



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 884 285	1 377 507
Annen driftsinntekt	2	1 791 954	2 883 022
Sum inntekter		3 676 239	4 260 529
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	-30 210	0
Varekostnad	3	78 843	114 900
Lønnskostnad	4	5 785 564	4 302 745
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	414 879	545 937
Annen driftskostnad	4	4 561 666	4 236 900
Sum kostnader		10 810 742	9 200 482
Driftsresultat		-7 134 503	-4 939 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	6,7	3 753 681	3 966 796
Gevinst ved salg av aksjer		424 463	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	7 379 112	958 343
Annen renteinntekt	6	294 560	194 180
Annen finansinntekt		4 822	1 428 503
Sum finansinntekter		11 856 638	6 547 822
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	515 848	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	131 548	129 378
Annen rentekostnad	6	6 137 282	579 697
Sum finanskostnader		6 784 678	709 075
Netto finans		5 071 960	5 838 747
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 062 543	898 794
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-423 497	-16 153
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 639 046	914 947



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat		-1 639 046	914 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-1 639 046	914 947
Sum overføringer og disponeringer		-1 639 046	914 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 723 842	42 976 567
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	195 680	75 553
Sum varige driftsmidler		4 919 522	43 052 120
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	90 060 739	90 408 009
Lån til foretak i samme konsern	6	43 825 506	25 847 287
Investeringer i tilknyttet selskap	10	25 010 000	3 010 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	3 162 240	3 005 760
Investeringer i aksjer og andeler		1 009 330	1 009 330
Andre fordringer	6	22 891	33 457
Sum finansielle anleggsmidler		163 090 706	123 313 843
Sum anleggsmidler		168 010 228	166 365 963
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	0	0
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	98 886	100 259
Andre fordringer	6	2 937 986	958 265
Konsernfordringer	6	174 280 215	136 219 264
Sum fordringer		177 317 087	137 277 788
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12,13	9 318 149	36 759 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 318 149	36 759 695
Sum omløpsmidler		186 635 236	174 037 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		354 645 464	340 403 446
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,14	29 760 000	24 160 000
Overkurs	9	93 640 237	79 155 178
Ikke registrert kapitalforhøyelse	9	1 059 000	6 040 000
Annen innskutt egenkapital	9	726 969	726 969
Sum innskutt egenkapital		125 186 206	110 082 147
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	26 341 064	28 521 167
Sum opptjent egenkapital		26 341 064	28 521 167
Sum egenkapital		151 527 270	138 603 314
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	623 390	600 664
Sum avsetninger for forpliktelser		623 390	600 664
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	190 900 000	145 100 000
Langsiktig konserngjeld	6		3 050 416
Sum annen langsiktig gjeld		190 900 000	148 150 416
Sum langsiktig gjeld		191 523 390	148 751 080
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		830 210	960 807
Skyldige offentlige avgifter		398 998	280 441
Kortsiktig konserngjeld	6	6 398 187	13 784 450
Annen kortsiktig gjeld	16	3 967 408	38 023 353
Sum kortsiktig gjeld		11 594 803	53 049 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		203 118 193	201 800 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		354 645 463	340 403 445



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	87 914 546	67 433 500
Annen driftsinntekt	2	26 288 230	18 186 547
Sum inntekter		114 202 776	85 620 047
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	-29 869 723	-4 939 955
Varekostnad	3	108 266 287	61 509 040
Lønnskostnad	4	5 785 564	5 119 486
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 778 736	7 764 230
Annen driftskostnad	4	10 894 381	10 521 569
Sum kostnader		105 855 245	79 974 370
Driftsresultat		8 347 531	5 645 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	340 049	311 098
Annen finansinntekt	7	4 822	26 710
Sum finansinntekter		344 871	337 808
Annen rentekostnad	6	10 872 981	5 185 952
Annen finanskostnad		203 470	78 275
Sum finanskostnader		11 076 451	5 264 227
Netto finans		-10 731 580	-4 926 419
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 384 049	719 258
Skattekostnad på ordinært resultat	8	277 124	-181 227
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 661 173	900 485
Årsresultat		-2 661 173	900 485
Minoritetsinteresser		2 361 211	466 588
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 022 384	433 897



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Overføring til annen egenkapital	9	-2 661 174	900 485
Sum overføringer og disponeringer		-2 661 174	900 485



