de reelle verdiene i selskapet på en bedre måte, og samtidig gi verdifull informasjon til sentrale brukere av regnskapet.

Sammenligningstall for 2021 er i regnskapsoppstillingen omarbeidet i henhold til reglene for forenklet IFRS.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Måloppnåelse

Eiendomsvirksomheten har ved utgangen av 2022 majoritetseierskap i 42 bygg med 311 leieforhold. Porteføljen under egen forvaltning, hvor Siva har mer enn 50 % eierskap, utgjør ca. 247 000 kvadratmeter. I løpet av året er det solgt flere industrianlegg, samtidig som nye bygg er reist. Utleiegraden har hatt en marginal økning, fra 88 til 89 prosent.

Gjennom eiendomsvirksomheten har Siva bidratt til etablering og økt industriproduksjon i Norge. Sivas eiendomsvirksomhet bidrar også til utvikling, videreføring og styrking av miljøer for næringsutvikling og innovasjon. Eiendomsvirksomheten er selvfinansierende, og Sivas investeringskapasitet til nye prosjekter er avhengig av frigjøring av kapital gjennom salg av eiendom. Det arbeides aktivt med salg, særlig der vi anser at vårt formål/oppgave er utført. I 2022 solgte Siva eiendommer og eierandeler for til sammen 84 millioner kroner. Salg av eiendommer vurderes fortløpende og beslutninger avhenger av samlet risiko, dynamikk og balanse i eiendomsporteføljen.

I 2022 vil vi fremheve følgende viktige hendelser for eiendomsvirksomheten:

- Januar: Salg av aksjer i Siva FE Nytrøa 2 AS (Fjellregionen)
- Februar: Siva slutter seg til strakstiltakene i Eiendomssektorens veikart mot 2050.
- Mars: Salg av aksjer i Siva Målselv Eiendom AS
- Mai: Salg av aksjer i Siva Risavika Eiendom AS
- August: Salg av Dooria-bygget i Årdal. Etablering av Siva Morrow Eyde Energipark AS med leie- og entreprisekontrakt.
- September: Grunnstensnedleggelse batterifabrikk i Arendal (Siva Morrow Eyde Energipark AS)
- Oktober: Igangsetting av byggetrinn 4, Siva Innovasjonssenter Tromsø
- November: Overtagelse på Unitech R&D Center (Siva Bømlø Eiendom AS)
- Desember: REEtec inngår leiekontrakt for et helt bygg i Siva Herøya AS

Et viktig måltall for Siva, i vurderingen av eiendomsverktøyets effekt, er å se på utvikling i omsetning blant våre leietakere. Samlet sett hadde bedriftene som inngår i oversikten over våre leietakere en omsetning på 3,47 milliarder. Dette er en økning på 32 % fra 2021, og hele 72 % fra 2017.

For å akselerere etableringen av ny grønn industri, samt styrke Norges vertskapsattraktivitet internasjonalt, er det behov for offentlige virkemidler som legger til rette fysisk infrastruktur og gir forutsigbare rammebetingelser for industrien. Sivas eiendomsverktøy har over tid vært utløsende for omstilling og lønnsom industrietablering i Norge. Sivas kapitalsituasjon innebærer begrensede muligheter for å foreta de investeringer som etterspørres. Siva har derfor foreslått i sitt satsningsforslag til Nærings- og fiskeridepartementet for 2023 – 2026 en betydelig tilførsel av investeringskapital for klargjøring av industritomter og bygging av industribygg for ny grønn industri.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Resultat

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Siva Eiendom Holding AS - mor

Årsresultat er på -225,3 MNOK, sammenlignet med 554 MNOK i 2021. I 2021 ble resultatet sterkt påvirket av en engangseffekt knyttet til gevinst i forbindelse med fusjon av GC Rieber Eiendom AS. I 2022 er det gjort nedskrivninger av aksjeverdier som preger årsresultatet.

Selskapet har et driftsresultat på -23,4 MNOK, hvilket er lavere enn fjorårets -19,8 MNOK. Inntekter i selskapsregnskapet er forvaltningshonorar til datterselskapene, tilsvarende gjelder annen driftskostnad i hovedsak forvaltningshonorar til Siva SF.

Siva Eiendom Holding - konsern

Konsernet har hatt en nedgang i leieinntekter på 2,4 % sammenlignet med fjoråret. Nedgangen henger sammen med salg av flere eiendommer gjennom året. Årsresultatet er på -247,2 MNOK, noe som er en markant nedgang fra fjorårets 645,3 MNOK. Den store nedgangen skyldes i hovedsak nedskrivning av aksjeverdier, samt negativ verdiendring på investeringseiendommer.

Konsernet har en egenkapitalandel på 65 %, og likviditeten er god. Konsernet har en LTV (Loan to Value), dvs. forholdet mellom lån og virkelig verdi for investeringene, på 40% ved utgangen av 2022.

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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Finansiell risiko

Eiendomsvirksomheten er eksponert for markedsrisiko gjennom verdien av investeringseiendom, gjeldssiden i balansen, og endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. Eiendomsvirksomheten er eksponert for kredittrisiko i utleiemarkedet. Selskapet skal gjennom sitt mandat påta seg en risiko ved å investere i samfunnsøkonomisk lønnsomme prosjekter 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.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Arbeidsmiljø og likestilling

Siva Eiendom Holding AS - mor

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

Siva Eiendom Holding – konsern

Det er til sammen sysselsatt to årsverk i konsernet gjennom året. Pr. årsslutt er det to ansatte i konsernet.

Ytre miljø

Selskapet skal være en drivkraft for grønn innovasjon og omstilling og har en bærekraftstrategi med fokus på å løse FNs bærekraftsmål 8, 9, 12 og 13. Selskapet har som målsetting å bygge bærekraftige bygg for bærekraftige leietakere. Alle nye bygg skal være miljøsertifisert etter BREEAM-standard minimum «very good», og det jobbes kontinuerlig med miljøsertifisering BREEAM-In-Use og oppgradering av eksisterende bygg med tanke på å redusere klimafotavtrykket. Eiendomssektorens vegkart mot 2050 og strakstiltakene for en mer klima- og miljøvennlig oppføring og drift av bygg er implementert i alle beslutningsprosesser hos Siva. Dette er et samarbeid med Grønn Byggallianse, som gir tilgang på kompetanse og veiledning. Siva har i løpet av 2022 fulgt opp handlingsplan om bærekraft, og har et ambisiøst mål om å være blant landets ledende aktører innen bærekraftig eiendomsforvaltning.

Samfunnsansvar

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

Trondheim,
05.05.2023

I styret for Siva Eiendom Holding

Jan Morten Ertsaas
Styreleder

Jonas Sand Hansen
Styremedlem

Lise Bartnes Aalberg
Daglig leder/Nestleder



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

RESULTATREGNSKAP Siva Eiendom Holding Konsern
01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2022	2021 Omarbeidet
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	206 585	211 528
Annen driftsinntekt		5 149	668
Verdiendring investeringseiendommer	9	-	3 878
Sum driftsinntekter		211 734	216 074
Driftskostnader			
Lønnskostnad	4, 5	1 640	1 567
Avskrivning på varige driftsmidler	6, 8	224	471
Avskrivninger av bruksrettigheter		3 173	3 173
Verdiendring investeringseiendommer	9	145 900	-
Annen driftskostnad	3, 4	124 908	113 065
Sum driftskostnader		275 845	118 276
Driftsresultat		-64 111	97 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	27 546	93 607
Inntekt på andre investeringer		10 135	455 492
Annen finansinntekt	19	16 977	10 434
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	17, 19	61 540	27 198
Nedskrivning av finansielle eiendeler	12	-137 000	17 717
Annen finanskostnad	19	-136 262	-36 439
Netto finansposter		-157 064	568 011
Resultat før skattekostnad		-221 175	665 809
Skattekostnad	7	26 031	20 519
Årsresultat	22	-247 206	645 289
Årets resultat tilordnes			
Majoritet		-246 281	638 156
Minoritet		-925	7 133
Beløp i NOK 1000	Note	2022	2021
Årsresultat		-247 206	645 289
Sum andre inntekter og kostnader		-	-
Totalresultat		-247 206	645 289



