



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 281 868  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORINVEST AS  
Forretningsadresse: Bynesveien 9  
7018 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Francis Stückrath Hay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 28.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		328 000	282 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>328 000</b>	<b>282 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3, 11	615 000	238 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>615 000</b>	<b>238 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-287 000</b>	<b>44 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		98 738 000	134 168 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 532 000	3 067 000
Annen finansinntekt		21 807 000	60 610 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127 077 000</b>	<b>197 845 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 710 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 232 000	18 201 000
Annen finanskostnad		1 823 000	1 731 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 765 000</b>	<b>19 932 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>94 312 000</b>	<b>177 912 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>94 025 000</b>	<b>177 956 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	16 574 000	14 646 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>77 451 000</b>	<b>163 311 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 451 000</b>	<b>163 311 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	10 000 000	
Konsernbidrag	5	9 192 000	6 427 000
Overføringer annen egenkapital	5	58 258 000	156 883 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 451 000</b>	<b>163 311 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	13 300 000	13 300 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 300 000</b>	<b>13 300 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	960 776 000	950 414 000
Lån til foretak i samme konsern	6	350 415 000	336 262 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	15 000	40 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			30 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 311 206 000</b>	<b>1 286 746 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 324 506 000</b>	<b>1 300 046 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11		11 000
Andre fordringer	6	10 000 000	15 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 000 000</b>	<b>26 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	17	<b>4 295 000</b>	<b>1 862 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 295 000</b>	<b>1 888 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 338 801 000</b>	<b>1 301 934 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	140 000	140 000
Overkurs	5	36 000	36 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>176 000</b>	<b>176 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	511 952 000	457 001 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>511 952 000</b>	<b>457 001 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>512 128 000</b>	<b>457 177 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			51 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	779 684 000	777 408 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>779 684 000</b>	<b>828 408 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>779 684 000</b>	<b>828 408 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 000	20 000
Betalbar skatt	7	13 981 000	12 833 000
Annen kortsiktig gjeld		32 988 000	3 496 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 989 000</b>	<b>16 349 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>826 673 000</b>	<b>844 757 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 338 801 000</b>	<b>1 301 934 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	12, 20	191 708 000	208 879 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>191 708 000</b>	<b>208 879 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		26 527 000	31 136 000
Lønnskostnad	3	33 013 000	42 939 000
Avskrivning	10	-2 541 000	-986 000
Annen driftskostnad	3, 11	14 057 000	30 332 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 056 000</b>	<b>103 422 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>120 652 000</b>	<b>105 457 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		978 000	
Annen finansinntekt		1 350 000	75 441 000
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		1 712 000	76 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 040 000</b>	<b>75 517 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 710 000	
Annen finanskostnad		33 601 000	26 116 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 311 000</b>	<b>26 116 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 272 000</b>	<b>49 401 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>87 380 000</b>	<b>154 858 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	10 312 000	19 799 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>77 068 000</b>	<b>135 059 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 068 000</b>	<b>135 059 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	2 304 650 000	2 304 091 000
Maskiner og anlegg	10	2 207 000	1 829 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	10	2 905 000	2 728 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 309 761 000</b>	<b>2 308 648 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	15 000	95 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			30 000
Investeringer i aksjer og andeler		31 000	41 000
Andre fordringer		150 000	96 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>196 000</b>	<b>262 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 309 957 000</b>	<b>2 308 910 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	15	<b>5 135 000</b>	<b>3 953 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	14 672 000	10 922 000
Andre fordringer	6	11 645 000	4 050 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 317 000</b>	<b>14 972 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		10 381 000	
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter			95 528 000
Andre finansielle instrumenter			20 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 381 000</b>	<b>95 548 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	17	<b>102 189 000</b>	<b>6 838 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		144 022 000	121 311 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 453 979 000</b>	<b>2 430 221 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	5	286 413 000	288 314 000
Annen egenkapital	5	1 031 497 000	976 872 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 317 910 000</b>	<b>1 265 186 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 318 050 000</b>	<b>1 265 326 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	13	1 055 000	1 055 000
Utsatt skatt	7	366 943 000	371 203 000
Andre avsetninger for forpliktelser		17 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>368 014 000</b>	<b>372 258 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		693 695 000	758 287 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>693 695 000</b>	<b>758 287 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 061 710 000</b>	<b>1 130 545 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 299 000	2 281 000
Betalbar skatt	7	14 573 000	12 836 000
Skyldige offentlige avgifter		3 526 000	4 515 000
Annen kortsiktig gjeld		42 823 000	14 720 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 220 000</b>	<b>34 351 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		1 135 929 000	1 164 896 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 453 979 000</b>	<b>2 430 221 000</b>



## Norinvest AS

## Oppstilling av kontantstrømmer

Morselskap		Konsern		
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
94 025	177 956	Resultat før skattekostnad	87 380	154 858
-98 738	-134 168	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	0	0
-12 833	-3 947	Periodens betalte skatt	-12 836	-4 105
-21 807	0	Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-58 637
0	0	Ordinære avskrivninger	2 541	986
0	-6	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-23 545	2 393
5 810	0	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	0	-16 804
1 609	16 173	Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	0
-31 934	56 008	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	53 540	78 691
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
31 651	58 800	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	112 284	0
-22 858	-507 151	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-33 250	-95 528
0	287 993	Innbetalt på kortsiktige og langsiktige fordringer	0	0
8 794	-160 358	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	79 034	-95 528
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
0	48 578	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
40 729	0	Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	39 869	50 791
-76 511	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-64 592	-23 439
-12 038	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-3
-12 500	-18 000	Utbetalinger av utbytte	-12 500	-10 000
85 893	73 927	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	0	0
25 574	104 505	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-37 223	17 349
2 433	155	Netto endring i likvider i året	95 351	512
1 862	1 707	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	6 838	6 326
4 295	1 862	Kontanter og bankinnskudd per.	102 189	6 838



**Norinvest AS**

---

**Oppstilling av kontantstrømmer**

Morselskap		Konsern			
2020	2019	Beløp vises i tusen kr		2020	2019
		31.12			

---

---



## Norinvest AS

---

# Årsberetning 2020

## Norinvest AS

Adresse: Bynesveien 9, 7018 TRONDHEIM  
Org.nr: 980 281 868 MVA

### Virksomhetens art

Norinvest AS driver med forvaltning og eiendomsutvikling, hoteldrift og investeringer i andre selskaper og virksomheter i hovedsak i Trøndelag. Selskapet har forretningslokale i Trondheim.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapsregnskapet for Norinvest AS er avlagt i henhold til Regnskapsloven §3-9 og God Regnskapsskikk.

