



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	913 433 742
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SALVESEN & THAMS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Thamshavnveien 22 7300 ORKANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Yngve Bakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 772 391	1 884 285
Annen driftsinntekt	2	772 534	1 791 954
Sum inntekter		3 544 925	3 676 239
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	0	-30 210
Varekostnad	3	214 557	78 843
Lønnskostnad	4	6 771 179	5 785 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	461 164	414 879
Annen driftskostnad	4	5 675 361	4 561 666
Sum kostnader		13 122 261	10 810 742
Driftsresultat		-9 577 336	-7 134 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	6,7	6 626 120	3 753 681
Gevinst ved salg av aksjer		0	424 463
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	14 106 049	7 379 112
Annen renteinntekt	6	206 774	294 560
Annen finansinntekt		0	4 822
Sum finansinntekter		20 938 943	11 856 638
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7		515 848
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	214 155	131 548
Annen rentekostnad	6	15 382 798	6 137 282
Sum finanskostnader		15 596 953	6 784 678
Netto finans		5 341 990	5 071 960
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 235 346	-2 062 543
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-905 570	-423 497
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 329 776	-1 639 046



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-3 329 776	-1 639 046
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-3 329 776	-1 639 046
Sum overføringer og disponeringer		-3 329 776	-1 639 046



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	282 180	0
Sum immaterielle eiendeler		282 180	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	3 698 878	4 723 842
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	151 013	195 680
Sum varige driftsmidler		3 849 891	4 919 522
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	102 317 809	90 060 739
Lån til foretak i samme konsern	6	34 644 539	43 825 506
Investeringer i tilknyttet selskap	10	39 010 000	25 010 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	3 288 730	3 162 240
Investeringer i aksjer og andeler		1 009 330	1 009 330
Andre fordringer	6	12 326	22 891
Sum finansielle anleggsmidler		180 282 734	163 090 706
Sum anleggsmidler		184 414 805	168 010 228
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	0	0
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	156 468	98 886
Andre fordringer	6	58 204	2 937 986
Konsernfordringer	6	255 148 929	174 280 215
Sum fordringer		255 363 601	177 317 087
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12,13	13 463 359	9 318 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 463 359	9 318 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		268 826 960	186 635 506
SUM EIENDELER		453 241 765	354 645 734
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,14	30 819 300	29 760 000
Overkurs	9	108 658 189	93 640 237
Ikke registrert kapitalforhøyelse	9	0	1 059 000
Annen innskutt egenkapital	9	726 969	726 969
Sum innskutt egenkapital		140 204 458	125 186 206
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	23 011 288	26 341 064
Sum opptjent egenkapital		23 011 288	26 341 064
Sum egenkapital		163 215 746	151 527 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	0	623 390
Sum avsetninger for forpliktelser		0	623 390
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	258 393 750	190 900 000
Langsiktig konserngjeld	6		0
Sum annen langsiktig gjeld		258 393 750	190 900 000
Sum langsiktig gjeld		258 393 750	191 523 390
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		439 684	830 210
Skyldige offentlige avgifter		676 330	398 998
Kortsiktig konserngjeld	6	10 025 397	6 398 187
Annen kortsiktig gjeld	16	20 490 858	3 967 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		31 632 269	11 594 803
Sum gjeld		290 026 019	203 118 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		453 241 765	354 645 463



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	118 733 424	87 914 546
Annen driftsinntekt	2	29 288 290	26 288 230
Sum inntekter		148 021 714	114 202 776
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	-12 719 933	-29 869 723
Varekostnad	3	113 416 763	108 266 287
Lønnskostnad	4	6 771 179	5 785 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	12 116 708	10 778 736
Annen driftskostnad	4	15 935 151	10 894 381
Sum kostnader		135 519 868	105 855 245
Driftsresultat		12 501 846	8 347 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	329 251	340 049
Annen finansinntekt			4 822
Sum finansinntekter		329 251	344 871
Annen rentekostnad	6	26 130 415	10 872 981
Annen finanskostnad		94 414	203 470
Sum finanskostnader		26 224 829	11 076 451
Netto finans		-25 895 578	-10 731 580
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 393 732	-2 384 049
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 846 362	277 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 547 370	-2 661 173
Årsresultat		-10 547 370	-2 661 173
Minoritetsinteresser		1 648 886	2 361 211
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 196 256	-5 022 384



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overføring til annen egenkapital	9	-10 547 370	-2 661 174
Sum overføringer og disponeringer		-10 547 370	-2 661 174