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

EIENDELER Siva Eiendom Holding Konsern
per 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2022	2021 Omarbeidet
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	9	2 621 376	2 622 211
Bruksretteiendeler	6	110 192	110 090
Maskiner og annet driftsløsøre	8	310	655
Sum varige driftsmidler		2 731 877	2 732 956
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	580 464	587 529
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	73 444	50 214
Investering i aksjer og andeler	12	456 892	593 892
Finansielle instrumenter	17	50 517	8 058
Andre langsiktige fordringer	14	43 594	138 329
Sum finansielle anleggsmidler		1 204 911	1 378 022
Sum anleggsmidler		3 936 788	4 110 978
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	16 945	28 750
Andre fordringer	14	12 665	5 460
Konsernfordringer	13	2 095	-
Sum fordringer		31 704	34 210
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	370 146	398 381
Sum omløpsmidler		401 851	432 591
SUM EIENDELER		4 338 639	4 543 569



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

Document ID:
 48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

EGENKAPITAL OG GJELD Siva Eiendom Holding Konsern
per 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2022	2021 Omarbeidet
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	22, 23	1 072 400	1 072 400
Sum innskutt egenkapital		1 072 400	1 072 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	22	1 556 310	1 820 768
Sum opptjent egenkapital		1 556 310	1 820 768
Minoritetsinteresser	22	167 123	110 044
Sum egenkapital	22	2 795 833	3 003 213
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	147 495	131 058
Andre avsetninger for forpliktelser	13	12 533	12 252
Sum avsetning for forpliktelser		160 029	143 310
Annen langsiktig gjeld			
Forpliktelse rentebytteavtale	17	-	19 081
Gjeld til kredittinstitusjoner	24, 25	809 150	1 118 220
Leieforpliktelser	6	133 650	131 324
Øvrig langsiktig gjeld		30 536	30 544
Sum annen langsiktig gjeld		973 337	1 299 169
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	25	363 582	53 671
Leverandørgjeld		19 859	10 270
Betalbar skatt	7	1 749	1 487
Skyldig offentlige avgifter		1 066	1 635
Annen kortsiktig gjeld	13	23 184	30 814
Sum kortsiktig gjeld		409 440	97 877
Sum gjeld		1 542 806	1 540 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 338 639	4 543 569

Trondheim,
05.05.2023

I styret for Siva Eiendom Holding

Jan Morten Ertsaas
Styreleder

Jonas Sand Hansen
Styremedlem

Lise Bartnes Aalberg
Daglig leder/Nestleder



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

KONTANTSTRØMOPPSTILLING Siva Eiendom Holding Konsern
01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1000	2022	2021 Omarbeidet
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-221 175	665 809
Resultatandel i tilknyttet selskap	-27 546	-93 607
Betalbar skatt	-1 487	-808
Verdiendring investeringseiendom	145 900	-3 878
Verdiendring finansielle instrumenter	-61 540	-27 198
Avskrivninger	224	471
Mottatt utbytte	34 610	8 447
Gevinst ved salg av aksjer	-	-452 225
Nedskrivning aksjer og lån	231 197	-17 717
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	21 394	-9 009
Endring i andre tidsavgrensingsposter	55 757	22 643
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	177 334	92 927
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i investeringseiendommer	-230 072	-165 260
Salg av varige driftsmidler	15 657	18 032
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	65 502	291 520
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-	-
Endring i andre investeringer	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-148 913	144 292
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Nedbetaling konserngjeld	-2 425	-3 424
Nedbetaling av gammel gjeld (kortsiktig og langsiktig)	-64 379	-33 381
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	-7 276	-6 102
Netto endring i andre kort- og langsiktige fordringer	-19 095	-26 105
Innbetaling av egenkapital	55 520	12 586
Endring balanseposter avgang konsernselskap	-	-6 095
Utbetaling av utbytte	-	-16 300
Utbetaling av konsernbidrag	-19 000	-21 800
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-56 655	-100 621
Netto endring av kontanter og kontantekvivalenter	-28 234	136 598
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	398 381	261 783
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	370 146	398 381



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Regnskapsprinsipper

Siva Eiendom Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Trondheim. Dette årsregnskapet dekker Siva Eiendom Holdings konsernregnskap.

Siva Eiendom Holdings konsernregnskap for regnskapsåret 2022 ble vedtatt i styremøte den 5. mai 2023.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

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

- Majoriteten av finansielle eiendeler og forpliktelser
- Investerings eiendom

Konsolidering (konsernregnskap)

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen når morselskapet Siva Eiendom Holding og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet.

Eierandeler i selskaper der konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet fra den dagen konsernet har kontroll, og er konsolidert til den dagen slik kontroll opphører. Et foretak som det er investert i vurderes å være kontrollert av konsernet dersom konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er dette presumptivt et datterselskap i konsernet. Dersom konsernet ikke innehar flertallet av stemmerettighetene, vurderes alle relevante fakta og omstendigheter for å evaluere hvorvidt konsernet har kontroll over foretaket det er investert i. Herunder vurderes blant annet eierandel, stemmeandel, eierstruktur, styrkeforhold opsjoner og aksjonæravtaler. Disse vurderingene gjøres for hver investering.

Dersom konsernet har kontroll, men eier mindre enn 100 % av datterselskapet, er de øvrige eiernes andel vist som minoritet/minoritetsinteresser under konsernets egenkapital. Ikke-kontrollerende eiers andel av resultat vises i fordelingen av periodens resultat og totalresultat.

Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Tilknyttet selskap innregnes som hovedregel etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap til anskaffelseskost.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Estimater og forutsetninger

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

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

Vurderinger

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

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

Betydelig finansieringselement

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

Inntekter fra salg av tjenester

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

Utgifter til kontraktsinngåelse

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

Skatt

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



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
 - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)
- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når konsernet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når konsernet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i konsernets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter anlegg og utstyr som er beregnet for levering av administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Varige driftsmidler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrasket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

Leieavtaler

Vesentlige regnskapsprinsipper

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Konsernet som leietaker

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer konsernet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for konsernet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Konsernet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

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

Leieforpliktelser

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

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at konsernet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner konsernet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Bruksretteiendeler

Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt konsernet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

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

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



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Konsernet som utleier

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For en kontrakt som inneholder en leikomponent og en eller flere ytterligere leikomponenter og ikke-leikomponenter, fordeler konsernet vederlagene i kontrakten i henhold til prinsippene i IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Klassifisering av leieavtaler

For kontrakter hvor konsernet er utleier, klassifiserer det hver av sine leieavtaler som enten en operasjonell leieavtale eller en finansiell leieavtale. En leieavtale klassifiseres som en finansiell leieavtale dersom den i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel. En leieavtale klassifiseres som en operasjonell leieavtale dersom den ikke i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel.

Konsernet som utleier har ingen finansielle leieavtaler.

Operasjonelle leieavtaler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer og kontanter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i fire kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet (ikke utpekt som sikringsinstrumenter)

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsnedskrivning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

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

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

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

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

Fraregning av finansielle eiendeler

En finansiell eiendel (eller, hvis aktuelt, en del av en finansiell eiendel eller en del av en gruppe med like finansielle eiendeler) er fraregnet (tatt ut av konsernets konsoliderte balanseoppstilling) hvis:

- Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- Konsernet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten
 - a. Konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller
 - b. Konsernet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser, eller derivater. Derivater er førstegangsinnregnet til virkelig verdi. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelige verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler.

Lån og forpliktelser

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

Måling av virkelig verdi

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som omsettes i aktive markeder fastsettes ved slutten av rapporteringsperioden med henvisning til noterte markedspriser eller kurser fra forhandlere av finansielle instrumenter (kjøpskurs på lange posisjoner og salgskurs for korte posisjoner), uten fradrag for transaksjonskostnader.

For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, fastsettes den virkelige verdien ved hjelp av en egnet verdsettingsmetode. Slike verdsettingsmetoder omfatter bruk av nylig foretatte markedstransaksjoner på armlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter, dersom slike er tilgjengelige, henvisning til løpende virkelig verdi av et annet instrument som er praktisk talt det samme, diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

Avsetninger for tap på kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Tapsavsetningen er gjort med bakgrunn i en individuell vurdering av samtlige kundefordringer som ligger i konsernet. Kjente (økonomiske) problemer hos kunden, konkursrisiko og utvikling i framtidsutsikter er alle faktorer som er vurdert i den forbindelse.

Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vekting av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når konsernets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Kontanter og kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

Investerings eiendom

Investerings eiendom holdes med tanke på å oppnå avkastning fra leieinntekter over tid. Eiendommene benyttes ikke av konsernet til eget bruk. Eiendommene måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse. Resultatmessige effekter som oppstår som følger endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 1 - Endring i konsernsammensetning og enkelt transaksjoner

(Beløp i NOK 1000)

Oversikt over de største transaksjonene i konsernet

Salg			
Selskap	Salgsobjekt	År	Salgssum
Siva Narvik Eiendom AS	Aksjer (100%)	2021	16 668
Siva Fakkelgården AS	Aksjer (100%)	2021	222 594
Siva Selbu AS	Aksjer	2021	4 140
Lofoten Utvikling AS	Aksjer	2021	21 864
Visnes Industripark AS	Aksjer (10%)	2021	1 950
Siva Aklund Eiendom AS	Eiendom	2021	5 200
Siva Kongsvinger Eiendom AS	Eiendom	2021	12 000
Siva Målselv Eiendom AS	Aksjer (100%)	2022	16 500
Siva Risavika Eiendom AS	Aksjer (100%)	2022	41 800
Siva Nytrøa 2 AS (Fjellregionen)	Aksjer (100%)	2022	11 556
Siva Årdal Eiendom AS	Eiendom	2022	16 000

Kjøp av selskap

1 august 2022 kjøpte Siva Eiendom Holding AS 67% av aksjene i Eyde Energipark Holding AS fra Arendal kommune. Kjøpet ble gjort som et ledd i utviklingen av en ny industrifabrikk i området. Eierandel er lik stemmerett. Selskapet har siden transaksjonen endret navn til Siva Morrow Eyde Energipark AS. Kjøpet er klassifisert som kjøp av investeringseiendom. Etter oppkjøpet ble det foretatt en kapitalforhøyelse i selskapet på til sammen 176 261 TNOK. Siva Eiendom Holding AS sin andel var 118 095 TNOK.

Note 2 - Salgsinntekter

(Beløp i NOK 1000)

	SEH Konsern	
	2022	2021
Virksomhetsområde		
Leieinntekter	206 585	211 528
Sum	206 585	211 528
Geografisk fordeling		
Nord-Norge	66 992	62 984
Midt-Norge	47 885	43 910
Vestlandet	12 202	13 592
Østlandet	67 850	79 262
Sørlandet	11 656	11 781
Sum	206 585	211 528

Note 3 - Andre driftskostnader

(Beløp i NOK 1000)

	SEH Konsern	
	2022	2021
Vedlikehold	14 572	19 346
Forsikring	980	1 036
Eiendomsskatt	83	462
Felleskostnader	53 447	37 947
Tap på fordringer	-13 564	3 944
Andre eiendomskostnader	17 090	8 796
Forvaltningshonorar	29 659	32 869
Regnskap	3 311	3 216
Revisjon	1 226	624
Juridiske tjenester	1 754	1 218
Andre driftskostnader	16 350	3 607
Sum andre driftskostnader	124 908	113 065

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

	SEH Konsern	
Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 291	1 179
Arbeidsgiveravgift	210	182
Pensjonskostnader	117	133
Andre ytelser	22	73
Sum	1 640	1 567

Gjennomsnittlig antall årsverk

2 2

Godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

	SEH Konsern	
Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	2022	2021
Lovpålagt revisjon	908	619
Andre attestasjonstjenester	143	-
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	175	6
Sum	1 226	624

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 5 - Innskuddspensjon

Innskuddsordning

Konsernets datterselskap Siva Herøya Drift AS har innskuddsordning med en innskuddssats på 7% for pensjonsgivende lønn opp til 7,1 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) og 15% for pensjonsgivende lønn mellom 7,1G og 12G. Per 31.12.2022 var det 2 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde TNOK 133 og TNOK 117 i henholdsvis 2021 og 2022.

Note 6 - Leieavtaler

Konsernet som leietaker - balanseførte leieavtaler

Konsernets eiendeler og forpliktelser under balanseførte leieavtaler inkluderer fast eiendom i form av tomter. Leieperioden varierer fra 10år til 80år.

Enkelte av leieavtalene har en opsjon for forlengelse, som hensyntas ved fastsettelsen av leieperioden om det antas rimelig sikkert at denne vil benyttes.

Leieavtalene inneholder ikke restriksjoner på selskapets utbyttepolitikk eller finansieringsmuligheter.

(Beløp i NOK 1000)

Eiendeler under balanseførte leieavtaler:

SEH Konsern 2021

	Bygninger og annen fast eiendom	Totalt
Rett til bruk 1. januar 2021	112 254	112 254
Justering av balanseførte leieavtaler	1 009	1 009
Avskrivninger	-3 173	-3 173
Rett til bruk 31. desember 2021	110 090	110 090

SEH Konsern 2022

	Bygninger og annen fast eiendom	Totalt
Rett til bruk 1. januar 2022	110 090	110 090
Justering av balanseførte leieavtaler	3 274	3 274
Avskrivninger	-3 173	-3 173
Balanseført verdi 31. desember 2022	110 191	110 191

	SEH Konsern	
Leieforpliktelser inkludert i balansen:	2022	2021
Gjeld til utleier	133 650	131 324
Årets rentekostnad	5 331	5 423
Årets utbetalinger	7 277	7 335

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

Note 7 - Skattekostnad

(Beløp i NOK 1000)

	SEH Konsern	
Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt	7 587	16 941
Endring i utsatt skatt	18 445	3 578
Sum skattekostnad	26 031	20 519
Beregning betalbar skatt	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-221 175	665 809
Permanente forskjeller (+/-) *)	113 026	-634 302
Endring i midlertidige forskjeller	-9 665	-39 087
Fremførbart underskudd	-6 152	-18 848
Årets skattegrunnlag	-123 966	-26 428
Betalbar skatt (22 %)	7 587	16 941
Skatt på konsernbidrag	-5 838	-15 464
Betalbar skatt i balansen	1 749	1 477
Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler	707 916	799 050
Fordringer	47 924	-19 347
Gevinst- og tapskonto	-10 891	5 211
Skattemessig framførbart underskudd	-300 696	-189 346
Sum	444 253	595 569
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	226 183	150
Utsatt skatt 22%	147 495	131 058

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

	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	-221 175	665 809
22 % skatt av resultat før skatt	-48 658	146 478
Permanente forskjeller 22 %	24 930	-139 547
Endring tidligere ikke innregnet utsatt skattefordel	49 760	13 588
Beregnet skattekostnad	26 032	20 519

Effektiv skattesats **)	11,8 %	3,1 %
-------------------------	--------	-------

*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader, som for eksempel representasjon, samt fradrag for resultatandel knyttet til tilknyttet selskap (resultatandelen trekkes ut ettersom den allerede er skattlagt hos de enkelte selskapene).

**) Skattekostnad i prosent av resultat før skatt.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 8 - Varige driftsmidler

(Beløp i NOK 1000)

SEH Konsern

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.21	5 394	5 394
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost 31.12.21	5 394	5 394
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	-4 739	-4 739
Balanseført verdi pr. 31.12.21	655	655
Anskaffelseskost pr 01.01.22	5 394	5 394
Tilgang kjøpte driftsmidler	35	35
Avgang solgte driftsmidler	156	156
Anskaffelseskost 31.12.22	5 273	5 273
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	-4 963	-4 963
Balanseført verdi pr. 31.12.22	310	310
Årets avskrivninger	224	224
Økonomisk levetid	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 9 - Investerings eiendom

Investerings eiendom holdes med tanke på å oppnå avkastning fra leieinntekter over tid. Eiendommene benyttes ikke av konsernet til eget bruk.

Eiendommene måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse. Resultatmessige effekter som oppstår som følger endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.

Virkelig verdi - fastsettelse

Konsernets investerings eiendommer verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer i en diskontert kontantstrømmodell. De viktigste parametrene i den anvendte modellen for verdifastsettelse er:

Markedsleie

Framtidige leieinntekter er estimert med utgangspunkt i dagens utleiesituasjon. Det gjøres en egen, konkret vurdering pr. eiendom med differensiering for hvert enkelt leieareal.

Eierkostnader

Eierkostnader omfatter kostnader knyttet til blant annet forsikring, eiendomsskatt og utvendig vedlikehold. Innholdet i hva som defineres som eierkostnader varierer noe fra eiendom til eiendom. Ved fastsettelsen av virkelig verdi på de aktuelle eiendommene er det brukt en prosentsats som reflekterer historiske eierkostnader, samt forventede kostnader videre framover.

Ledighet

Estimert ledighet fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventende markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

KPI

I kontantstrømmodellen er det hensyntatt en prosentvis årlig indeksregulering. Det første året baserer seg på faktisk KPI-tall fra oktober-oktober som tilgjengeliggjøres i november. For påfølgende år legges inflasjonsmålet på 2% til grunn.