Konsernregnskapet til Norinvest AS er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2017. Regnskapet viser en omsetning på kr 191 MNOK for 2020, som er en nedgang fra 2019 fra 208 MNOK. Dette skyldes i hovedsak nedgang i omsetning i konsernets driftssegment for hotellvirksomhet som følge av Covid-19. Men, eiendomssegmentet og produksjonssegmentet har hatt tilnærmet samme omsetning som tidligere. Det ble i forbindelse med Covid-19 gjort kraftige innstramninger på kostnadssiden. Reduksjon i aktivitetsnivået, samt kraftige kostnadskutt medførte en reduksjon i driftskostnader med 32 MNOK, hvilket medførte et positivt driftsresultat på 120 MNOK for 2020. Det er foreslått ordinært utbytte på 10 MNOK for 2020.

Konsernet har i 2020 implementert forenklet IFRS som regnskapsspråk, og dette er første år regnskapet er avlagt etter forenklet IFRS. Se note 5 for virkningen som følge overgangen til forenklet IFRS.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med dette. Forutsetningene bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedsituasjon er forbigående. Det henvises til note 23 for omtale av usikkerheten og effekter på konsernets regnskap i lys av koronapandemien. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelse av konsernets stilling og resultat per 31.12.20.

### Rettvisende oversikt

Styret mener at konsernregnskapet gir et rettvisende bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Redegjørelse for foretakets utsikter

Norinvest AS har i 2020 foretatt begrenset med investeringer og har bygget en solid kapitalreserve. Norinvest er godt rustet for nye investeringer i årene som kommer. Bærekraft, smarte investeringer, stabil arbeidskraft og innovasjon og infrastruktur vil være sentrale satsningsområder for Norinvest fortsatt.

Etter styrets oppfatning er selskapet godt posisjonert for fremtidig vekst og investeringer.

### Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko ansees lav. Selskapet har god tilgang på kredit, og selskapets egenkapital er solid.

Hoveddelen av selskapets virksomhet er rettet mot forvaltning og eiendomsdrift. Men, er også eksponert mot hotellvirksomhet. Hotellvirksomheten er i 2020 alvorlig rammet av Covid-19 nedstenging. Det er imidlertid gjort nødvendige tiltak for å begrense tap knyttet til dette.



## Norinvest AS

---

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Norinvest AS har i 2020 jobbet aktivt og målrettet for å finne bærekraftige løsninger i møbelproduksjon. Styret tar sikte på å fortsette dette arbeidet, og har som ambisjon om at Norinvest skal være en foretrukket leverandør av bærekraftige møbler til næringslov og offentlig sektor.

### Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Norinvest har i 2020 satt anstendig arbeid og økonomisk vekst som et satsningsområde. Norinvest er en betydelig eiendomsaktør lokalt i Trøndelag. I tillegg sysselsetter vi over 150 ansatte i industri og hotellvirksomhet i Trøndelagregionen. Vi er bevisst vårt ansvar som eier og driver av disse virksomhetene til å sørge for trygge og gode arbeidsplasser. Naturlig hos oss ligger et ansvar for lokalsamfunnet, våre arbeidsplasser og familien. Vi er ærlige, direkte og stiller krav til oss selv, som til våre omgivelser. Vår forretningsmodell skaper gode og trygge arbeidsplasser. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020. Samlet sykefravær har vært 65 dager, hvilket utgjør 6,8%.

### Likestilling

Selskapet har i 2020 ikke sysselsatt noen ansatte, men styret har hatt ett medlem. Styret har bestått av en mann.

Gjennomsnittslønnen for kvinner i konsernet ligger likt med gjennomsnittslønnen for menn. Likestilling er etter vår mening godt ivarettatt i selskapet og det iverksettes derfor ikke ytterligere tiltak innen området.

### Diskriminering

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Norinvest AS har som målsetning å reflektere befolkningen i nærområdet. I stillingsannonnene har man fra og med 2019 oppfordret personer til å søke uansett alder, kjønn, funksjonsevne eller kulturell bakgrunn.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø.

Trondheim, 28. august 2021  
Styret for Norinvest AS

  
Francis Stuckrath  
styreleder

  
Øyvind Gartland  
daglig leder



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Norinvest AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Bynesveien 9, 7018 TRONDHEIM. Dette årsregnskapet dekker både Norinvest ASs konsernregnskap og selskapsregnskap. Enkelte av regnskapsprinsippene vil således kun være gjeldende for henholdsvis konsernregnskapet og selskapsregnskapet. Dette vil være særskilt angitt. Øvrige regnskapsprinsipper vil være gjeldende for begge regnskap.

Norinvest ASs konsernregnskap og selskapsregnskap for regnskapsåret 2020 ble vedtatt i styremøte den 28. august 2021.

#### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 2. Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet og finansielle instrumenter til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader.
- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi
- Eierbenyttet eiendommer bruker virkelig verdi per 1.1.2019 som oppjustert kost.

#### Konsolidering

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen når morselskapet Norinvest AS og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at morselskapets kontrollerte eierandeler i andre selskaper følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle interne forhold mellom selskapene er eliminert.

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

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

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

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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### **Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger (konsernregnskap)**

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Overtatte eiendeler og forpliktelser i forbindelse med virksomhetssammenslutninger måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Selskap konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhetssammenslutning.

Goodwill beregnes som summen av vederlaget og regnskapsført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eide eierandeler, med fradrag for nettoverdien av identifiserbare eiendeler og forpliktelser beregnet på overtakelsestidspunktet. Goodwill avskrives ikke, men testes minimum årlig for verdifall. Goodwill allokteres til de kontantstrømgenererende enheter som forventes å få synergier fra oppkjøpet, uavhengig av om andre eiendeler og forpliktelser i oppkjøpet henføres til disse kontantstrømgenererende enhetene.

Dersom virkelig verdi av netto eiendeler i virksomhetssammenslutningen overstiger vederlaget (negativ goodwill) inntektsføres differansen umiddelbart på oppkjøpstidspunktet.