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	315 345 872	227 725 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	342 710	190 516
Sum varige driftsmidler		315 688 582	227 916 456
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	10	25 010 000	3 010 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 162 240	3 005 760
Investeringer i aksjer og andeler		1 009 330	1 009 330
Andre fordringer		22 891	33 457
Sum finansielle anleggsmidler		29 204 461	7 058 547
Sum anleggsmidler		344 893 043	234 975 003
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	133 163 367	123 499 393
Sum varer		133 163 367	123 499 393
Fordringer			
Kundefordringer	11	58 842 770	42 721 930
Andre fordringer	6	5 882 134	1 476 938
Sum fordringer		64 724 904	44 198 868
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12,13	20 333 851	51 520 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 333 851	51 520 998
Sum omløpsmidler		218 222 122	219 219 259
SUM EIENDELER		563 115 165	454 194 262



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,14	29 760 000	24 160 000
Overkurs	9	93 640 237	79 155 178
Ikke registrert kapitalforhøyelse	9	1 059 000	6 040 000
Annen innskutt egenkapital	9	726 969	726 969
Sum innskutt egenkapital		125 186 206	110 082 147
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	11 540 307	13 946 112
Minoritetsinteresser	9	18 613 225	19 594 690
Sum opptjent egenkapital		30 153 532	33 540 802
Sum egenkapital		155 339 738	143 622 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	16 631 706	8 986 029
Sum avsetninger for forpliktelser		16 631 706	8 986 029
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	222 181 397	174 551 299
Langsiktig konserngjeld	6	0	0
Øvrig langsiktig gjeld		15 124 085	14 561 189
Sum annen langsiktig gjeld		237 305 482	189 112 488
Sum langsiktig gjeld		253 937 188	198 098 517
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 227 691	48 359 390
Leverandørgjeld		13 171 364	15 131 186
Skyldige offentlige avgifter		502 156	429 610
Kortsiktig konserngjeld	6	0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	71 937 029	48 552 609
Sum kortsiktig gjeld		153 838 240	112 472 795



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		407 775 428	310 571 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		563 115 166	454 194 261



Salvesen & Thams Eiendom AS

Årsregnskap 2022

for

Salvesen & Thams Eiendom AS

Foretaksnr. 913 433 742

Årsregnskap for Salvesen & Thams Eiendom AS konsern

Organisasjonsnr. 913 433 742



Salvesen & Thams Eiendom AS

Salvesen & Thams Eiendom AS

Årsberetning for 2022

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 sitt heleide datterselskap. Selskapets resultat kommer fra kapitalinntekter.

Selskapsregnskap:

(x 1000 kr)	2022	2021
Omsetning	3 676	4 261
Årsresultat	-1 639	915
Egenkapital	151 527	138 603
Totalkapital	354 645	340 403
EK%	42,7%	40,7 %

Konsernregnskap:

(x 1000 kr)	2022	2021
Omsetning	114 203	85 620
Årsresultat	-2 661	900
Egenkapital	155 340	143 623
Totalkapital	563 115	454 194
EK%	27,6%	31,6 %

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK -1,48, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 8,3. Differansen skyldes i hovedsak **forsinket oppgjør i forbindelse med eiendomskjøp**. De samlede investeringene i konsernet i 2022 var MNOK 112,8. **Av årets investeringer har NOK 92,2 medgått til investering i tomter, bygninger og annen fast eiendom som har økt konsernets eiendomsportefølje.**

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 20,3 per 31.12.2022. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 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.

Selskaps- 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.

Årsregnskap for Salvesen & Thams Eiendom AS konsern

Organisasjonsnr. 913 433 742



Salvesen & Thams Eiendom AS

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har 4 ansatte, som alle er menn. **Sykefraværet er svært lavt.** Selskapets styre har 3 medlemmer, som alle 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. Konsernet jobber løpende med tiltak for å begrense påvirkningen på ytre miljø gjennom sitt bærekraftsarbeid.

Resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomisk stilling ved årsskiftet.

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

Selskapet har for 2022 et underskudd på kr 1 639 047,- som disponeres slik:

Annen egenkapital	kr	-1 639 047,-
Sum disponert	kr	-1 639 047,-

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**. Vi utarbeider en slik redegjørelse som vil ligge tilgjengelig på våre nettsider www.st-eiendom.no innen 30.06.2023.