Avkastningskrav

Avkastningskravet er fastsatt ved å ta utgangspunkt i det laveste realavkastningskravet som observeres i markedet. Dette avkastningskravet inneholder risikofri rente, påslag for kredittmarginer og en generell risikopremie for investering i norsk næringseiendom. I norsk sammenheng er det Oslo CBD som er vurdert til å være mest representativ for laveste realavkastningskrav, også kjent som Prime Yield. Siva Eiendom Holding har pr. 31.12.22 vurdert Prime Yield til 4,0%.

Avkastningskravet for de ulike eiendommene i porteføljen er bygd opp ved å hensynta følgende kriterier:

Prime Yield
+ Beliggenhet (by)
+ Beliggenhet (makro)
+ Type Eiendom
+ Teknisk standard
+ Kontraktsforhold
+ Andre forhold

Kalkulert bruttoyield

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

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

Del av eiendomsporteføljen er lokalisert innenfor to begrensede områder, henholdsvis Fjellregionen og Herøya. Eiendommene som inngår i Fjellregionen ligger i single purpose selskaper under Siva Fjellregionen Eiendom AS, og er lokalisert i områdene Røros og Tynset. Herøya benyttes som en samlebetegnelse på alle eiendommene lokalisert i tilknytning til industriparken på Herøya utenfor Porsgrunn.

2021 (Beløp i NOK 1000)	Industri	Kontor	Fjellregionen	Herøya	Sum
Balanseført verdi 01.01.2021	730 750	1 541 800	181 680	286 600	2 740 830
Tilgang	127 129	40 016	-	-	167 144
Avgang	-40 764	-248 880	-	-	-289 644
Verdilending investerings eiendom	-20 298	24 065	-289	400	3 877
Verdi 31.12.21	796 820	1 357 000	181 390	287 000	2 622 211
Avkastningskrav (snitt)	7,75 %	6,38 %	8,50 %	7,71 %	

2022 (Beløp i NOK 1000)	Industri	Kontor	Fjellregionen	Herøya	Sum
Balanseført verdi 01.01.22	796 820	1 357 000	181 390	287 000	2 622 211
Tilgang, kjøp og påkostninger investerings eiendom	157 993	71 468	611	-	230 072
Avgang selskaper/investerings eiendom	-41 800	-32 500	-10 700	-	-85 000
Verdilending investerings eiendom	-938	-113 368	-10 694	-20 900	-145 900
Verdi 31.12.22	912 075	1 282 600	160 600	266 100	2 621 375
Avkastningskrav (snitt)	8,98 %	6,63 %	9,22 %	8,79 %	

Ved utgangen av 2022 var det ingen investerings eiendommer klassifisert som holdt for salg.

Sensitivitetsanalyse

Endring i avkastningskravet er ansett som den viktigste faktoren som påvirker verdien på eiendommene. Tabellen nedenfor viser endring i estimert eiendomsverdi ved gitte endringer i yieldnivået.

Endring i yield	-1 %	-0,50 %	-0,25 %	0	0,25 %	0,50 %	1 %
Endring i verdi	329 793	152 283	73 664	0	-67 731	-131 449	-246 612



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 10 - Datterselskap

Oversikt over datterselskaper pr 31.12.2022

Selskapsnavn	Stiftelsesdato	Foretningskontor	2022		2021	
			Eierandel	Stemmeandel	Eierandel	Stemmeandel
Siva Drag Eiendom AS	05.03.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Eiendomstomter AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Utvikling 7 AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Lenvik Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Luster Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Andenes Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Finnfjord Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Kaldfjord Eiendom AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Halden Eiendomstomt AS	23.10.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Høyanger Eiendom AS	20.11.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Årdal Eiendom AS	20.11.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Kjeller Eiendom AS	07.09.2001	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Kongsvinger Eiendom AS	24.04.2002	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Lista Eiendom AS	24.04.2002	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Oppdal Eiendom AS	14.02.2018	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Tromsø Eiendom AS	24.04.2002	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Utvikling 5 AS	28.04.1988	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Utvikling 6 AS	04.03.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Åmot Eiendom AS	08.05.2007	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Åndalsnes Eiendom AS	28.02.2007	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Fjorden Eiendom AS	24.04.2002	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Herøya AS	17.06.1991	Trondheim	88 %	88 %	88 %	88 %
Siva Herøya Drift AS	10.11.2020	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva Halden Eiendom AS	05.01.2011	Trondheim	80 %	80 %	80 %	80 %
Siva Bemlo Eiendom AS	05.03.2019	Trondheim	66 %	66 %	66 %	66 %
Siva Morrow Eyde Energi Park AS	08.07.2021	Trondheim	67 %	67 %		
Siva Fjellregionen Eiendom AS	14.02.2018	Trondheim	62 %	62 %	62 %	62 %
Siva FE Energibygget AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Kompetansesenteret AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Nytrøa 1 AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Parkveien AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Rammsmoen AS	30.06.2008	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Telebygget AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Utvikling 1 AS	02.01.2019	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Veksthuset AS	20.09.2013	Trondheim	100 %	100 %	100 %	100 %
Siva FE Havsjøveien AS	03.11.2011	Trondheim	71 %	71 %	71 %	71 %
Siva Verdal Eiendom AS	24.10.2002	Trondheim	54 %	54 %	54 %	54 %
Siva Verdal Utvikling 1 AS	02.05.2022	Trondheim	100 %	100 %		

Note 11 - Tilknyttet selskap

Oversikt over tilknyttede selskap

Foretaksnavn	Kontor	2022		2021	
		Eierandel	Stemmeandel	Eierandel	Stemmeandel
Aurland Ressursutvikling AS	Aurland	36,48 %	36,48 %	36,48 %	36,48 %
OCCI Holding AS	Oslo	40,71 %	40,71 %	40,71 %	40,71 %
NMK Holding AS	Ålesund	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
Astafjord Industrier AS	Gratangen	35,71 %	35,71 %	35,71 %	35,71 %
Blått Kompetansesenter Eiendom AS	Frøya	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
Koksa Eiendom AS	Bærum	37,11 %	37,11 %	37,11 %	37,11 %
Kunnskapsparken Eiendom AS	Molde	34,00 %	34,00 %	34,00 %	34,00 %
Magnorgården AS	Magnor	30,26 %	30,26 %	30,26 %	30,26 %
Siva Sunnmøre AS	Herøy	49,00 %	49,00 %	49,00 %	49,00 %
Sunddal Næringseiendom AS	Sunddalsøra	26,78 %	26,78 %	26,78 %	26,78 %

Tilknyttede selskap vurderes etter egenkapitalmetoden med unntak av Koksa Eiendom AS og Magnorgården AS som ut fra et vesentlighetsperspektiv vurderes etter kostmetoden.

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2021
Bokført verdi per 1.1	582 080	651 742
Avgang	-	-139 355
Andel resultat(etter skatt)	27 546	93 607
Internfortjenester	-	-
Egenkapitaljusteringer og utbytte	-34 611	-8 446
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-15 469
Bokført verdi per 31.12	575 015	582 080

Vesentlige tilknyttede selskaper per 31.12.22

	Aurland Ressursutvikling AS	OCCI Holding AS	NMK Holding AS
Anskaffelseskost	35 516	107 179	52 477
Balanseført verdi per 1.1	198 062	299 546	49 607
Resultatandel	-20 495	32 916	7 087
Utbytte	-	-5 292	-29 319
Balanseført verdi per 31.12	177 567	327 170	27 375

Lån til tilknyttet selskap

	2022	2021
Lån til Aurland Ressursutvikling AS	73 444	50 214

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

Note 12 - Aksjer og andeler i andre selskaper

(Beløp i NOK 1000)

Oversikt over aksjer og andeler i andre selskaper

Selskapsnavn	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Virkelig verdi
GC Rieber Eiendom AS	9,64 %	593 892	456 893	456 893
Sum		593 892	456 893	456 893

Aksjer og andeler er måles til virkelig verdi over resultatet.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 13 - Mellomværende med foretak i samme konsern m.v.

(Beløp i NOK 1000)

	SEH Konsern	
	2022	2021
Fordringer		
Andre fordringer	2 095	-
Sum	2 095	-
Herav fordringer som forfaller > 1 år	-	-
Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	183	-
Annen kortsiktig gjeld	19 987	20 500
Sum	20 170	20 500

Det eksisterer ingen pantstillelse, garantier eller annen sikkerhetsstillelse til fordel for foretak i samme konsern

Note 14 - Fordringer

(Beløp i NOK 1000)

Langsiktige fordringer

Oversikt over fordringer som forfaller senere enn ett år etter 31.12.2022:

	SEH Konsern	
	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	43 594	121 079
Sum andre langsiktige fordringer	43 594	121 079

Endring i avsetning til tap på kundefordringer

Avsetning tap på kundefordringer for 2022 er TNOK 2 387. Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.