#### **Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet**

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

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll.

Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost.

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er innregnet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

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

#### **Estimater og forutsetninger**

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

Dette gjelder særlig avskrivninger på varige driftsmidler, verdifall på goodwill, vurderinger i tilknytning til oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring.

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

#### **Vurderinger**

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### **Valuta**

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

#### **Inntekter fra salg av varer**

Inntekter fra salg av varer innregnes på det tidspunkt der kontrollen over eiendelen overføres til kunden. Kontroll over en eiendel innebærer muligheten til å styre bruken av og få så godt som alle gjenværende fordeler ved eiendelen. Kontroll omfatter samtidig muligheten til å hindre andre fra å styre bruken av og få fordelene fra eiendelen. Inntekt innregnes vanligvis ved levering av varen. Vanlig kredittid er 14 til 30 dager etter levering.

#### **Variabelt vederlag**

Dersom vederlaget avtalt i en kontrakt omfatter et variabelt beløp, estimerer konsernet vederlaget som det er berettiget til i bytte mot overføring av de avtalte varene til en kunde. Det variable vederlaget blir estimert på tidspunktet for kontraktsinngåelse og begrenset (tilbakeholdt) inntil det er «svært sannsynlig» at en «betydelig» reversering av estimert inntekt ikke vil forekomme i etterfølgende perioder. I noen kontrakter ved salg av varer har kunden returrett og volumrabatt. Retten til å returnere varer og volumrabatter er eksempler på variabelt vederlag.

#### **Betydelig finansieringselement**

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

#### **Inntekter fra salg av tjenester**

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

#### **Inntekter fra varer og tjenester**

Konsernet tilbyr tjenester som er enten selges separat eller som en pakke sammen med salget av varer. Kontrakter for salg av pakker med varer og tjenester som består av to leveringsforpliktelser, der hver av disse forpliktelsene består av enten salg av varer eller tjenester, regnskapsføres med hensyn til prinsippene nevnt over. Transaksjonsprisen fordeles på de to leveringsforpliktelsene basert på de relative frittstående salgsprisene for de underliggende varene og tjenestene. Inntekter fra salg av varer innregnes vanligvis på tidspunktet for levering av varen, og tjenester innregnes over tid basert på fullføringsgrad.

#### **Tilvirkningskontrakter**

Konsernet produserer og leverer også spesialtilpassede produkter til kunder bestående av både varer og betydelige integrerte tjenestekomponenter. Slike produkter vil utgjøre en leveringsforpliktelse om ikke løftet om å overføre varen og tjenesten til kunden kan identifiseres atskilt fra hverandre.

Inntekter fra salg av varer og tjenester som utgjør én leveringsforpliktelse innregnes over tid hvis:

- Konsernets ytelse skaper eller forbedrer en eiendel (for eksempel, varer i arbeid) som kunden kontrollerer etter hvert som eiendelen skapes eller forbedres

## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

- Konsernets ytelse skaper en eiendel som ikke har en alternativ bruk, og konsernet har en håndhevbar rett til å motta betaling for ytelser utført til dato

Inntekter fra kombinerte leveringsforpliktelser innregnes over tid basert på leveransens fullføringsgrad. Fremdriften måles vanligvis basert på såkalte inndatametoder metoder, slik som påløpte kostnader relativt til de estimerte totale kostnader for å fullføre leveransen.

#### Utgifter til kontraktsinngåelse

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

#### Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden. Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

#### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

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

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

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

---



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### *Klassifisering av balanseposter*

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når konsernet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i konsernets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

#### *Varige driftsmidler*

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

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

Bygninger	50-100 år
Maskiner og utstyr	3-10 år
Inventar og biler	5-10 år

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

#### *Immaterielle eiendeler*

Separat ervervede immaterielle eiendeler balanseføres til kost. Immaterielle eiendeler anskaffet gjennom virksomhetssammenslutninger innregnes i konsernregnskapet til virkelig verdi. Ved etterfølgende rapporteringsperioder måles immaterielle eiendeler til anskaffelseskost redusert for eventuelle av- og nedskrivninger.

Internt genererte immaterielle eiendeler, med unntak av balanseførte utviklingskostnader, balanseføres ikke, men kostnadsføres løpende.

Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over økonomisk levetid og testes for nedskrivning ved indikasjoner på dette.

Goodwill og andre immaterielle eiendeler med ubestemt levetid avskrives ikke, men testes for nedskrivning dersom det er indikasjoner for verdifall, men minst årlig, enten individuelt eller som en del av en kontantstrømgenererende enhet. For immaterielle eiendeler med ubestemt levetid gjøres det en årlig



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

vurdering med hensyn til om antakelsen om ubestemt levetid kan forsvares. Hvis ikke behandles endringen til bestemt levetid prospektivt. Gevinst eller tap ved avgang av immaterielle eiendeler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og balanseført verdi. Gevinst inntektsføres under «andre driftsinntekter» og tap under "andre driftskostnader».

#### **Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler**

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp. Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler. En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet. Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

#### **Forskning og utvikling**

Utgifter til forskningsaktiviteter kostnadsføres løpende. Utgifter knyttet til utviklingsaktiviteter balanseføres kun når kriteriene for innregning som eiendel oppfylles. Det vil si at det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utviklingen, produktet eller prosessen er teknisk og kommersielt gjennomførbar, ledelsen har forpliktet seg til å ferdigstille eiendelen, konsernet har tilstrekkelig ressurser til å ferdigstille utviklingen samt at utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseførte utviklingskostnader føres til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Balanseførte utviklingskostnader avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

#### **Leieavtaler**

##### **Vesentlige regnskapsprinsipper**

##### **Identifisering av en leieavtale**

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

##### **Konsernet som leietaker**

##### **Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt**

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

##### **Innregning av leieavtaler og innregningsunntak**

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

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

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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Leieforpliktelser

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

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelser består av:

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

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

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

#### Bruksretteiendeler

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

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

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

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

#### Konsernet som utleier

##### Klassifisering av leieavtaler

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

Konsernet som utleier har ingen finansielle leieavtaler.

## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### **Operasjonelle leieavtaler**

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

#### **Varebeholdninger**

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. 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.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under. Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

#### **Pensjoner**

Konsernet har både AFP og innskuddsbaserte pensjonsordninger.