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	339 341 012	315 345 872
Maskiner og anlegg		15 849	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		247 935	342 710
Sum varige driftsmidler		339 604 796	315 688 582
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	10	39 010 000	25 010 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	3 288 730	3 162 240
Investeringer i aksjer og andeler		1 009 330	1 009 330
Andre fordringer		12 326	22 891
Sum finansielle anleggsmidler		43 320 386	29 204 461
Sum anleggsmidler		382 925 182	344 893 043
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	185 273 432	133 163 367
Sum varer		185 273 432	133 163 367
Fordringer			
Kundefordringer	11	86 599 225	58 842 770
Andre fordringer	6	1 119 320	5 882 134
Konsernfordringer	6	0	0
Sum fordringer		87 718 545	64 724 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12,13	31 511 808	20 333 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 511 808	20 333 851
Sum omløpsmidler		304 503 785	218 222 122



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		687 428 967	563 115 165
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,14	30 819 300	29 760 000
Overkurs	9	108 658 189	93 640 237
Ikke registrert kapitalforhøyelse	9		1 059 000
Annen innskutt egenkapital	9	726 969	726 969
Sum innskutt egenkapital		140 204 458	125 186 206
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-650 272	11 540 307
Minoritetsinteresser	9	17 664 500	18 613 225
Sum opptjent egenkapital		17 014 228	30 153 532
Sum egenkapital		157 218 686	155 339 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	11 018 325	16 631 706
Sum avsetninger for forpliktelser		11 018 325	16 631 706
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	275 515 436	222 181 397
Langsiktig konserngjeld	6		0
Øvrig langsiktig gjeld		15 456 478	15 124 085
Sum annen langsiktig gjeld		290 971 914	237 305 482
Sum langsiktig gjeld		301 990 239	253 937 188
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		143 651 699	68 227 691
Leverandørgjeld		30 966 524	13 171 364
Betalbar skatt	8	4 063 220	
Skyldige offentlige avgifter		720 050	502 156



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig konserngjeld	6	0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	48 818 550	71 937 029
Sum kortsiktig gjeld		228 220 043	153 838 240
Sum gjeld		530 210 282	407 775 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		687 428 968	563 115 166



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Salvesen & Thams Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Salvesen & Thams Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.



Building a better
working world

Trondheim, 22. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: KHOZU-5BWOS-APCNS-XGEY/BSEZX-CX3MC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Amundsen, Amund Petter

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3001996

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-22 11:10:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KH02U-58W05-APCNS-XGEYF-BSE2X-CX3MC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i


Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.


Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>




Salvesen & Thams Eiendom AS

 BankID Signing
Finn Dybdalen
2024-04-16

 BankID Signing
Håkon Harry Brækken
2024-04-16

 BankID Signing
Yngve Bakken
2024-04-16

 BankID Signing
Bjørn Margido Wiggen
2024-04-16

 BankID Signing
Ingvill Kvernmo
2024-04-17

Årsregnskap 2023

for

Salvesen & Thams Eiendom AS

Foretaksnr. 913 433 742



Salvesen & Thams Eiendom AS

Salvesen & Thams Eiendom AS

Årsberetning for 2023

Salvesen & Thams Eiendom AS er et eiendomsselskap lokalisert på Orkanger i Orkland kommune. Selskapet gjør eiendomsinvesteringer innenfor bolig og næringssegmentet gjennom sine datterselskaper.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er et holdingselskap og utøver sin aktivitet i hovedsak gjennom å eie aksjer i sine heleide datterselskap. Selskapets resultat kommer fra kapitalinntekter.

Selskapsregnskap:

(x 1000 kr)	2023	2022
Omsetning	3 545	3 676
Årsresultat	-3 330	-1 639
Egenkapital	163 216	151 527
Totalkapital	453 242	354 645
EK%	36,0%	42,7%

Konsernregnskap:

(x 1000 kr)	2023	2022
Omsetning	148 022	114 203
Årsresultat	-10 547	-2 661
Egenkapital	157 219	155 340
Totalkapital	687 429	563 115
EK%	22,9%	27,6%

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK -83,0, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 12,5. Differansen skyldes i hovedsak forsinket oppgjør i forbindelse med eiendomskjøp og oppgjør av solgte leilighet på Rømmetunet. De samlede investeringene i konsernet i 2023 var MNOK 49,9. Av årets investeringer har NOK 37,4 medgått til investering i tomter, bygninger og annen fast eiendom som har økt konsernets eiendomsportefølje. De resterende investeringer har vært utviklingskostnader for pågående og kommende prosjekter.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 31,5 per 31.12.2023.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og det bekreftees herved at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Foretakets utsikter og sentrale risikoer

Sentrale risikoer er markedsutviklingen i boligmarkedet og utleiemarkedet for næringsseiendom, hvor renteutvikling og utviklingen i arbeidsmarkedet lokalt er vesentlige faktorer som spiller inn.