Orkanger, 03.05.2023

Bjørn Wiggen
styreleder

Finn Dybdalen
styremedlem

Håkon Brekken
styremedlem

Yngve Bakken
daglig leder



Salvesen & Thams Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
2021	2022	Noter	2022	2021
		Driftsinntekter		
1 377 507	1 884 285	Salgsinntekt	2 87 914 546	67 433 500
2 883 022	1 791 954	Annen driftsinntekt	2 26 288 230	18 186 547
4 260 530	3 676 239	Sum driftsinntekter	114 202 776	85 620 048
		Driftskostnader		
0	-30 210	Beholdingsendring varer under tilvirkning	3 -29 869 723	-4 939 955
114 900	78 843	Varekostnad	3 108 265 287	61 509 040
4 302 745	5 785 564	Lønnskostnad	4 5 785 564	5 119 486
545 937	414 879	Avskrivning	5 10 778 736	7 764 230
4 236 900	4 561 666	Annen driftskostnad	4 10 894 381	10 521 569
9 200 483	10 810 743	Sum driftskostnader	105 855 245	79 974 371
-4 939 953	-7 134 504	Driftsresultat	8 347 531	5 645 677
		Finansinntekter og finanskostnader		
194 180	294 560	Renteinntekt	6 340 049	311 098
958 343	7 379 112	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6 0	0
0	424 463	Gevinst ved salg av aksjer	0	0
1 428 503	4 822	Andre finansinntekter	4 822	26 711
3 966 796	3 753 681	Mottatt konsernbidrag	6,7 0	0
0	-515 848	Nedskrivning finansielle instrumenter	7 0	0
-579 697	-6 137 282	Rentekostnader	6 -10 872 981	-5 185 952
-129 378	-131 548	Rentekostnader fra foretak i samme konsern	6 0	0
0	0	Annen finanskostnad	-203 470	-78 275
5 838 747	5 071 960	Netto finansposter	-10 731 581	-4 926 419
898 794	-2 062 544	Ordinært resultat før skattekostnad	-2 384 050	719 258
-16 153	-423 497	Skattekostnad	8 277 124	-181 227
914 947	-1 639 047	Årsresultat	-2 661 174	900 485
		Herav minoritetens andel	2 361 211	466 588
		Herav majoritetens andel	-5 022 385	433 897
		Overføringer og disponeringer		
914 947	-1 639 047	Annen egenkapital	9	
914 947	-1 639 047	Sum disponert		



Salvesen & Thams Eiendom AS

Balanse

Morselskap			Konsern	
31.12.2021	31.12.2022	Noter	31.12.2022	31.12.2021
		Varige driftsmidler		
42 976 567	4 723 842	Tomter, bygg og annen fast eiendom	5 315 345 872	227 725 940
75 553	195 680	Driftsløsøre, inventar, verktøy	5 342 710	190 516
<u>43 052 120</u>	<u>4 919 522</u>	Sum varige driftsmidler	<u>315 688 582</u>	<u>227 916 456</u>
		Finansielle anleggsmidler		
90 408 009	90 060 739	Investeringer i datterselskap	7 0	0
3 010 000	25 010 000	Investeringer i tilknyttet selskap	10 25 010 000	3 010 000
1 009 330	1 009 330	Andre aksjer	1 009 330	1 009 330
25 847 287	43 825 506	Lån til selskap i samme konsern	6 0	0
3 005 760	3 162 240	Lån til tilkn. selskap og felleskontr. virks.	6 3 162 240	3 005 760
33 457	22 891	Andre langsiktige fordringer	22 891	33 457
<u>0</u>	<u>0</u>	Investering i aksjer og andeler	0	0
<u>123 313 843</u>	<u>163 090 706</u>	Sum finansielle anleggsmidler	<u>29 204 462</u>	<u>7 058 547</u>
<u>166 365 963</u>	<u>168 010 229</u>	Sum anleggsmidler	<u>344 893 044</u>	<u>234 975 003</u>
		Omløpsmidler		
<u>0</u>	<u>0</u>	Varer	3 133 163 367	123 499 393
		Fordringer		
100 259	98 886	Kundefordringer	11 58 842 770	42 721 930
958 265	2 937 986	Andre fordringer	6 5 882 134	1 476 938
136 219 264	174 280 215	Fordringer på selskap i samme konsern	6 0	0
<u>137 277 788</u>	<u>177 317 086</u>	Sum fordringer	<u>64 724 905</u>	<u>44 198 868</u>
<u>36 759 695</u>	<u>9 318 149</u>	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12,13 20 333 851	51 520 998
<u>174 037 483</u>	<u>186 635 235</u>	Sum omløpsmidler	<u>218 222 123</u>	<u>219 219 259</u>
<u>340 403 446</u>	<u>354 645 464</u>	Sum eiendeler	<u>563 115 166</u>	<u>454 194 262</u>