#### **Innskuddsbasert pensjonsordning**

Pensjonspremie til innskuddsbasert pensjonsordning kostnadsføres når den påløper. Innskuddene er gitt til pensjonsplanen for heltidsansatte, og tilskuddet utgjør 2 % av lønn.

#### **AFP pensjon**

Utgifter til AFP pensjon kostnadsføres i tråd med innbetalingene til pensjonsordningen og behandles som en innskuddsbasert pensjonsordning.

#### **Finansielle instrumenter**

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

#### **Finansielle eiendeler**

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i fire kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader med reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

- Egenkapitalinstrumenter vurdert til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader uten reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet
- Derivater til virkelig verdi over resultatet (ikke utpekt som sikringsinstrumenter)

#### Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

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

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

#### Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader

Konsernet måler gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader dersom følgende betingelser er oppfylt:

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

Gjeldsinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, renteinntekter, omregningsdifferanser, og tapsnedskrivning eller reverseringer, innregnes i resultat og beregnes på samme måte som finansielle eiendeler målt til amortisert kost. Resterende endringer i virkelig verdi innregnes over andre inntekter og kostnader. Ved fraregning blir den akkumulerte endringen i virkelig verdi som er innregnet i andre inntekter og kostnader, overført til resultat.

Konsernets gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader inkluderer investeringer i børsnoterte instrumenter (obligasjoner).

#### Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader

Konsernet kan velge å utpeke egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader så fremt de oppfyller definisjonen av egenkapital i IAS 32 Finansielle instrumenter: Presentasjon og ikke holdes for handelsformål. Klassifiseringen bestemmes på instrument-for-instrument basis.

Akkumulerte gevinster og tap på disse finansielle eiendelene som er ført over andre inntekter og kostnader reklassifiseres ikke til resultatet. Utbytte innregnes som annen finansinntekt i resultat når foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Dersom utbytte representerer tilbakebetaling av egenkapitalinvesteringen, blir det innregnet i andre inntekter og kostnader. Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader er ikke gjenstand for tapsvurdering.

#### Fraregning av finansielle eiendeler

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

- Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

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

#### Finansielle forpliktelser

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

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

#### Lån og forpliktelser

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

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

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

#### Fraregning av finansielle forpliktelser

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

#### Måling av virkelig verdi

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

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

#### Avsetninger

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

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

Restruktureringsavsetninger innregnes når konsernet har godkjent en detaljert og formell



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

restrukturingsplan, og restruktureringen enten har startet eller har blitt offentliggjort. Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når konsernets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

#### **Kontanter og kontantstrømoppstilling**

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

#### **Hendelser etter balansedagen**

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

#### **Fravik fra IFRS**

IAS 10 nr. 12 og 13 og IFRS 9.5.7.1.A fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 400	100	140

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
FRANCIS STÜCKRATH HAY (styreleder)	1 400	100 %	100 %

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

Lønnskostnader	Norinvest AS	
	2020	2019
Lønninger	28 739	37 074
Arbeidsgiveravgift	3 848	5 053
Pensjonskostnader	331	693
Andre ytelser	113	119
<b>Sum</b>	<b>33 013</b>	<b>42 939</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	67	88



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Ytelser til ledende personer mv.

(Beløp i hele NOK)

	2020					
	Lønn	Styrehonorar	Bonus	Periodisert pensjons-kostnader	Annen godtgjørelse	Sum
Daglig leder	1 000 000	-	-	-	-	-
<i>Styret</i>						
Styreleder	437 000	-	-	-	-	-
2019						
	Lønn	Styrehonorar	Bonus	Periodisert pensjons-kostnader	Annen godtgjørelse	Sum
Daglig leder	900 000	-	-	-	-	-
<i>Styret</i>						
Styreleder	448 000	-	-	-	-	-

Det har ikke blitt utbetalt tilleggsgodtgjørelse for tjenester utover de normale funksjoner for en leder.

#### Opsjoner, lån og andre forpliktelser

Selskapet har ingen forpliktelser overfor ansatte eller tillitsvalgte knyttet til aksjebasert godtgjørelse.

Selskapet har ikke ytt lån, forskuddsbetalinger eller andre sikkerhetsstillelser for ledende ansatte eller styremedlem.

#### Godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	Norinvest AS	
	2020	2019
Lovpålagt revisjon	333	295
Andre attestasjonstjenester	40	-
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	-	-
<b>Sum</b>	<b>373</b>	<b>295</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