Rentenivået i 2023 gjorde enkelte av selskapets prosjekter utfordrende med tanke på likviditet og avkastning, men selskapet ser en bedring i 2024 og 2025 når rentenivået er forventet å bli lavere. Selskapet har i tillegg investert og rigget eiendommene for en høyere utleiegrad enn snittet for 2023.



Salvesen & Thams Eiendom AS

Selskapet, og konsernet som helhet, har satt seg som mål å utarbeide retningslinjer og krav om rentesikringsstrategi i løpet av 2024.

Selskapets- og konsernets likviditetssituasjon på balansedagen er tilfredsstillende, og virksomheten har kapasitet til å følge opp sine forpliktelser.

Selskapet er dekket av ansvarsforsikring for styrets medlemmer og ledelse, med en dekning på 25 mill kr.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har 4 ansatte, som alle er menn. Sykefraværet er svært lavt. Selskapets styre har 4 medlemmer, hvorav 3 er menn. Det er styrets vurdering at det ikke forekommer diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk, religion og livssyn i selskapet.

Ytre miljø

Konsernet påvirker det ytre miljø gjennom sin normale virksomhet, herunder kjøp av varer, transporttjenester, emballasjehåndtering, reising og andre hovedkontoraktiviteter. Selskapet og konsernet har lagt en strategi omhandlende energiforbruk og energimerking av bygg, både nye og gamle. Blant annet er selskapet medlem av Grønn Byggallianse. Selskapet har som mål at alle eide bygg skal tilfredsstillende fremtidige krav med tanke på bærekraftsrapportering og miljøpåvirkning.

Resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomisk stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt andre forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Selskapet har for 2023 et underskudd på kr -3 329 776 som disponeres slik:

Annen egenkapital	kr	-3 329 776
Sum disponert	kr	-3 329 776

Menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Konsernet arbeider aktivt gjennom vår organisering, retningslinjer og rutiner for å håndtere faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det ligger krav om en aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven. Redegjørelsen ligger tilgjengelig på våre nettsider www.st-eiendom.no.

Orkanger, 16.04.2024

Bjørn Wiggen
styreleder

Finn Dybdalen
styremedlem

Håkon Brekken
styremedlem

Ingvill Kvernmo
styremedlem

Yngve Bakken
daglig leder



Salvesen & Thams Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Noter	2023	2022
		Driftsinntekter		
1 884 285	2 772 391	Salgsinntekt	2 118 733 424	87 914 546
1 791 954	772 534	Annen driftsinntekt	2 29 288 290	26 288 230
3 676 239	3 544 925	Sum driftsinntekter	148 021 714	114 202 776
		Driftskostnader		
-30 210	0	Beholdingsendring varer under tilvirkning	3 -12 719 933	-29 869 723
78 843	214 557	Varekostnad	3 113 416 763	108 266 287
5 785 564	6 771 179	Lønnskostnad	4 6 771 179	5 785 564
414 879	461 164	Avskrivning	5 12 116 708	10 778 736
4 561 666	5 675 361	Annen driftskostnad	4 15 935 151	10 894 381
10 810 743	13 122 261	Sum driftskostnader	135 519 868	105 855 245
-7 134 504	-9 577 336	Driftsresultat	12 501 846	8 347 531
		Finansinntekter og finanskostnader		
294 560	206 774	Renteinntekt	6 329 251	340 049
7 379 112	14 106 049	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6 0	0
424 463	0	Gevinst ved salg av aksjer	0	0
4 822	0	Andre finansinntekter	0	4 822
3 753 681	6 626 120	Mottatt konsernbidrag	6,7 0	0
-515 848	0	Nedskrivning finansielle instrumenter	7 0	0
-6 137 282	-15 382 798	Rentekostnader	6 -26 130 415	-10 872 981
-131 548	-214 155	Rentekostnader fra foretak i samme konsern	6 0	0
0	0	Annen finanskostnad	-94 414	-203 470
5 071 960	5 341 990	Netto finansposter	-25 895 578	-10 731 581
-2 062 544	-4 235 346	Ordinært resultat før skattekostnad	-13 393 732	-2 384 050
-423 497	-905 570	Skattekostnad	8 -2 846 362	277 124
-1 639 047	-3 329 776	Årsresultat	-10 547 370	-2 661 174
		Herav minoritetens andel	1 648 886	2 361 211
		Herav majoritetens andel	-12 196 256	-5 022 385
		Overføringer og disponeringer		
-1 639 047	-3 329 776	Annen egenkapital	9	
-1 639 047	-3 329 776	Sum disponert		