Endringen i avsetning for tap:

	SEH Konsern	
	2022	2021
Avsetning pr 01.01.	3 372	551
Årets avsetning til tap på krav	9 284	3 946
Årets konstaterte tap	-6 897	-1 125
Reversert tidligere avsetning	-3 372	-
Avsetning pr 31.12.	2 387	3 372
Innkomet tidligere nedskrevne fordringer	19 476	2

Note 15 - Bankinnskudd, kontanter og lignende

(Beløp i NOK 1000)

	SEH Konsern	
	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler	223	50
Øvrige bankinnskudd og kontanter	369 924	398 331
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	370 146	398 381
Sum likvide midler	370 146	398 381

Note 16 - Finansiell risiko

Konsernet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko, både for å kunne skaffe kapital til nødvendige investeringer, samt drive den daglige driften. Konsernet benytter ikke finansielle instrumenter for omsetningsformål.

De viktigste finansielle risikoene konsernet er utsatt for er knyttet til renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko.

Rutiner for risikostyring er vedtatt av styret og foretas av en sentral finansavdeling i samarbeid med de enkelte driftsenhetene.

For å sikre konsernet mot fluktuasjoner i rentenivå har man investert i enkelte finansielle derivater. Det benyttes ikke sikringsbokføring. Regnskapsmessig behandling av disse er nærmere omtalt i note 17, samt note for regnskapsprinsippene.

i) Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko gjennom sine finansieringsaktiviteter. Deler av den rentebærende gjelden har flytende rentebetingelser, som medfører at konsernet påvirkes av endringer i rentenivået.

For å redusere renterisiko angir konsernets finanspolicy en målsetning om at minst 50% av renterisiko som ikke dekkes gjennom leiekontrakter skal være sikret gjennom rentederivater. Per 31.12.2022 var 59 % av renterisiko som ikke dekkes gjennom leiekontrakter sikret med rentederivater (rentebytteavtaler), hvor snittdurasjon er 9,4 år. En stresstest på 2 prosentpoeng på gjeldsporteføljen vil netto medføre 11,5 MNOK i økte renter, hvor rentebytteavtalene kompenserer for ca. 50 % av renteøkningen. En slik økning anses håndterbar, spesielt mtp. at man har fleksibilitet mot likviditetsreserven.

ii) Kredittisiko

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

Konsernet har retningslinjer for å påse at salg kun foretas til kunder som tidligere ikke har hatt vesentlige betalingsproblemer og at utestående beløp ikke overstiger fastsatte kredittrammer.

iii) Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvide midler til enhver tid, slik at man kan innfri eller refinansiere finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte. Gjennomsnittlig løpetid for lån i bank er p.t. 2,9 år. SEH's portefølje anses og ikke ha refinansieringsrisiko av betydning, og løpetiden anses tilfredsstillende.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 17 - Klassifisering av finansielle instrumenter

(Beløp i NOK 1000)

SEH Konsern	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
31.12.2022			
EIENDELER			
Derivater			
Rentebytteavtaler	50 517		50 517
Aksjer			
Aksjer og andeler i andre selskap	456 893		456 893
Gjeldsinstrumenter			
Fordringer		31 704	31 704
Kontanter og kontantekvivalenter		370 146	370 146
Sum finansielle eiendeler	507 410	401 850	909 260
FORPLIKTELSE			
Rentebærende gjeld og lån			
Banklån		809 150	809 150
Derivater			
Rentebytteavtaler			-
Andre finansielle forpliktelser			
Leverandørgjeld		19 859	19 859
Sum finansielle forpliktelser	-	829 009	829 009
	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
31.12.2021			
EIENDELER			
Derivater			
Rentebytteavtaler	8 058		8 058
Aksjer			
Aksjer og andeler i andre selskap	593 892		593 892
Gjeldsinstrumenter			
Fordringer		34 210	34 210
Kontanter og kontantekvivalenter		398 381	398 381
Sum finansielle eiendeler	601 950	432 591	1 034 541
FORPLIKTELSE			
Rentebærende gjeld og lån			
Banklån		1 118 220	1 118 220
Derivater			
Rentebytteavtaler	19 081		19 081
Andre finansielle forpliktelser			
Leverandørgjeld		10 270	10 270
Sum finansielle forpliktelser	19 081	1 128 490	1 147 571

Note 18 - Virkelig verdi**Prinsipper for beregning av virkelig verdi:**

De finansielle instrumentene som er innregnet i Siva Eiendom Holding sitt regnskap er gruppert i klasser og kategorier basert på instrumentenes egenskaper. Estimerte virkelige verdier av konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet under.

Virkelig verdi-hierarki:

Konsernet benytter et verdsettelseshierarki til å klassifisere signifikansen av den input som brukes i utarbeidelse av virkelig verdi målinger for de finansielle instrumentene som måles til virkelig verdi over resultatet eller over andre inntekter og kostnader. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Input er noterte priser (ujusterte) i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser

Nivå 2: Input er annet enn noterte priser inkludert i Nivå 1, som er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser)

Nivå 3: Input for eiendelen eller forpliktelsen som ikke er basert på observerbare markedsdata (ikke-observerbar input)

Metode for verdsettelse:

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets treasury avdeling, i samråd med ekstern rådgiver. Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset til hvert finansielle instrument, og har som formål å benytte mest mulig av informasjonen som er tilgjengelig i markedet.

Virkelig verdi av rentebytteavtaler er estimert basert på nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved bruk av swaprenter per 31.12.2022 og per 31.12.2021. Virkelig verdi er bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med.

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsett til virkelig verdi: Kontanter og kontantekvivalenter, kundefordringer, andre kortsiktige fordringer og langsiktig gjeld.

Balanseført verdi av kontanter og kontantekvivalenter er tilnærmet lik virkelig verdi da disse instrumentene har kort forfalltid. Tilsvarende er balanseført verdi av kundefordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 19 - Finansposter

(Beløp i NOK 1000)

SEH Konsern		
	2022	2021
Annen finansinntekt		
Renteinntekter	16 895	10 434
Andre finansinntekter	83	4
Sum annen finansinntekt	16 977	10 434

SEH Konsern		
	2022	2021
Annen finanskostnad		
Nedskrivning av finansiell fordring	94 197	-
Rentekostnader	41 419	33 476
Andre finanskostnader	633	2 958
Sum annen finanskostnad	136 262	36 439

Spesifikasjon av renteinntekter/ kostnader:

SEH Konsern		
	2022	2021
Renteinntekter		
Renteinntekter	16 895	10 434
Sum renteinntekter ved effektiv rentes metode	16 895	10 434

SEH Konsern		
	2022	2021
Rentekostnader		
Rentekostnad på lån	36 010	28 150
Rentekostnad på finansielle leieavtaler	5 409	5 326
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	41 419	33 476

Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultatet

SEH Konsern			
Endring virkelig verdi over resultatet 31.12.	Note	2022	2021
Rentebytteavtaler	17	61 540	27 198
Aksjer målt til virkelig verdi	17, 12	-137 000	17 717
Sum		-75 460	44 915

Note 20 - Estimatusikkerhet

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

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Utsatt skatt er begrenset på alle forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Estimatusikkerhet knyttet til bokført utsatt skatt må ses i sammenheng med estimatusikkerhet vedrørende verdsettelsen av de ulike verdiene. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelene kan utnyttes ved fremtidig inntienning knyttet til de midlertidige forskjellene.

Avsetning for forventet kreditttap på kundefordringer

Avsetning for tap tilknyttet kundefordringer regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer på at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger ansees som indikatorer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

Investeringseiendom til virkelig verdi

Beregning av virkelig verdi av investeringseiendom bygger på flere forutsetninger og antakelser. Se nærmere beskrivelse i note 9.

Aksjer til virkelig verdi

Aksjer vurdert til virkelig verdi baserer seg på siste kjente transaksjonspris for aksjene. Aksjene er unoterte med lavt transaksjonsvolum.