**Norinvest AS****Noter til regnskapet for 2020**

Beløp vises i tusen kr

**Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v****Datterselskap**

<b>Selskap</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Resultat 2020</b>	<b>Egenkapital pr. 31.12</b>
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS	100 %	-1 473	33 897
Aksjer i Hornebergv. 1 AS	100 %	3 271	10 698
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS	100 %	5 432	39 536
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B	100 %	2 845	36 445
Aksjer i Leirfossveien 45 AS	100 %	882	18 845
Aksjer Byens Rørservice AS	100 %	135	322
Aksjer Skansevakt AS	100 %	-72	45
Aksjer Chesterfield Hotel AS	100 %	-90	2 067
Aksjer Støren Drift AS	100 %	924	51
Aksjer i Bakeriet 1 AS	100 %	1 540	4 209
Aksjer Wennberg Eiendom AS	100 %	1 247	444
Aksjer i Grupo Nordico AS	100 %	-4	20
Aksjer i Nordic Hotelldrift AS	100 %	0	0
Aksjer i Bjugntorget AS	100 %	139	16 274
Aksjer i Bakklandet Invest AS	100 %	1 735	15 007
Aksjer i Cornado AS	100 %	825	5 582
Aksjer i Norinvest Eiendom AS	100 %	2 103	19 676
Aksjer i Norinvest Bolig AS	100 %	1 482	4 344
Aksjer i Norinvest Bygg AS	100 %	1 635	1 571
Aksjer i Søndre Bygginvest AS	100 %	2 154	11 231
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS	100 %	984	7 970
Aksjer i Pelican Invest AS	100 %	2 586	12 732
Aksjer i Monte AS	100 %	0	589
Aksjer i Ila Bygginvest AS	100 %	-42	19 928
Aksjer i Ila Bygg AS	100 %	391	1 894
Aksjer i Norinvest Drift AS	100 %	-1 955	6 375
Aksjer i Søndre Invest AS	100 %	1 387	8 157
Aksjer i Bygning 10 AS	100 %	5 941	7 987
Aksjer i Villa Persaunet AS	100 %	1 622	17 245
Aksjer i Vegamot 8 AS	100 %	1 327	39 919
Aksjer i Persaunet Bygg 6 AS	100 %	-175	87
Aksjer i Stuckrath Eiendom AS	100 %	1 281	2 125
Aksjer i Innherredsv. 61 AS	100 %	2 230	24 935
Aksjer i Norinvest Finans AS	100 %	1 316	728
Aksjer i Øvre Flatåsvei 10 AS	100 %	-256	2 928
Aksjer i Hornebergveien 4 AS	100 %	1 799	1 192
Aksjer i Vestre Rosten 78 AS	100 %	5 947	24 258
Aksjer i Villa Rye AS	100 %	-38	86
Aksjer i Støren Hotel AS	100 %	161	47
Aksjer i Flatås Næringsbygg AS	100 %	443	4 443
Aksjer i Stav Hotell Eiendom AS	100 %	2 362	5 188
Aksjer i Hornebergveien 4B AS	100 %	-4	33
Aksjer i Haakon Vlls gt Holding AS	100 %	4 489	70 434
Aksjer i Strandveiparken Eiendom AS	100 %	-1 280	7 047
Aksjer i Klæbuveien 196 B AS	100 %	2 468	46 442
Aksjer i Flatås Bygg AS	100 %	435	10 171
Aksjer i Norservice Eiendom AS	100 %	1 241	154
Aksjer i Fossegrenda 30B AS	100 %	1 009	12 635
Aksjer i Bakerikvartalet AS	100 %	2 698	38 002
Aksjer i Trekanten Eiendom og Drift AS	100 %	566	37 631
Aksjer i Norinvest Kapital AS	100 %	178	153
Aksjer i Lets Work AS	100 %	-6	24
Aksjer i Innherredsv. 48 AS	100 %	-34	46
Aksjer i Habari AS	100 %	100	5 379
Aksjer i Vikhovlia Eiendom AS	100 %	-13	17
Aksjer i Nordic Property Services AS	100 %	0	0
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	-5	-33



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Aksjer i Hotell Bakeriet AS	100 %	-2 146	1 620
Aksjer i Norinvest Eiendomsforvaltning A	100 %	232	221
<b>Sum</b>		<b>61 944</b>	<b>638 878</b>

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.

### Note 5 – Egenkapital

(Beløp i NOK 1000)

#### Norinvest AS

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Verdivurderingsford	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01.2020	140	-	-	445 164	445 304
Virkning av endrede regnskapsprinsipper			288 314	531 707	820 021
<i>Korrigert egenkapital per 01.01.2020</i>	140		288 314	976 871	1 265 325
Årets resultat	-	-	-	77 068	77 068
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	58	58
Utbytte	-	-	-	-22 500	-22 500
Estimatavvik pensjon	-	-	-	-	-
<b>Spesifiser øvrige andre inntekter og kostnader</b>					
Avskrivninger verdjustert eiendom ikke over resultat			-1 901		
<b>Egenkapital per 31.12.2020</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>286 413</b>	<b>1 031 497</b>	<b>1 318 050</b>

Resultat per aksje:

55

Fra og med regnskapsåret 2020 endret Norinvest AS Konsern regnskapsspråk fra NGAAP til Forskrift om forenklet IFRS (2014). Egenkapital per 31.12.2019 er omarbeidet for å vise effekten av prinsippendringen.

#### Forklaring avstemming egenkapital

A) Investeringseiendommer (IAS 40)

Etter IFRS er investeringseiendommene vurdert til virkelig verdi, mens de ble vurdert til historisk kost etter NGAAP.

B) Bygninger til verdjustert verdi (IAS 16)

Etter IFRS er det tillatt å verdjustere bygninger basert på observerbare markedspriser. Oppskrivning var ikke tillatt etter NGAAP.

### Note 6 – Investering i tilknyttet selskap

Konsernet har følgende investeringer i tilknyttede selskaper:

Enhet	Land	Industri	Eier-andel	Stemme-andel
NB Konstruksjon AS	Norge	Mekanisk Industri	50 %	50 %
<b>Totalt</b>				



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Alle tilknyttede foretak innregnes etter egenkapitalmetoden.

Basert på en helhetsvurdering hvor størrelse og kompleksitet er tatt i betraktning er NB konstruksjon AS vurdert til å være et ubetydelig tilknyttede foretak og er derfor vurdert til historisk kost.

### Note 7 – Skatt

(Beløp i NOK 1000)

#### Kostnad ved skatt innregnet i resultatet:

	2 020	2019
<b>Periodeskatt:</b>		
Betalbar skatt (periodeskatt)	14 573	12 836
Justering av periodeskatt foregående år		
<b>Utsatt skatt:</b>		
Endring forpliktelse ved utsatt skatt	-4 260	6 963
Endring i skattesats		
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>10 312</b>	<b>19 799</b>

#### Avstemming av effektiv skattesats

	2020	2019
<b>Resultat før skatt (inkl. avvirket virksomhet)</b>	<b>87 380</b>	154 858
<b>Skatt beregnet til 22% (2020)/22 % (2019)</b>	<b>19 224</b>	<b>43 360</b>
Effekt av for mye/for lite betalt forrige år		
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-3 297	-23 561
Ikke fradragsberettigede kostnader		
Ikke skattepliktig inntekt	-4 945	
Effekt av andre skattesatser i døtre		
Annet		
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>10 982</b>	19 799
Kostnad ved skatt i resultatregnskapet	10 982	19 799
Kostnad ved skatt avvirket virksomhet		
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>10 982</b>	19 799

#### Endring utsatt skatt

Utsatt skatt	366 943	371 203
Utsatt skattefordel	0	0
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>366 943</b>	371 203



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 8 - Nærstående parter

100% av Norinvest AS er eid av Francis Stückrath Hay.