Salvesen & Thams Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
31.12.2021	31.12.2022		31.12.2022	31.12.2021
898 794	-2 062 544	Resultat før skattekostnad	-2 384 050	719 258
0	0	Periodens betalte skatt	0	-12 316
545 937	414 880	Av- og nedskrivninger	10 778 736	7 764 230
-756 768	-1 046 553	Gevinst ved salg av driftsmidler	-1 046 553	-756 768
-1 620 842	0	Konsernbidrag	0	598 639
0	0	Endring i varelager	-9 663 974	-11 208 880
101 269	1 373	Endring i kundefordringer	-16 120 840	-16 487 976
711 036	398 431	Endring i leverandørgjeld	-1 959 822	12 092 003
-145 735 486	-40 708 506	Endring i konsernmellomværende	0	0
36 720 000	-12 240 000	Endring i utsatte oppgjør eiendom	-12 240 000	36 720 000
532 135	-11 916 071	Endring i andre tidsavgrensningsposter	31 159 426	2 510 938
-108 603 925	-67 158 991	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 477 077	31 939 128
-40 167 312	-432 717	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler / eiendom	-92 221 526	-91 995 037
1 300 000	1 470 961	Innbetaling ved salg av driftsmidler / eiendom	1 470 961	1 300 000
-13 075 586	-22 100 000	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	-22 000 000	-10 000
0	0	Nettoeffekt av fusjon	0	-32 783 805
-51 942 898	-21 061 756	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-112 750 565	-123 488 842
137 100 000	47 800 000	Opptak av ny langsiktig gjeld	50 311 221	56 172 961
0	-2 000 000	Nedbetalt langsiktig gjeld	-2 118 227	0
59 995 320	14 979 200	Innbetaling ved emisjon	14 979 200	59 995 320
0	0	Tilbakebetaling innbetalt kapital	0	-6 241 009
0	0	Utbetaling av utbytte	0	-758 991
0	0	Netto endring i kassekreditt/byggelån	19 868 301	14 602 704
197 095 320	60 779 200	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	83 040 495	123 770 985
36 548 497	-27 441 546	Netto endring i kontanter	-31 187 147	32 221 271
211 198	36 759 695	Kontanter ved periodens begynnelse	51 520 998	19 299 727
36 759 695	9 318 149	Beholdning av kontanter ved periodens slutt	20 333 851	51 520 998



Salvesen & Thams Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

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 tilfredsstillt 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	
	2022	2021	2022	2021
<i>Pr. virksomhetsområde</i>				
Salgsinntekter	1 884 285	1 314 732	87 914 546	240 276
Eiendom	1 046 553	953 659	1 046 554	68 084 109
Leieinntekter	745 401	1 225 863	25 241 676	16 529 388
Andre inntekter	-	766 276	-	766 275
Sum	3 676 239	4 260 530	114 202 776	85 620 048

Note 3 - Varer

	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Eiendomsprosjekter, varelager	-	-	133 163 367	123 499 393
Sum	-	-	133 163 367	123 499 393

Varelager består av tomteområder under utbygging.

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

Lønnskostnader	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	4 839 834	3 603 918	4 839 834	4 305 190
Arbeidsgiveravgift	687 527	506 215	687 527	590 854
Pensjonskostnader	217 740	170 576	217 740	201 159
Andre ytelser	40 463	22 035	40 463	22 281
Sum	5 785 564	4 302 745	5 785 564	5 119 486

Antall årsverk 4 3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 802 310	-
Annen godtgjørelse	152 795	-
Sum godtgjørelse	1 955 105	-

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 556 875 i regnskapsåret.