Salvesen & Thams Eiendom AS

Balanse

Morselskap			Konsern	
31.12.2022	31.12.2023	Noter	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
29 760 000	30 819 300	9,14	30 819 300	29 760 000
1 059 000	0	9	0	1 059 000
93 640 237	108 658 189	9	108 658 189	93 640 237
726 969	726 969	9	726 969	726 969
125 186 206	140 204 458		140 204 458	125 186 206
Opptjent egenkapital				
26 341 064	23 011 288	9	-650 272	11 540 307
26 341 064	23 011 288		-650 272	11 540 307
Minoritetsinteresse				
		9	17 664 500	18 613 225
151 527 270	163 215 746		157 218 686	155 339 738
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
623 390	0	8	11 018 325	16 631 706
623 390	0		11 018 325	16 631 706
Annens langsiktig gjeld				
190 900 000	258 393 750	15	275 515 436	222 181 397
0	0	6	0	0
0	0		15 456 478	15 124 085
190 900 000	258 393 750		290 971 914	237 305 482
Kortsiktig gjeld				
0	0		143 651 699	68 227 691
830 210	439 684		30 966 524	13 171 364
0	0	8	4 063 220	0
6 398 187	10 025 397	6	0	0
398 998	676 330		720 050	502 156
3 967 408	20 490 858	16	48 818 550	71 937 029
11 594 804	31 632 269		228 220 043	153 838 240
203 118 194	290 026 019		530 210 282	407 775 428
354 645 464	453 241 765		687 428 967	563 115 166

31. desember 2023
Orkanger, 16.04.2024

Bjørn Wiggen
Styreleder

Håkon Brækken
Styremedlem

Finn Dybdalen
Styremedlem

Ingvill Kvernmo
Styremedlem

Yngve Bakken
Daglig leder



Salvesen & Thams Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
31.12.2022	31.12.2023		31.12.2023	31.12.2022
-2 062 544	-4 235 346	Resultat før skattekostnad	-13 393 731	-2 384 050
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
414 880	461 164	Av- og nedskrivninger	12 116 709	10 778 736
-1 046 553	-740 029	Gevinst ved salg av driftsmidler	-740 029	-1 046 553
0	-5 057 070	Konsernbidrag	0	0
0	0	Endring i varelager	-52 110 066	-9 663 974
1 373	-57 582	Endring i kundefordringer	-27 756 455	-16 120 840
398 431	-390 526	Endring i leverandørgjeld	17 795 160	-1 959 822
-40 708 506	-68 060 537	Endring i konsernmellomværende	0	0
-12 240 000	0	Endring i utsatte oppgjør eiendom	-12 240 000	-12 240 000
<u>-11 916 071</u>	<u>19 564 638</u>	Endring i andre tidsavgrensningsposter	<u>-6 659 264</u>	<u>31 159 426</u>
-67 158 991	-58 515 288	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-82 987 677	-1 477 077
-432 717	-66 533	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler / eiendom	-37 358 087	-92 221 526
1 470 961	1 415 029	Innbetaling ved salg av driftsmidler / eiendom	1 415 029	1 470 961
<u>-22 100 000</u>	<u>-21 200 000</u>	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	<u>-14 000 000</u>	<u>-22 000 000</u>
-21 061 756	-19 851 504	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-49 943 058	-112 750 565
47 800 000	258 900 000	Opptak av ny langsiktig gjeld	258 900 000	50 311 221
-2 000 000	-191 406 250	Nedbetalt langsiktig gjeld	-205 233 568	-2 118 227
14 979 200	15 018 252	Innbetaling ved emisjon	15 018 252	14 979 200
0	0	Netto endring i kassekreditt/byggelån	75 424 008	19 868 301
60 779 200	82 512 002	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	144 108 692	83 040 495
-27 441 546	4 145 210	Netto endring i kontanter	11 177 957	-31 187 147
36 759 695	9 318 149	Kontanter ved periodens begynnelse	20 333 851	51 520 998
<u>9 318 149</u>	<u>13 463 359</u>	Beholdning av kontanter ved periodens slutt	<u>31 511 808</u>	<u>20 333 851</u>



Salvesen & Thams Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Salvesen & Thams Eiendom AS og selskaper som Salvesen & Thams Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Tilknyttede selskaper er bokført etter kostmetoden.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.



Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Varebeholdninger

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Tilvirkningskontrakter

Tilvirkningskontrakter er vurdert etter løpende avregnings metode. Bokførte salgsinntekter gir en målestokk på aktivitetsnivået, ved at omsetning bokføres ihht fullføringsgrad.

Påløpte inntekter er bokført under kundefordringer og påløpte kostnader er bokført under kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Pensjoner

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillere kravene i loven.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 2 - Salgsinntekter

	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>				
Salgsinntekter	1 905 946	1 884 285	117 026 193	87 914 546
Eiendom	816 935	1 046 553	1 657 721	1 046 554
Leieinntekter	697 534	745 401	29 213 290	25 241 676
Andre inntekter	124 510	-	124 510	-
Sum	3 544 925	3 676 239	148 021 714	114 202 776

Note 3 - Varer

	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Eiendomsprosjekter, varelager	-	-	185 273 432	133 163 367
Sum	-	-	185 273 432	133 163 367

Varelager består av tomteområder under utbygging.

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	5 393 667	4 839 834	5 393 667	4 839 834
Arbeidsgiveravgift	919 211	687 527	919 211	687 527
Pensjonskostnader	246 387	217 740	246 387	217 740
Andre ytelser	211 914	40 463	211 914	40 463
Sum	6 771 179	5 785 564	6 771 179	5 785 564

Antall årsverk

	4	4
--	---	---

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	2 063 878	-
Annen godtgjørelse	150 044	-
Sum godtgjørelse	2 213 922	-

Styrets leder mottar styrehonorar fra morselskapet Salvesen & Thams AS. Samlet honorar for regnskapsåret utgjør kr 480 000. I tillegg godtgjøres styreleder for annen strategisk bistand gjennom et annet selskap, det er betalt et samlet honorar til dette selskapet på kr 850 000 i regnskapsåret.

Morselskapet Salvesen & Thams AS har innvilget to lån til daglig leder på til sammen kr 3 374 744. Lånene er ytt ifbm investering i Salvesen & Thams AS.

Lånerente er den til enhver tid gjeldene normrente for lån i arbeidsforhold. Lånene er avdragsfrie i 5 år og skal deretter nedbetales med kr 650 520 årlig. Påløpt rente på disse to lånene pr 31.12 utgjør kr 122 144, renten betales årlig.

Revisor	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>				
Lovpålagt revisjon	138 673	132 759	658 384	626 342
Andre tjenester	36 151	100 998	148 947	157 042
Sum	174 824	233 757	807 331	783 384



Note 5 - Varige driftsmidler

Mor	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre	Tomter,	Total
			bygninger og annen eiendom	
Anskaffelseskost pr. 1.1	-	437 912	5 843 470	6 281 382
Tilgang nytt datterselskap, anskaffelseskost 1.1	-	-	-	-
Tilgang	-	66 533	-	66 533
Avgang	-	-	675 000	675 000
Anskaffelseskost pr. 31.12.	-	504 445	5 168 470	5 672 915
Akkumulerte avskrivninger pr. 1.1	-	242 230	1 119 628	1 361 858
Tilgang nytt datterselskap, akk. avskr 1.1	-	-	-	-
Årets avskrivning	-	111 202	349 964	461 166
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	353 432	1 469 592	1 823 024
Bokført verdi 1.1	-	195 682	4 723 842	4 919 524
Bokført verdi 31.12	-	151 013	3 698 878	3 849 891
Årets avskrivninger	-	111 202	349 964	461 166
Avskrivningstid		33 %	2-5%	