Selskapsnavn	Land	Eierandel	
		2019	2020
NB konstruksjon AS	Norge	0 %	50 %
Casas Los Garroferos SLU	Spania	100%	100%

Fordring mot NB Konstruksjon på  
150NOK

#### Note 9 - Pant og garantier

(Beløp i NOK 1000)

Oversikt pantstillelse	Norinvest AS	
	2 020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner - pantelån	693 694,00	758 538,00
<b>Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:</b>		
Eiendom	1 318 183,00	1 340 906,00
Sum bokført verdi av panteobjekter	1 318 183,00	1 340 906,00

#### Vilkår og betingelser for sikkerhetsstillelse

Norinvest AS har forpliktelser (finansielle covenants) i pantelånsavtalene. Per 31.12.2020 tilfredsstilte selskapet disse kravene.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 10 - Varige driftsmidler

(Beløp i NOK 1000)

#### Norinvest AS

	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>		
Anskaffelseskost pr 01.01.20	6 689	6 689
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 381	1 381
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost 31.12.20	8 070	8 070
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	-2 959	-2 959
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.20	-	-
Reverserte nedskrivninger 31.12.20	-	-
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.20</b>	<b>5 111</b>	<b>5 111</b>
Årets avskrivninger	879	879
Årets nedskrivninger	-	-
Årets reverserte nedskrivninger	-	-
Økonomisk levetid	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 11 - Fordringer

(Beløp i NOK 1000)

Oversikt over fordringer som forfaller senere enn ett år etter 31.12.2020:

	Norinvest AS	
	2020	2019
Selgerkredit	10 000	-
<b>Sum andre langsiktige fordringer</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>

#### Endring i avsetning til tap på kundefordringer

Avsetning tap på kundefordringer for 2020 er TNOK 1 550 (2019: TNOK 836). Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.

Endringen i avsetning for tap:

	Norinvest AS	
	2020	2019
Avsetning pr 01.01.2020	836	2 063
Årets avsetning til tap på krav	593	-
Årets konstaterte tap	-	-203
Reversert tidligere avsetning	121	-1 024
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	-	-
<b>Avsetning pr 31.12.2020</b>	<b>1 550</b>	<b>836</b>

Kreditrisiko vedrørende kundefordringer er nærmere omtalt i note .



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 12 - Salgsinntekter

(Beløp i NOK 1000)

	Norinvest AS	
	2020	2019
<b>Virksomhetsområde</b>		
Eiendom	132 220,00	130 397,00
Hotell/overnatting	35 142,00	56 864,00
Møbelproduksjon	24 346,00	21 617,00
Sum	191 708,00	208 878,00
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	191 708,00	208 878,00
Sum	191 708,00	208 878,00

#### Note 13 - Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Konsernets datterselskap har innskuddsplaner i samsvar med lokale lover.

##### Innskuddspensjon

Innskuddsplanen omfatter heltidsansatte og utgjør 2% av lønnen.

Per 31.12.2020 var det 43 medlemmer i ordningen. Kostnadsført innskudd utgjorde TNOK 463 og TNOK 740 i henholdsvis 2020 og 2019.

##### AFP

AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Tilskudd til AFP ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnader og utgjorde i 2020 TNOK 175 (2019: TNOK 211).

Fellesordningen for AFP offentliggjør ikke anslag på fremtidige premiesatser, men legger til grunn at premien for ny AFP må økes over tid for å imøtekomme forventninger om økte utbetalinger med tilstrekkelig bufferkapital.

Selskapet er solidarisk ansvarlig for to tredeler av pensjonen som skal utbetales til de arbeidstakere som til enhver tid fyller vilkårene. Ansvaret gjelder både manglende innbetaling og dersom premiesatsen viser seg å være utilstrekkelig.

Ved eventuell avvikling av ordningen har selskapet plikt til fortsatt premiebetaling for dekning av pensjonsutbetalinger til arbeidstakere som er tiltrådt eller som fyller vilkårene for avtalefestet pensjon på avviklingstidspunktet.

---



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 14 - Segmentinformasjon

For ledelsesformål er konsernet organisert i forretningsenheter basert på bransjene hvor konsernet opererer, og har følgende tre rapporteringspliktige driftssegment:

Eiendomssegmentet er investeringseiendommer, inkludert drift og forvaltning av egen nærings- og boligeiendom. Driftssegmentet tilbyr utleie av næring og bolig i Trøndelag.

Hotellsegmentet omfatter drift av hoteller og overnattingssteder.

Produksjonssegmentet omfatter møbelproduksjon.

Alle poster er allokert til segmenter

Internprising mellom segmentene er basert på armlengdes priser på tilsvarende vilkår som transaksjoner med uavhengige tredjeparter.

Ledelsen overvåker driftssegmentenes driftsresultat regelmessig og benytter denne informasjonen til å foreta analyser av de ulike driftssegmentenes prestasjoner samt foreta beslutninger om ressursallokering. Driftssegmentenes prestasjoner vurderes basert på driftsresultat og måles konsistent med driftsresultatet i konsernregnskapet.

Informasjon om konsernets rapporteringspliktige driftssegmenter presenteres nedenfor.

Per 31.12.2020	Eiendom	Hotell	Produksjon	Øvrig /Elimineringer	Konsolidert
Driftsinntekter fra eksterne kunder	129 707	35 141	22 633	4 227	<b>191 708</b>
Driftsinntekter - konserninternt	22 654		1 713	-24 367	<b>0</b>
<b>Totale inntekter</b>	<b>152 361</b>	<b>35 141</b>	<b>24 346</b>	<b>-20 140</b>	<b>191 708</b>
Driftskostnader	28 915	38 165	24 116	-20 140	<b>71 056</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>123 446</b>	<b>-3 024</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>120 652</b>
Finansinntekter	156 300	41	21	-152 324	<b>4 038</b>
Finanskostnader	-64 276	-36	-69	30 780	<b>-33 601</b>
Nedskrivninger	-3 709				<b>-3 709</b>
Andre periodiseringsposter					<b>0</b>
Resultatandel fra tilknyttet selskap og/eller felleskontrollert virksomhet					<b>0</b>
Kostnad ved skatt	-11 745	666	-40	807	<b>-10 312</b>
<b>Resultat etter skatt for videreført virksomhet</b>	<b>200 016</b>	<b>-2 353</b>	<b>142</b>	<b>-120 737</b>	<b>77 068</b>

Inntekter mellom segmentene er eliminert ved konsolidering og inkludert i kolonnen 'Øvrig/elimineringer'.