Morselskapet Salvesen & Thams AS har innvilget to lån til daglig leder på til sammen kr 3 310 948. 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 41 170, renten betales årlig.

Revisor	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>				
Lovpålagt revisjon	132 759	101 405	626 342	456 695
Andre tjenester	100 998	-	157 042	8 188
Sum	233 757	80 561	783 384	464 883



Note 5 - Varige driftsmidler

Konsern	Driftsløsøre	Tomter, bygninger og annen eiendom	
			Total
Anskaffelseskost pr. 1.1	687 566	257 721 603	258 409 169
Tilgang nytt datterselskap, anskaffelseskost 1.1	37 724	13 899 837	13 937 561
Tilgang	250 200	88 995 466	89 245 666
Avgang	-	-423 237	-423 237
Anskaffelseskost pr. 31.12.	975 490	360 193 669	361 169 159
Akkumulerte avskrivninger pr. 1.1	497 050	29 995 663	30 492 713
Tilgang nytt datterselskap, akk. avskr 1.1	1 481	4 207 646	4 209 127
Årets avskrivning	134 249	10 644 487	10 778 736
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	632 780	44 847 797	45 480 577
Bokført verdi 1.1	190 516	227 725 940	227 916 456
Bokført verdi 31.12	342 710	315 345 872	315 688 582
Årets avskrivninger	134 249	10 644 487	10 778 736
Avskrivningstid	20-33%	2-5%	

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

Fordringer	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Langsiktige konsernlån:				
Jopllassen Utvikling AS	4 711 750	-	-	-
Bosystem AS	32 864 682	6 335 041	-	-
S&T Utvikling AS	-	500 000	-	-
Orkland Næringspark AS	-	15 458 427	-	-
Haldorgården AS	-	2 542 013	-	-
Reme-Gården AS	-	1 011 806	-	-
Rømmetunet AS	6 147 499	-	-	-
Sthams Eiendomsutvikling AS	101 575	-	-	-
Sum ytt konsernlån	43 825 506	25 847 287	-	-
Mottatte konsernbidrag:				
Bårdshaug Øst AS	959 823	985 346	-	-
S&T Utvikling AS	-	2 322 134	-	-
Jopllassen Utvikling AS	-	1 152 168	-	-
Orkdalsveien 49 AS	-	125 577	-	-
Rømmetunet Næring AS	186 283	-	-	-
G2 Eiendom AS	2 105 917	-	-	-
Orkland Handelspark AS	501 658	-	-	-
Refinansiering 2021:				
Reme-Gården AS	-	24 388 855	-	-
Rømmetunet Næring AS	-	3 691 530	-	-
Haldorgården AS	-	13 497 789	-	-
Bosystem AS	-	25 507 888	-	-
Orkland Næringspark AS	-	63 557 605	-	-
Konsernkontosystem, overtrekk datterselskap:				
Haldorgården AS	12 200 560	-	-	-
Orkland Handelspark AS	229 005	-	-	-
Orkland Næringspark AS	117 473 890	-	-	-
Reme-Gården AS	24 998 878	-	-	-
Øvrige fordringer:				
Rømmetunet AS, påløpt prosjektledelse	2 112 000	732 000	-	-
Rømmetunet Næring AS, fordring aksjesalg	1 106 245	-	-	-
Orkland Handelspark AS, fisjonsfordring	12 405 954	258 373	-	-
Sum konsernfordring	174 280 215	136 219 264	-	-



*Det er i tillegg mottatt konsernbidrag i år fra Salvesen & Thams Invest AS på kr 2 770 698. Siden dette selskapet ikke konsolideres inn i konsernregnskapet til Salvesen & Thams Eiendom AS presenteres denne som annen fordring i balanseoppstillingen.