Konsern	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre	Tomter,	Total
			bygninger og annen eiendom	
Anskaffelseskost pr. 1.1	-	975 490	360 193 669	361 169 159
Tilgang nytt datterselskap, anskaffelseskost 1.1	-	-	-	-
Tilgang	16 302	66 533	5 665 306	5 748 141
Avgang	-	-	675 000	675 000
Anskaffelseskost pr. 31.12.	16 302	1 042 023	366 533 975	367 592 300
Akkumulerte avskrivninger pr. 1.1	-	632 780	44 847 797	45 480 577
Tilgang nytt datterselskap, akk. avskr 1.1	-	-	0	-
Årets avskrivning	453	161 310	11 954 946	12 116 709
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	453	794 090	56 802 743	57 597 286
Bokført verdi 1.1	-	342 710	315 345 872	315 688 582
Bokført verdi 31.12	15 849	247 933	339 341 013	339 604 795
Årets avskrivninger	453	161 310	11 954 946	12 116 709
Avskrivningstid	33 %	20-33%	2-5%	



Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Fordringer	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Langsiktige konsernlån:				
Jopllassen Utvikling AS	4 950 014	4 711 750	-	-
Bosystem AS	28 828 928	32 864 682	-	-
Kleivan Utvikling AS	254 847	-	-	-
Lysthusflata AS	610 750	-	-	-
Thams Eiendomsutvikling AS	-	101 575	-	-
Sum ytt konsernlån	34 644 539	43 825 506	-	-
Mottatte konsernbidrag:				
Bårdshaug Øst AS	4 163 950	959 823	-	-
S&T Utvikling AS	142 697	-	-	-
Jopllassen Utvikling AS	-	-	-	-
Orkdalsveien 49 AS	-	-	-	-
Rømmetunet Næring AS	-	186 283	-	-
G2 Eiendom AS	2 319 473	2 105 917	-	-
Orkland Handelspark AS	-	501 658	-	-
Konsernkontosystem, overtrekk datterselskap:				
Rømmetunet Næring AS	45 813 201	-	-	-
G2 Eiendom AS	5 723 499	-	-	-
Haldorgården AS	11 642 056	12 200 560	-	-
Orkland Handelspark AS	35 491 709	229 005	-	-
Orkland Næringspark AS	125 480 115	117 473 890	-	-
Reme-Gården AS	24 168 228	24 998 878	-	-
Øvrige fordringer:				
Rømmetunet AS, påløpt prosjektledelse	204 000	2 112 000	-	-
Rømmetunet Næring AS, fordring aksjesalg	-	1 106 245	-	-
Orkland Handelspark AS, fisjonsfordring	-	12 405 954	-	-
Sum konsernfordring	255 148 929	174 280 215	-	-
Langsiktige lån til tilknyttede selskap:				
Meldal Næringssenter AS	3 288 730	3 162 240	3 288 730	3 162 240
Sum lån til tilknyttet selskap	3 288 730	3 162 240	3 288 730	3 162 240
Herav fordringer som forfaller senere enn 1 år	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000

Gjeld	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Avgitte konsernbidrag:				
Bårdshaug Øst AS	3 247 881	-	-	-
Haldorgården AS	-	44 026	-	-
G2 Eiendom AS	1 809 189	-	-	-
Orkdalsveien 49 AS	-	34 060	-	-
Jopllassen Utvikling AS	-	258 131	-	-
S&T Utvikling AS	-	22 134	-	-
Lysthusflata AS	-	7 676	-	-
Konsernkontosystem, innskudd datterselskap:				
Orkdalsveien 49 AS	82 207	117 799	-	-
Bårdshaug Øst AS	4 886 120	4 193 046	-	-
Haldorgården AS	-	-	-	-
Orkland Handelspark AS	-	-	-	-
Orkland Næringspark AS	-	-	-	-
Reme-Gården AS	-	-	-	-
Rømmetunet Næring AS	-	1 721 314	-	-
Sum kortsiktig konserngjeld	10 025 398	6 398 187	-	-



Note 7 - Datterselskap

Mor	Eierandel	Bokført verdi
Kleivan Utvikling AS	100 %	8 700 000
Jøplassen Utvikling AS	100 %	4 373 040
Bosystem AS	100 %	28 900 375
Orkdalsveien 49 AS	100 %	2 726 567
Thams Eiendomsutvikling AS	65 %	19 771 674
Reme-Gården AS	100 %	14 413 646
Haldorgården AS	100 %	2 872 456
Rømmetunet Næring AS	100 %	6 022 264
S&T Utvikling AS	100 %	1 601 417
Orkland Næringspark AS	100 %	12 265 524
Orkland Handelspark AS	100 %	564 859
Lysthusflata AS	100 %	105 987
Sum		102 317 809