Note 21 - Egenkapital

(Beløp i NOK 1000)

SEH Konsern 2021

	Aksjekapital	Annen EK	Sum majoritet	Minoriteter	Sum
Egenkapital per 01.01.2021	1 072 400	505 163	1 577 563	64 588	1 642 151
Virkning av endrede regnskapsprinsipper	-	690 812	690 812	17 525	708 337
Omarbeidet egenkapital per 01.01.2021	1 072 400	1 195 975	2 268 375	82 113	2 350 488
Årets resultat	-	638 156	638 156	7 133	645 289
Kapitalforhøyelse	-	-	-	21 434	21 434
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-
Utbytte	-	-	-	-	-
Konsernbidrag	-	-19 000	-19 000	-	-19 000
Estimatavvik pensjon	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	5 637	5 637	-636	5 001
Egenkapital per 31.12.2021	1 072 400	1 820 768	2 893 168	110 044	3 003 212

SEH Konsern 2022

	Aksjekapital	Annen EK	Sum majoritet	Minoriteter	Sum
Egenkapital per 01.01.2022	1 072 400	1 820 768	2 893 168	110 044	3 003 212
Årets resultat	-	-246 281	-246 281	-925	-247 206
Kapitalforhøyelse	-	-	-	58 285	58 285
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-
Konsernbidrag	-	-18 487	-18 487	-	-18 487
Estimatavvik pensjon	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	311	311	282	29
Egenkapital per 31.12.2022	1 072 400	1 556 310	2 628 710	167 123	2 795 833

Fra og med regnskapsåret 2022 endret Siva Eiendom Holding Konsern regnskapspråk fra NGAAP til Forskrift om forenklet IFRS (2014). Egenkapital per 31.12.2020 er omarbeidet for å vise effekten av prinsippendringen.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 22 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

(Beløp i NOK 1000)

Selskapet har 1 072 400 aksjer, pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 072 400 000. Selskapet har en aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Selskapets aksjonær pr. 31.12.2022

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 23 - Langsiktig rentebærende gjeld**SEH Konsern**

Oversikt over gjeld som forfaller senere enn fem år etter 31.12.2022

(Beløp i NOK 1000)

	Gjennomsnittlig rente	Løpetid	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon- pantelån	4,60 %	20 år	21 563	278 694
Sum			21 563	278 694

15 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.

Se note 16 for mer informasjon om renterisiko.

Note 24 - Pantstillelser og garantiansvar

(Beløp i NOK 1000)

Oversikt pantstillelse

	SEH Konsern	
	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	809 150	869 335
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	363 582	302 556
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 172 732	1 171 891
Investerings eiendom	2 621 376	2 622 211
Kundefordringer	-	1 673
Sum bokført verdi av panteobjekter	2 621 376	2 623 884

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausionist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo 1 022 904.

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.

Note 25 - Energitilskuddsordningen - Strømtøtte for næringslivet

Følgende selskap i konsernet har mottatt forbruksavhengig tilskudd i 2022

Siva FE Energibygget AS	30
Siva FE Kompetansesenteret AS	71
Siva FE Nytrøa 1 AS	27
Siva FE Parkveien AS	16
Siva FE Telebygget AS	32
Siva FE Veksthuset AS	105
Siva FE Havsjøveien AS	172
Siva Herøya AS	268
Siva Kjeller Eiendom AS	72
Siva Halden Eiendom AS	66
Sum	859

Det er Siva Herøya AS som har søkt om strømtøtte på vegne av konsernet.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 26 - Overgangsnote IFRS

Rammeverk

Siva Eiendom Holding har valgt å gå over til regnskapsavleggelse etter forenklet IFRS med virkning fra 1. januar 2022. For sammenligningsformål er regnskapet fra 1. januar 2021 omarbeidet i henhold til regnskapslovens paragrafer og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014

Konsernet har valgt å benytte seg av unntaket i forskriften til forenklet IFRS §3-1 3.ledd. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skattekonskvenser av avsatt konsernbidrag regnskapsføres i samme periode som konsernbidraget innregnes som forpliktelse.

Implementeringseffekt

De største regnskapsmessige effektene ved overgangen til forenklet IFRS er knyttet til IAS 40 - Investerings eiendom og IFRS 16 - Leieavtaler. For IFRS 16 er det benyttet full retrospektiv metode med virkning fra 01.01.2021. Denne metoden innebærer at man går tilbake til opprinnelig starttidspunkt for leieavtalen ved beregning av leieforpliktelser og bruksrette eiendeler.

I oppstillingen under følger omarbeidet inngående balansetall pr. 01.01.2021 og 01.01.2022, samt omarbeidet resultat for 2021.

Effekt på balanse

(Beløp i NOK 1000)

	31.12.2021 Rapportert	Effekt av IFRS	01.01.2022 Omarbeidet
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	52 683	-52 683	-
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 793 237	828 974	2 622 211
Bruksrette eiendeler	-	110 090	110 090
Driftslesare, inventar, verkøy, kontormaskiner o.l	655	-	655
Investeringer i tilknyttet selskap	370 494	217 035	587 529
Lån til tilknyttet selskap	50 214	-	50 214
Andre langsiktige fordringer	138 329	-	138 329
Kundefordringer	28 750	-	28 750
Andre fordringer	5 460	-	5 460
Aksjer i andre foretak	593 892	-	593 892
Andre finansielle instrumenter	-	8 058	8 058
Bankinnskudd, kontanter og lignende	398 381	-	398 381
Sum eiendeler	3 432 095	1 111 473	4 543 569
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital	1 072 400	-	1 072 400
Annen egenkapital	1 113 054	817 758	1 930 812
Utsatt skatt	-	131 058	131 058
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 118 220	-	1 118 220
Leieforpliktelser	-	131 324	131 324
Finansielle forpliktelser	-	19 081	19 081
Øvrig langsiktig gjeld	30 544	-	30 544
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 671	-	53 671
Leverandørgjeld	10 270	-	10 270
Betalbar skatt	1 487	-	1 487
Skyldig offentlige avgifter	1 635	-	1 635
Annen kortsiktig gjeld	30 814	12 252	43 066
Sum egenkapital og gjeld	3 432 095	1 111 473	4 543 569

Beløp i NOK 1000

	31.12.2021 Rapportert	Effekt av IFRS	31.12.2021 Omarbeidet
Driftsinntekter			
Leieinntekt	184 845	26 683	211 528
Annen driftsinntekt	153 694	-153 026	668
Verdiendring investeringselemdommer	-	3 878	3 878
Gevinst ved salg av eiendom	2 568	-2 568	-
Sum driftsinntekter	341 107	-125 033	216 074
Driftskostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	-	-	-
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler	-	-	-
Varekostnad	-	-	-
Lønnskostnad	1 567	-	1 567
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	78 885	-78 414	471
Nedskrivning på varige driftsmidler	36 499	-36 499	-
Avskrivning av leiekontrakter	-	3 173	3 173
Annen driftskostnad	127 053	-13 987	113 065
Sum driftskostnader	244 003	-125 727	118 276
Driftsresultat	97 104	694	97 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-23 774	117 381	93 607
Inntekt på andre investeringer	452 226	3 262	455 488
Annen renteinntekt	10 434	-	10 434
Annen finansinntekt	4	-	4
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-	27 198	27 198
Nedskrivning av finansielle eiendeler	-17 717	-	-17 717
Annen rentekostnad	28 150	5 331	33 481
Annen finanskostnad	2 957	-	2 957
Netto finansposter	425 499	142 511	568 010
Resultat før skattekostnad	522 603	143 205	665 808
Skattekostnad	-13 005	33 524	20 519
Årsresultat	535 608	109 681	645 289



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

	31.12.2020 Rapportert	Effekt av IFRS	01.01.2021 Omarbeidet
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	26 586	-26 586	-
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 872 498	868 789	2 741 287
Bruksretteieendeler	-	112 254	112 254
Maskiner og anlegg	-	-	-
Driftsløsere, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l	1 128	-	1 128
Investeringer i datterselskap	-	-	-
Investering i annet foretak i samme konsern	-	-	-
Lån til foretak i samme konsern	-	-	-
Investeringer i tilknyttet selskap	567 455	96 391	663 846
Lån til tilknyttet selskap	21 889	-	21 889
Obligasjoner	-	-	-
Andre langsiktige fordringer	140 549	-	140 549
Kundefordringer	14 363	-	14 363
Andre fordringer	20 000	-	20 000
Aksjer i andre foretak	1 000	-	1 000
Andre finansielle instrumenter	-	3 153	3 153
Bankinnskudd, kontanter og lignende	261 782	-	261 782
Sum eiendeler	2 927 250	1 054 001	3 981 251
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital	1 072 400	-	1 072 400
Overkurs	-	-	-
Annen innskutt egenkapital	-	-	-
Annen egenkapital	569 751	708 337	1 278 088
Utsatt skatt	-	159 931	159 931
Andre avsetninger for forpliktelser	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 088 339	-	1 088 339
Leieforpliktelser	-	132 074	132 074
Finansielle forpliktelser	-	40 757	40 757
Øvrig langsiktig gjeld	30 544	-	30 544
Gjeld til kredittinstitusjoner	116 933	-	116 933
Leverandørgjeld	4 893	-	4 893
Betalbar skatt	808	-	808
Skyldig offentlige avgifter	1 282	-	1 282
Annen kortsiktig gjeld	42 300	12 902	55 202
Sum egenkapital og gjeld	2 927 250	1 054 001	3 981 251

Note 27 - Hendelser etter balansedagen

Salg av aksjer og eiendom:

Samtlige aksjer i Siva Luster Eiendom AS ble solgt til Luster kommune med overtakelse 1.april 2023. Transaksjonen ble gjennomført i form av et kontantoppgjør.