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 15 – Varer

(Beløp i NOK 1000)

	Norinvest AS	
	2020	2019
Lager av råvarer	2 262,00	1 783,00
Lager av varer under tilvirkning	1 833,00	1 542,00
Lager egentilvirkede ferdigvarer	587,00	452,00
Lager av andre handelsvarer	453,00	176,00
<b>Sum</b>	<b>5 135,00</b>	<b>3 953,00</b>

#### Note 16 – Langsiktig rentebærende gjeld

Oversikt over gjeld som forfaller senere enn fem år etter 31.12.2020

(Beløp i NOK 1000)

	Valuta	Gjennom-		Forfall	2 020	2019
		rente	Løpetid			
Gjeld til kredittinstitusjon- pantelån	NOK	1,8 %	1 år	10.01.2021	693 694,00	758 286,00
<b>Sum</b>					<b>693 694,00</b>	<b>758 286,00</b>

Gjeld til kredittinstitusjon:

Konsernet har lån hos Handelsbanken pålydende MNOK 694. Dette er et ballonglån som løper kontinuerlig med årlig fornyelse. Per 31.12.20 var ubenyttede trekkrettigheter MNOK 200 (31.12.2019: MNOK 20). Lånet er sikret med pant i konsernets eiendeler.

Gjennomsnittlig rente per 31.12.2020 var 1,8 % (31.12.2019-1: 2,2 %).

Selskapet har forpliktelser knyttet til lånebetingelser.

#### Note 17 - Bankinnskudd

(Beløp i NOK 1000)

	Norinvest AS	
	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler	-	-
Øvrige bankinnskudd og kontanter	102 189	6 838
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	102 189	6 838
<b>Sum likvide midler</b>	<b>102 189</b>	<b>6 838</b>



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 18 – Oppkjøp

Oppkjøp av virksomhet:

31. desember 2020, kjøpte Norinvest AS 100% av aksjene i Habari AS for 22,8 MNOK.

Dette ble finansiert med kontanter.

Aksjeverdien er basert på at avtalt eiendomsverdi representerer reel markedsverdi for underliggende eiendom korrigert for monotære poster. Habari AS er et aksjeselskap med hovedkontor i Trondheim, Norge. Selskapet er et SPE eiendomsselskap. Eierandel er lik stemmerett.

Det oppkjøpte selskap har bidratt med TNOK 0 til konsernets driftsinntekter og TNOK 0 til konsernets ordinære resultat før skatt i perioden mellom oppkjøp og 31.12.2020.

Forpliktelse ved utsatt skatt består i hovedsak av forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig avskrivning på varige driftsmidler.

#### Note 19 – Finansiell risiko

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

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

##### i) Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko gjennom sine finansieringsaktiviteter. Rentebærende gjeld har flytende rentebetingelser, som medfører at konsernet påvirkes av endringer i rentenivået.

For å redusere renterisiko har konsernet fastsatt maksimumsrammer for andel av gjeld i forhold til EK.

##### ii) Kredittisiko

Konsernet er hovedsakelig eksponert for kredittisiko knyttet til kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kredittisikoen reduseres ved at alle motparter som får kreditt hos konsernet skal kredittvurderes og godkjennes.

Det foreligger ingen vesentlig kredittisiko knyttet til én enkelt motpart eller flere motparter som kan oppfattes som en gruppe på grunn av likheter i kredittisikoen.

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

##### iii) Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvide midler til enhver tid, slik at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### iv) Valutarisiko

Konsernet har ubetydelig investeringer i utenlandsk valuta. Konsernet er også indirekte eksponert da prisen fra selskapets leverandører over tid kan bli påvirket av endring i valutakurser. Men per dags dato er det ubetydelig kjøp og salg som foregår i utenlandsk valuta.

#### Note 20 - Offentlige tilskudd

Selskapet har mottatt 5,2 MNOK i kontantstøtte i forbindelse med Covid-19. Tilskuddet resultatføres i takt med mottatt støtte.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 21 – Verdiregulerte bygninger

Bygninger som ikke er definert som investeringseiendommer, er vurdert til verdiregulert beløp. Verdireguleringer gjøres i de perioder hvor ledelsen i selskapet vurderer at det har vært vesentlige endringer i markedsverdier for lignende bygg. Uavhengige takstfirmaer har foretatt vurderingene pr.13.05.2020 basert på observerte markedsverdier. Vurderingen er gjort i oktober 2020. Ledelsen mener at det ikke har vært vesentlige endringer i verdien siden siste takst ble foretatt. Totalt sett er oppskrivningsfondet positivt med 286 MNOK.

	2020	2019
<b>Til revaluert verdi</b>		
Inngående balanse	366 823	0
Tilgang		
Avgang		
Avgang gjennom salg av datterselskap		
Tilgang gjennom kjøp av selskap		
Økning som følge av ny takst		366 823
Omregningsdifferanser		
<b>31.12.</b>	<b>366 823</b>	<b>366 823</b>
<b>Akkumulerte av-og nedskrivninger</b>		
Inngående balanse	0	0
Årets avskrivninger	3 668	0
Avganger		
Avgang ved avhendelse av selskap		
Nedskrivninger		
Omregningsdifferanser		
<b>31.12.</b>	<b>3 668</b>	<b>0</b>
<b>Netto regnskapsført verdi</b>	<b>363 155</b>	<b>366 823</b>

Dersom bygningene hadde vært regnskapsført til kostpris med fradrag for avskrivninger ville verdien vært som følger:

	2020	2019
Kostpris	100 960	100 961
Akkumulert avskrivning	-24 218	-22 452
<b>Netto regnskapsført verdi</b>	<b>76 742</b>	<b>78 509</b>
	2020	2019
Verdiregulert verdi	363 155	366 823
Balanseverdi uten verdiregulering	76 742	78 509
<b>Verdireguleringsreserve</b>	<b>286 413</b>	<b>288 314</b>

---



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Avskrivning av tidligere oppskrivninger

Avskrivninger på tidligere oppskrivninger resultatføres, som en del av ordinære avskrivninger. Et beløp tilsvarende forskjellen mellom avskrivning basert på ny takstverdi og historisk kost er årlig overført fra oppskrivningsfondet til opptjent egenkapital som endring i egenkapitalen.