Konsern	Ervervet	Kontor	Eierandel	Årets resultat	Egenkapital
Kleivan Utvikling AS	31.01.2023	Orkanger	100 %	-142 918	5 052 303
Jøplassen Utvikling AS	06.06.2013	Orkanger	100 %	-2 424 470	4 488 527
Bosystem AS	26.08.2013	Orkanger	100 %	-892 943	33 471 190
Lauasanna AS	24.09.2015	Orkanger	100 %	-29 860	1 297 753
Salcom Eiendom AS	31.01.2014	Orkanger	100 %	-255 166	-337 696
Bårdshaug Øst AS	02.02.2018	Orkanger	100 %	3 214 800	6 315 369
Orkdalsveien 49 AS	07.04.2014	Orkanger	100 %	-33 175	2 913 718
Thams Eiendomsutvikling AS	26.05.2014	Orkanger	65 %	-809 246	31 104 229
Fredriksbo AS	14.07.2016	Orkanger	65 %	-39 383	7 193 351
Rømmetunet AS	19.04.2017	Orkanger	65 %	5 638 777	12 301 853
Solfang AS	17.09.2019	Orkanger	65 %	-79 046	-129 435
Reme-Gården AS	12.06.2014	Orkanger	100 %	-1 035 411	10 466 737
Haldorgården AS	20.04.2018	Orkanger	100 %	-225 438	3 654 204
Rømmetunet Næring AS	06.02.2018	Orkanger	100 %	-310 692	4 349 798
S&T Utvikling AS	03.04.2020	Orkanger	100 %	278 699	1 753 204
Orkland Næringspark AS	22.12.2020	Orkanger	100 %	-2 077 902	4 721 228
G2 Eiendom AS	05.01.2022	Orkanger	100 %	1 777 989	2 484 145
Orkland Handelspark AS	17.06.2021	Orkanger	100 %	-944 648	-149 599
Lysthusflata AS	19.04.2022	Orkanger	100 %	-83 088	16 912
Sum				1 526 879	130 967 790

Mottatt konsernbidrag og utbytte fra datterselskap er så fremt vilkårene er til stede inntektsført hos morselskapet i vedtaksåret. Inntektene på investering i datterselskap er eliminert i konsernregnskapet.



Note 8 - Skatt

	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>				
Betalbar skatt	-	-529 028	4 063 220	-609 553
Endring i utsatt skatt	-905 570	105 531	-6 909 583	886 677
Sum skattekostnad	-905 570	-423 497	-2 846 363	277 124
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>				
Resultat før skattekostnad	-4 235 346	-2 062 544	-13 393 728	-2 384 050
Permanente forskjeller	-6 507 004	-3 616 125	4 735 349	4 632 880
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	-	-	-	-
Avgitt/mottatt konsernbidrag	6 626 120	6 158 352	-	2 770 701
Endring i midlertidige forskjeller	975 013	-479 683	12 391 506	-10 821 520
Årets skattegrunnlag	-3 141 217	-	3 733 127	-5 801 989
<i>Betalbar skatt i balansen består av:</i>				
Beregnet skatt av årets resultat	-	-529 028	5 520 966	-423 403
Effekt av avgitt konsernbidrag	-	529 028	-1 457 746	423 403
Bokført betalbar skatt i balansen	-	-	4 063 220	-
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>				
Fordringer	-16 916	-31 238	-36 926	-86 248
Varer	-	-	4 489 687	4 489 687
Anleggsmidler	-918 954	-618 751	69 852 513	75 100 168
Avsetning etter god regnskapsskikk	-262 082	-262 082	-3 136 266	-1 222 300
Gevinst- og tapskonto	3 056 530	3 745 663	2 912 351	3 565 439
Fremførbart underskudd	-3 141 217	-	-17 730 112	-7 748 480
Tilvirkningskontrakter	-	-	287 615	14 211 771
Sum	-1 282 638	2 833 592	56 638 863	88 310 037
Midl. forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-	-	-6 555 562	-12 711 368
Sum	-1 282 638	2 833 592	50 083 301	75 598 669
Utsatt skatt; 22%	-282 180	623 390	11 018 325	16 631 706