En av eiendommene og deler av tomtearealet i Siva Kongsvinger Eiendom AS er solgt med overtakelse 1. mai 2023. Transaksjonen gjennomføres delvis som et kontantoppgjør og delvis ved at Siva overtar tomteareal og et lagerbygg som kontraktsmotpart har vært eier av.



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Siva Eiendom Holding AS

Resultatregnskap

Morselskap

Beløp i 1 000 kroner	Note	2022	2021
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekt		-	-
Annen driftsinntekt	1	13 402	15 571
Sum driftsinntekter		13 402	15 571
Lønnskostnad	2	-	45
Annen driftskostnad		36 821	35 411
Sum driftskostnader		36 821	35 457
Driftsresultat		-23 419	-19 885
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	5	25 716	47 849
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	-3 204	-23 774
Gevinst investering i tilknyttet selskap	12	-	452 225
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		3 665	1 739
Annen renteinntekt		9 419	3 065
Annen finansinntekt	3, 12	30 775	164 798
Sum finansinntekter		66 371	645 902
Rentekostnad til selskap i samme konsern		5 319	786
Nedskrivning av andre finansielle eiendeler	12	242 575	24 583
Annen rentekostnad		1 688	8 673
Annen finanskostnad	3	16 499	32 124
Sum finanskostnader		266 081	-66 166
Netto finansresultat		-199 710	579 737
Ordinært resultat før skattekostnad		-223 129	559 852
Skattekostnad	4	2 234	5 151
Arsresultat		-225 363	554 701
OVERFØRINGER			
Konsernbidrag		18 487	19 000
Overføring til/fra annen egenkapital		206 876	535 701
Sum overføringer	10	225 363	554 701



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Siva Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5, 12	923 163	936 318
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 12	332 430	370 494
Lån til tilknyttet selskap	6	73 444	50 214
Investeringer i andre aksjer og andeler	6	456 892	593 892
Sum finansielle anleggsmidler		1 785 929	1 950 918
Sum anleggsmidler		1 785 929	1 950 918
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	70
Andre fordringer		1 563	212
Konsernfordringer	7, 11	263 483	485 589
Sum fordringer		265 045	485 871
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	101 265	100 186
Sum omløpsmidler		366 310	586 057
SUM EIENDELER		2 152 239	2 536 975
EGENKAPITAL OG GJELD		2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 072 400	1 072 400
Sum innskutt egenkapital		1 072 400	1 072 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	892 235	1 136 086
Sum opptjent egenkapital		892 235	1 136 086
Minoritetsinteresser	5	-	-
Sum egenkapital		1 964 635	2 208 486
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	-	-
Andre avsetninger for forpliktelser		-	-
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-	-44
Betalbar skatt	4	-	721
Kortsiktig konserngjeld	7	186 846	327 812
Utbytte		-	-
Annen kortsiktig gjeld		758	-
Sum kortsiktig gjeld		187 604	328 489
Sum gjeld		187 604	328 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 152 239	2 536 975

Trondheim,
05.05.2023

Jan Morten Ertsaas
Styreleder

Jonas Sand Hansen
Styremedlem

Lise Bartnes Aalberg
Daglig leder/ nestleder



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Siva Eiendom Holding AS

Kontantstrømanalyse

Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Resultat før skattekostnad	-223 129	559 852
Betalt skatt	-721	-
Gevinst/tap ved realisasjon av aksjer	13 272	-116 941
Mottatt utbytte	34 610	8 447
Nedskrivning aksjer og lån	242 575	24 583
Avskrivning prosjekter	241	-
Endring kundefordringer	70	3 660
Endring leverandørgjeld	44	-
Tilbakeført resultat datterselskap og tilknyttet selskap	-22 512	-476 300
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 314	10 760
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	43 135	14 061
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Innbetaling ved salg av aksjer	58 300	291 520
Utbetaling ved investering aksjer	-150 240	-105 414
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-91 940	186 106
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Utbetaling nedbetaling kortsiktig gjeld konsern	-121 933	142 363
Endring kortsiktig fordring konsern	214 048	-313 826
Netto endring andre kort- og langsiktige fordringer	-23 229	-28 325
Utbetalt utbytte	-	-16 300
Utbetalt konsernbidrag	-19 000	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	49 886	-216 088
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende		
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	116 105	116 105
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	116 105	116 105



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Eierandeler

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

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Rentesikring

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

Sikringene 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:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Siva Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 - Inntekt (Beløp i hele tusen)

Selskapets omsetning skjer i Norge.

	2022	2021
Forvaltningshonorar	13 402	15 571
Sum	13 402	15 571

Note 2 - Lønnskostnader, godtgjørelser, revisjonshonorar m.m. (Beløp i hele tusen)

	Morselskap	
Lønnskostnader	2 022	2 021
Andre relaterte ytelser	-	45
Sum	-	45

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.

	Morselskap	
Revisjonshonorar	2022	2021
Ordinær revisjon	223	125
Andre tjenester	451	6
Sum	675	130

Note 3 - Annen finansinntekt og finanskostnad (Beløp i hele tusen)

	Morselskap	
Annen finansinntekt	2022	2021
Gevinst ved realisasjon av aksjer	3 140	148 912
Annen finansinntekt	27 635	15 886
Sum	30 775	164 798

	Morselskap	
Annen finanskostnad	2022	2021
Tap ved realisasjon av aksjer	16 412	31 976
Annen finanskostnad	87	149
Sum	16 499	32 125



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 4 - Skatt (Beløp i hele tusen)

		Morselskap 2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	
Betalbar skatt	2 234	5 151
Endring i utsatt skatt	-	-
Skattekostnad	2 234	5 151

		Morselskap 2021
Betalbar skatt i balansen	2 022	
Årets betalbare skattekostnad	2 234	5 151
Skatt på avgitt konsernbidrag	-2 234	-4 430
Betalbar skatt i balansen	-	721

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	2020	2021
Årsresultat før skatt	-223 129	559 852
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	-49 088	123 167
Skatteeffekten av følgende poster:		
Permanente forskjeller	51 323	-118 016
Endring tidligere ikke innregnet utsatt skattefordel	-	-
Skattekostnad	2 234	5 151
Effektiv skattesats	1 %	1 %

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

		Morselskap 2021
	2022	
Driftsmidler	-	-
Omløpsmidler	-	-
Gevinst - og tapskonto	-	-
Andre forskjeller	-	-
Underskudd til fremføring	-	-
Sum	-	-
Forskjeller som ikke utlignes	-	-
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-	-

Utsatt skatt/ skattefordel (-)



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 5 - Datterselskaper (Beløp i hele tusen)