Langsiktige lån til tilknyttede selskap:

Meldal Næringscenter AS	3 162 240	3 005 760	3 162 240	3 005 760
Sum lån til tilknyttet selskap	3 162 240	3 005 760	3 162 240	3 005 760

Herav fordringer som forfaller senere enn 1 år	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Gjeld	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Langsiktige konsernlån:				
Rømmetunet Næring AS	-	3 050 416	-	-
Sum mottatt konsernlån	-	3 050 416	-	-

Avgitte konsernbidrag:

Rømmetunet Næring AS	-	131 160	-	-
Haldorgården AS	44 026	2 088 322	-	-
Orkland Næringspark AS	-	-	-	-
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	117 799	165 850	-	-
Bårdshaug Øst AS	4 193 046	3 864 977	-	-
Haldorgården AS	-	729 065	-	-
Orkland Handespark AS	-	136 005	-	-
Orkland Næringspark AS	-	4 851 025	-	-
Reme-Gården AS	-	657 812	-	-
Rømmetunet Næring AS	1 721 314	1 160 234	-	-
Sum kortsiktig konserngjeld	6 398 187	13 784 450	-	-

*Det er i tillegg avgitt konsernbidrag i år til Salvesen & Thams Invest AS på kr 2 161 144. Siden dette selskapet ikke konsolideres inn i konsernregnskapet til Salvesen & Thams Eiendom AS presenteres denne som annen kortsiktig gjeld i balanseoppstillingen.

Note 7 - Datterselskap

Mor	Eierandel	Bokført verdi
Kleivan Utvikling AS	50 %	1 500 000
Jopllassen Utvikling AS	100 %	4 373 040
Bosystem AS	100 %	25 652 494
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 %	10 456 335
Orkland Handespark AS	100 %	564 859
Lysthusflata AS	100 %	105 987
Sum		90 060 739



Konsern	Ervervet	Kontor	Eierandel	Årets resultat	Egenkapital
Kleivan Utvikling AS	26.08.2013	Orkanger	50 %	-106 822	5 195 221
Jøplassen Utvikling AS	06.06.2013	Orkanger	100 %	-382 961	6 912 997
Bosystem AS	26.08.2013	Orkanger	100 %	56 550	34 364 133
Lausanna AS	24.09.2015	Orkanger	100 %	-28 172	1 327 613
Salcom Eiendom AS	31.01.2014	Orkanger	100 %	-615 980	-82 531
Bårdshaug Øst AS	02.02.2018	Orkanger	100 %	2 890 581	3 100 568
Orkdalsveien 49 AS	07.04.2014	Orkanger	100 %	-42 616	2 946 891
Thams Eiendomsutvikling AS	26.05.2014	Orkanger	65 %	2 441 836	31 913 476
Fredriksbo AS	14.07.2016	Orkanger	65 %	-36 808	7 232 734
Rømmetunet AS	19.04.2017	Orkanger	65 %	4 572 243	6 663 078
Solfang AS	17.09.2019	Orkanger	65 %	-78 351	-50 390
Reme-Gården AS	12.06.2014	Orkanger	100 %	-1 225 632	11 502 149
Haldorgården AS	20.04.2018	Orkanger	100 %	-184 849	3 879 643
Rømmetunet Næring AS	06.02.2018	Orkanger	100 %	426 181	4 654 919
S&T Utvikling AS	03.04.2020	Orkanger	100 %	81 565	1 585 809
Orkland Næringspark AS	22.12.2020	Orkanger	100 %	83 357	6 799 131
G2 Eiendom AS	05.01.2022	Orkanger	100 %	1 622 870	706 155
Orkland Handelpark AS	17.06.2021	Orkanger	100 %	193 288	795 051
Lysthusflata AS	19.04.2022	Orkanger	100 %	-5 987	100 000
Sum				9 660 290	129 546 648

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	
	2022	2021	2022	2021
<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>				
Betalbar skatt	-529 028	-110 352	-609 553	-598 639
Endring i utsatt skatt	105 531	94 199	886 677	417 412
Sum skattekostnad	-423 497	-16 153	277 124	-181 227
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>				
Resultat før skattekostnad	-2 062 544	898 794	-2 384 050	719 258
Permanente forskjeller	-3 616 125	-5 286 726	4 632 880	1 822 693
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	-	-	-	-
Avgitt/mottatt konsernbidrag	6 158 352	4 468 395	2 770 701	2 721 081
Endring i midlertidige forskjeller	-479 683	-428 176	-10 821 520	-7 557 238
Årets skattegrunnlag	-	-347 713	-5 801 989	-2 294 206
<i>Betalbar skatt i balansen består av:</i>				
Beregnet skatt av årets resultat	-529 028	-110 352	-423 403	-598 639
Effekt av avgitt konsernbidrag	529 028	110 352	423 403	598 639
Bokført betalbar skatt i balansen	-	-	-	-
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>				
Fordringer	-31 238	-49 013	-86 248	-84 013
Varer	-	-555 000	4 489 687	4 058 702
Anleggsmidler	-618 751	10 864	75 100 168	47 207 631
Avsetning etter god regnskapsskikk	-262 082	-312 082	-1 222 300	-1 957 833
Gevinst- og tapskonto	3 745 663	3 635 526	3 565 439	3 410 246
Fremførbart underskudd	-	-	-7 748 480	-1 946 493
Tilvirkningskontrakter	-	-	14 211 771	4 590 028
Sum	2 833 592	2 730 295	88 310 037	55 278 268
Midl. forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-	-	-12 711 368	-14 432 688
Sum	2 833 592	2 730 295	75 598 669	40 845 580
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-	-	-12 711 368	-14 432 688
Utsatt skatt, 22%	623 390	600 664	16 631 706	8 986 028