Note 9 - Egenkapital

Mor	Aksjekapital	Ikke registrert	Overkurs/	Annen	Minoritets-	Sum
		aksjekapital	annen innsk.	egenkapital	interesse	
Egenkapital 1.1.	29 760 000	1 059 000	94 367 206	26 341 064	-	151 527 270
Reg. kapitalutv. 2022	455 000	-455 000	-	-	-	-
Tilbakeført kap.utv. 2022	-	-604 000	-14 375 200	-	-	-14 979 200
Kapitalutvidelse 2023	604 300	-	29 393 152	-	-	29 997 452
Årets resultat	-	-	-	-3 329 776	-	-3 329 776
Egenkapital 31.12.	30 819 300	-	109 385 158	23 011 288	-	163 215 746

Konsern	Aksjekapital	Ikke registrert	Overkurs/	Annen	Minoritets-	Sum
		aksjekapital	annen innsk.	egenkapital	interesse	
Egenkapital 1.1.	29 760 000	1 059 000	94 367 206	11 540 307	18 613 225	155 339 738
Reg. kapitalutv. 2022	455 000	-455 000	-	-	-	-
Tilbakeført kap.utv. 2022	-	-604 000	-14 375 200	-	-	-14 979 200
Kapitalutvidelse 2023	604 300	-	29 393 152	-	-	29 997 452
Andre endringer	-	-	-	5 677	-	5 677
Årets resultat	-	-	-	-12 196 256	1 648 886	-10 547 370
Utkjøp minoritet	-	-	-	-	-2 597 611	-2 597 611
Egenkapital 31.12.	30 819 300	-	109 385 158	-650 272	17 664 500	157 218 686



Note 10 - Investering i tilknyttede selskap

Konsern	Eierandel	Kostpris	Årets resultat	Egenkapital
Østbyen Utvikling AS (2023 tall)	33,34 %	36 010 000	-716 244	107 122 777
Gaula Senter AS (2023 tall)	28,57 %	3 000 000	-444 368	12 409 370
Sum		39 010 000	-1 160 612	119 532 147

Note 11 - Kundefordringer

Konsern	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kundefordringer	156 468	98 886	678 213	851 641
Opptjent ikke fakturert	-	-	85 921 012	57 991 129
Sum	156 468	98 886	86 599 225	58 842 770

Opptjent, ikke fakturert består i hovedsak av inntektsføring på tilvirkningskontrakter under arbeid.

Note 12 - Bankinnskudd

	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler utgjør	224 214	222 851	224 214	222 851

Note 13 - Konsernkontoordning

Salvesen & Thams Eiendom AS står som kontohaver i et konsernkontosystem. Ordningen medfører at innstående i ordningen bokføres hos kontohaver. Saldo på de respektive konti i datterselskaper bokføres som mellomværende med morselskapet. Følgende datterselskap inngår i systemet:

- Orkdalsveien 49 AS
- Bårdshaug Øst AS
- Haldorgården AS
- Orkland Handelspark AS
- Orkland Næringspark AS
- Reme-Gården AS
- Rømmetunet Næring AS
- G2 Eiendom AS

Saldo på konsernkonto er per 31.12 kr 12 872 237.

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Mor

Selskapet har 6 043 aksjer pålydende kr 5 100 pr aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 819 300.

Selskapet har kun en aksjeeier:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Salvesen & Thams Invest AS	913 434 056	6 043	100 %



Note 15 - Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	258 393 750	190 900 000	275 515 436	222 181 397
Sum	258 393 750	190 900 000	275 515 436	222 181 397
Gjeld sikret med pant	258 393 750	190 900 000	275 515 436	222 181 397
<i>Pantsatte eiendeler</i>				
Fast eiendom	3 698 878	4 723 842	339 341 012	315 345 872
Sum	3 698 878	4 723 842	339 341 012	315 345 872

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Mor	Konsern
Forsinket oppgjør eiendomskjøp*	-	12 240 000
Gjeld til Salvesen & Thams Invest AS**	15 060 000	15 060 000
<u>Øvrig kortsiktig gjeld</u>	<u>5 430 858</u>	<u>21 518 550</u>
Sum	20 490 858	48 818 550

*Annen kortsiktig gjeld inneholder et forsinket oppgjør i forbindelse med et eiendomskjøp. Oppgjøret utgjorde opprinnelig kr 36 720 000, hvorav kr 12 240 000 er nedbetalt i regnskapsåret og foregående år. Resterende oppgjør skal betales i 2024.

** Lån til Salvesen & Thams Invest AS renteberegnes med 8% rente og skal tilbakebetales senest 31.12.2025, dersom lånet ikke blir vedtatt motregnet ved kapitalforhøyelse. Det er ikke stilt sikkerhet i lånet.