Firma	Stiftelsesda to	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme- andel	Eier- andel
Siva Drag Eiendom AS	05.03.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Eiendomstomter AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 7 AS	23.10.2020	ja		100,00 %	100,00 %
Siva Lenvik Eiendom AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Luster Eiendom AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Andenes Eiendom AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Finnfjord Eiendom AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kaldfjord Eiendom AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Halden Eiendomstomt AS	23.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Høyanger Eiendom AS	20.11.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Årdal Eiendom AS	20.11.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kjeller Eiendom AS	07.09.2001	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Kongsvinger Eiendom AS	24.04.2002	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Lista Eiendom AS	24.04.2002	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Oppdal Eiendom AS	14.02.2018	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Tromsø Eiendom AS	24.04.2002	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 5 AS	28.04.1988	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Utvikling 6 AS	04.03.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva 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 Herøya Drift AS	10.11.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva Halden Eiendom AS	05.01.2011	ja	Trondheim	80,00 %	80,00 %
Siva Bømlo Eiendom AS	05.03.2019	ja	Trondheim	66,00 %	66,00 %
Siva Morrow Eyde Energi Park AS	08.07.2021	ja	Trondheim	67,00 %	67,00 %
Siva Fjellregionen Eiendom AS	14.02.2018	ja	Trondheim	62,34 %	62,34 %
Siva FE Energibyget 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 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 %
Sive FE Utvikling 1 AS	02.01.2019	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Veksthuset AS	20.09.2013	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Siva FE Havsjøveien AS	03.11.2011	ja	Trondheim	71,16 %	71,16 %
Siva Verdal Eiendom AS	24.10.2002	ja	Trondheim	54,00 %	54,00 %
Siva Verdal Utvikling 1 AS	02.05.2022	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Siva Drag Eiendom AS	29 259	1 142
Siva Eiendomstomter AS	30	11
Siva Utvikling 7 AS	3 826	43
Siva Lenvik Eiendom AS	6 963	488
Siva Luster Eiendom AS	1 052	1 079
Siva Andenes Eiendom AS	9 374	258
Siva Finnfjord Eiendom AS	13 210	1 971
Siva Kaldfjord Eiendom AS	7 814	433
Siva Halden Eiendomstomt AS	7 856	410
Siva Høyanger Eiendom AS	14 921	698
Siva Årdal Eiendom AS	18 686	5 322
Siva Kjeller Eiendom AS	51 056	1 188
Siva Kongsvinger Eiendom AS	40 453	3 304
Siva Lista Eiendom AS	29 272	6 606
Siva Oppdal Eiendom AS	27 682	-10 426
Siva Tromsø Eiendom AS	113 335	-10 131
Siva Utvikling 5 AS	1 041	-36
Siva Utvikling 6 AS	107	-35
Siva Åmot Eiendom AS	21 748	-8 252
Siva Åndalsnes Eiendom AS	1 054	-870
Sivafjorden Eiendom AS	62 670	-90 751
Siva Herøya AS	44 788	-22 283
Siva Herøya Drift AS	3 994	-
Siva Halden Eiendom AS	34 395	1 604
Siva Bømlo Eiendom AS	63 297	353
Siva Morrow Eyde Energipark AS	176 607	116
Siva Fjellregionen Eiendom AS	65 657	3 285
Siva FE Energibygget AS	8 103	-28
Siva FE Kompetansesenteret AS	94	-3 611
Siva FE Nytrøa 1 AS	5 695	98
Siva FE Parkveien AS	1 754	-140
Siva FE Rammsmoen AS	5 614	675
Siva FE Telebygget AS	100	-451
Siva FE Utvikling 1 AS	75	-49
Siva FE Veksthuset AS	7 096	-1 668
Siva FE Havsjøveien AS	10 379	580
Siva Verdal Eiendom AS	42 742	402
Siva Verdal Utvikling 1 AS	78	-17



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 6 - Investeringer og lån tilknyttet selskap

Noteopplysninger aksjer - Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, og andre aksjer

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

Lån til tilknyttet selskap:	2022	2021
Lån	73 444	50 214

Selskap vurdert etter egenkapitalmetoden:

Selskapets navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelseskost	Mer- / mindreverdi som avskrives	Beregning av årsresultatandel					Beregning av balanseført verdi				
					Årets resultat	Balanseført verdi 01.01.22	Tilgang/avgang i perioden	Årets resultatandel	Gevinst indirekte nedslag	Utbytte/ Konsernbidrag	Korr. balanseført verdi	Innbetalt / tilbakebetalt egenkapital	Balanseført verdi 31.12.22	
Aurland Ressursutvikling AS	Aurland	36,48 %	35 516	-	-26 977	195 054	-	-21 999	-	-	-	-	173 055	
OCCE Holding AS	Oslo	40,71 %	91 711	-833	16 069	103 574	-	20 725	-	-	-	-	119 006	
NMK Holding AS	Ålesund	40,00 %	52 477	-339	-1 995	47 366	-	-1 939	-	-29 319	-	-	16 118	
Sum tilknyttede selskaper			179 704	40 620	-1 172	345 994	-	-3 103	-	-34 611	-	-	308 179	

Selskap vurdert etter kostmetoden:

Selskapets navn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi 01.01.22	Balanseført verdi 31.12.22
Atafjord Industrier AS	Gratangen	35,71 %	2 500	2 500	2 250
Blått Kompetansesenter Eiendom AS	Frøya	40,00 %	5 600	5 600	5 600
Kokka Eiendom AS	Bærum	37,11 %	225 579	5 200	5 200
Kunnskapparken Eiendom AS	Molde	34,00 %	1 662	1 662	1 662
Magtorvgården AS	Magtorv	30,26 %	700	250	250
Sva Summere AS	Herøy	49,00 %	3 917	3 423	3 423
Sundal NæringsEiendom AS	Sundalsøra	26,78 %	7 037	7 037	7 037
Sum tilknyttede selskaper			304 173	61 074	25 422
GC Rieber Eiendom AS	Bergen	9,64 %	593 892	593 892	456 893
Sum andre aksjer			593 892	593 892	456 893



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 7- Mellomværende med nærstående parter

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

Fordringer	2022	2021
Kundefordringer	1 744	
Konsernbidrag	25 716	47 849
Konsernkontoordning	236 022	437 740
Sum fordringer	263 483	485 589

Gjeld	2022	2021
Konsernbidrag	34 423	55 057
Annen kortsiktig gjeld	152 423	272 754
Sum gjeld	186 846	327 812

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

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 - 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. 31.12.2021

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 10 - Egenkapital (Beløp i hele tusen)

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.20	1 072 400	600 384	1 672 784
Årets resultat		554 701	554 701
Avsatt konsernbidrag		-19 000	-19 000
Avsatt utbytte			
Egenkapital 31.12.21			-
Åretsresultat		-225 363	-225 363
Avsatt konsernbidrag		-18 487	-18 487
Egenkapital 31.12.21	-	-243 850	-243 850



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 11 - Pantstillelser, garantier, gjeld og rentesikring (Beløp i hele tusen)

Pantstillelser og garantier

Siva Eiendom Holding AS er selvskyldnerkausjonist for datterselskap i konsernets eiendomsfinansiering i bank. Pr. 31.12 var samlet lånesaldo kr 1 022 904.

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 348 000 overfor finansinstitusjoner knyttet til eiendom eid av datterselskap og tilknyttede selskap.

Det er ikke gitt pant eller sikkerhet til ledende personer i selskapet

Gjeld og rentesikring

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	12.2023	1,96 %	3 mnd Nibor	621
46 000	11.2017	12.2025	2,23 %	3 mnd Nibor	1 215
46 000	11.2017	12.2027	2,40 %	3 mnd Nibor	1 409
46 000	09.2020	12.2028	0,92 %	3 mnd Nibor	5 424
46 000	11.2017	12.2029	2,56 %	3 mnd Nibor	1 479
46 000	11.2017	12.2031	2,70 %	3 mnd Nibor	1 414
46 000	06.2020	12.2032	1,17 %	3 mnd Nibor	7 657
46 000	12.2018	12.2033	2,44 %	3 mnd Nibor	2 798
46 000	09.2019	12.2034	1,87 %	3 mnd Nibor	5 594
46 000	12.2018	12.2035	2,48 %	3 mnd Nibor	2 823
46 000	09.2019	12.2036	1,89 %	3 mnd Nibor	6 019
46 000	06.2020	12.2037	1,38 %	3 mnd Nibor	8 194
46 000	11.2021	12.2038	1,99 %	3 mnd Nibor	5 872
598 000					50 517



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D

Note 12 Vesentlige poster (Beløp i hele tusen)

Under vises en oppstilling av vesentlige poster

	2022	2021
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	105 575	42 900
Nedskrivning av andre akseposter	137 000	-18 317
Gevinst ved realisasjon av aksjer i Marineholmen Forskningspark AS	-	451 275

Salg av selskap	Salgsobjekt	År	Salgssum
Siva Narvik Eiendom AS	Aksjer (100%)	2021	16 668
Siva Fakkeldgården AS	Aksjer (100%)	2021	222 594
Siva Selbu AS	Aksjer	2021	4 140
Lofoten Utvikling AS	Aksjer	2021	21 864
Visnes Industripark AS	Aksjer (10%)	2021	1 950
Siva Målselv Eiendom AS	Aksjer (100%)	2022	16 500
Siva Risavika Eiendom AS	Aksjer (100%)	2022	41 800



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

Document ID:
48BAB36B23CB4CF8B9EE38B0C8CAF63D