Note 9 - Egenkapital

Mor	Aksjekapital	Ikke registert aksjekapital	Overkurs/ annen innsk.	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital 1.1.	24 160 000	6 040 000	79 882 147	28 521 167	-	138 603 314
Reg. kapitalutv. 2021	6 040 000	-6 040 000	-	-	-	-
Kapitalutvidelse 2022	-	604 000	14 375 200	-	-	14 979 200
Fisjon/fusjon	-440 000	455 000	109 859	-541 056	-	-416 197
Årets resultat	-	-	-	-1 639 047	-	-1 639 047
Egenkapital 31.12.	29 760 000	1 059 000	94 367 206	26 341 064	-	151 527 270

Konsern	Aksjekapital	Ikke registert aksjekapital	Overkurs/ annen innsk.	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital 1.1.	24 160 000	6 040 000	79 882 147	13 946 112	19 594 690	143 622 950
Reg. kapitalutv. 2021	6 040 000	-6 040 000	-	-	-	-
Kapitalutvidelse 2022	-	604 000	14 375 200	-	-	14 979 200
Fisjon/fusjon	-440 000	455 000	109 859	-726 097	-	-601 238
Årets resultat	-	-	-	-5 022 385	2 361 211	-2 661 174
Endring minoritet	-	-	-	3 342 676	-3 342 676	-
Egenkapital 31.12.	29 760 000	1 059 000	94 367 206	11 540 307	18 613 225	155 339 738

Note 10 - Investering i tilknyttede selskap

Konsern	Eierandel	Kostpris	Årets resultat	Egenkapital
Østbyen Utvikling AS (2020 tall)	33,34 %	22 010 000	-784 000	1 256 000
Gaula Senter AS (2021 tall)	28,57 %	3 000 000	226 000	12 698 000
Sum		25 010 000	-558 000	13 954 000

Note 11 - Kundefordringer

Konsern	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Kundefordringer	98 886	100 259	851 641	4 803 614
Opptjent ikke fakturert	-	-	57 991 129	37 918 316
Sum	98 886	100 259	58 842 770	42 721 930

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

Note 12 - Bankinnskudd

	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Bundne skattetrekkmidler utgjør	222 851	158 161	222 851	158 161



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

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Mor

Selskapet har 5 952 aksjer pålydende kr 5 000 pr aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 29 760 000.

Selskapet har kun en aksjeeier:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Salvesen & Thams Invest AS	913 434 056	5 952	100 %

Note 15 - Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<i>Gjeld med forfall senere enn 5 år</i>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	190 900 000	145 100 000	222 181 397	174 551 299
Sum	190 900 000	145 100 000	222 181 397	174 551 299
Gjeld sikret med pant	190 900 000	145 100 000	222 181 397	174 551 299
<i>Pantsatte eiendeler</i>				
Fast eiendom	4 723 842	42 976 567	315 345 872	227 725 940
Sum	4 723 842	42 976 567	315 345 872	227 725 940

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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. Resterende oppgjør skal betales med like store avdrag over de to neste årene.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 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 2022, 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 2022 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 regnskapsestimater 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.

Trondheim, 5. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P Amundsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Salvesen & Thams Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnrøkket: LKHBK-150U4-FN7EU-FW3TE-SZAFE-NUYOS



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."

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-05-05 14:11:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LKHBK-150U4-FN7EU-FW3TE-SZAFE-NUYOS

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>