#### Nedskrivning

På grunn av flere nedskrivningsindikatorer i mekanisk industri segmentet ble nedskrivningstest gjennomført 11. august 2021. Nedskrivningstesten tilsier at verdien ansees være i behold. Det er derfor ikke foretatt nedskrivning i 2020.

#### Grunnlag verdiregulering

Verdivurdering av bygningene ble foretatt av taksmann. Verdien er estimert basert på observerte markedspriser i samme område som selskapets eiendommer er lokalisert. Selskapet er spesialist på verdsettelse av denne typen investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. En positiv revaluering (oppskrivning) øker oppskrivningsfond i egenkapitalen. En negativ revaluering reduserer oppskrivningsfondet i egenkapitalen til null. Hvis negativ revaluering er større enn positiv revaluering i egenkapitalen kostnadsføres restbeløpet som nedskrivning.

#### Begrensninger på utdeling til aksjonær

Dersom verdiregulert verdi er høyere enn det balanseført verdi ville vært om verdiregulering ikke var foretatt, vil differansen være bundet egenkapital, og således ikke tilgjengelig for utdeling til aksjonær.



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 22 - Investerings eiendom

	2020	2019
Pr. 1. januar	1 958 691	1 907 936
Tilgang fra kjøp	10 251	
Tilgang fra virksomhets sammenslutninger	23 000	
Påkostninger		
Netto endringer i virkelig verdi	-50 447	29 332
<b>Pr. 31 desember</b>	<b>1 941 495</b>	<b>1 937 268</b>

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av selskapets ansatte og kvalitetsikret av taksmann. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:

	2020	2019
Diskonteringsrente, intervall (%)	4-8%	4-8%
Diskonteringsrente, snitt (%)	6 %	6 %
Inflasjon (%)	2 %	2 %
Lansiktig ledighets rate (%)	25 %	25 %
Lansiktig realvekst leievilkår (%)	1,75 %	1,75 %

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt 11. august, 2021.

Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for konsernets banklån til flytende rente.

## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

#### Note 23 – Hendelser etter balansedato / Covid-19

Året 2020 er sterkt påvirket av koronapandemien og de omfattende smitteverntiltakene som ble innført, og Norinvest ble i stor grad påvirket av dette. En betydelig andel av konsernets hoteller var helt eller delvis stengt gjennom året, og eiendomsvirksomheten ble påvirket ved at et stort antall leietakere fikk utsatt betaling eller redusert leie. Flere av konsernets virksomheter innenfor hotell- og restaurantområdet har mottatt kontantstøtte fra myndighetene, som er ytterligere beskrevet i note 20. Mange av konsernets leietakere dro også nytte av støtteordninger fra myndighetene og for ytterligere å avhjelpe situasjonen innvilget konsernet leiereduksjoner og betalingsutsettelse for mange leietakere. På tross av pandemien oppnådde Norinvest tilfredsstillende operative resultater.

#### Note 23 – Estimatusikkerhet

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

Selskapets mest vesentlige regnskapestimater er knyttet til følgende poster:

- Avskrivninger på varige driftsmidler.
- Virkelig verdi av investeringseiendom, verdiregulert eiendom og forpliktelser ved oppkjøp.

#### Produksjonsutstyr

Forventet brukstid på selskapets produksjonsutstyr er i stor grad påvirket av den teknologiske utvikling. Tidligere antok vi at den teknologiske utvikling ville vesentlig forkorte brukstiden og avskrivningsperiodene ble derfor tilsvarende redusert. I praksis har det imidlertid vist seg produksjonsutstyret har blitt anvendt i en lengre periode.

Det har også sammenheng med at det i bransjen har vært en redusert etterspørsel etter selskapets varer noe som har gjort det mindre påkrevd å øke produksjonskapasiteten gjennom nyinvesteringer. Dagens avskrivningsperiode er på 10 år, og det er et rimelig usikkerhetsintervall mellom 8 og 12 år

#### Virkelig verdi av eiendom

Endringer i avkastningskravet og markedisleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer. Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendommen. Vurderinger av inflasjonsforventninger, renteutvikling og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

Risikotillegget til dekningen av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakers kredittverdighet.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *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 og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *Kontantstrømoppstilling*

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

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 400	100	140 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

---



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2020

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
HAY FRANCIS STCKRATH	1 400	100 %	100 %

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

2020

Lovpålagt revisjon

40 625

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

##### Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS		100 %	-1 473 270	33 897 111	58 795 249
Aksjer i Hornebergv. 1 AS		100 %	3 271 113	10 697 982	46 722 013
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS		100 %	5 431 670	39 536 075	89 306 638
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B		100 %	2 844 629	36 444 873	83 415 435
Aksjer i Leirfossvæien 45 AS		100 %	881 619	18 845 293	17 406 891
Aksjer Byens Rørservice AS		100 %	134 728	321 640	110 000
Aksjer Skansevaktan AS		100 %	-71 805	44 632	186 673
Aksjer Chesterfield Hotel AS		100 %	-90 226	2 066 978	0
Aksjer Støren Drift AS		100 %	923 606	50 556	2 582 346
Aksjer i Bakeriet 1 AS		100 %	1 540 347	4 209 437	227 678
Aksjer Wennberg Eiendom AS		100 %	1 247 347	444 142	17 308 834
Aksjer i Grupo Nordico AS		100 %	-4 267	20 068	61 512
Aksjer i Nordic Hotelldrift AS		100 %	0	0	42 188
Aksjer i Bjugntorget AS		100 %	139 450	16 274 344	15 520 000
Aksjer i Bakklundet Invest AS		100 %	1 734 662	15 007 406	510 000
Aksjer i Cornado AS		100 %	825 140	5 582 249	300 000
Aksjer i Norinvest Eiendom AS		100 %	2 103 435	19 675 964	17 832 160
Aksjer i Norinvest Bolig AS		100 %	1 481 867	4 344 446	3 578 000
Aksjer i Norinvest Bygg AS		100 %	1 634 578	1 571 308	108 000
Aksjer i Søndre Bygginvest AS		100 %	2 153 808	11 230 607	19 057 627
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS		100 %	984 391	7 969 808	5 312 452
Aksjer i Pelican Invest AS		100 %	2 585 729	12 732 157	11 102 574
Aksjer i Monte AS		100 %	-96	588 973	1 396 561
Aksjer i Ila Bygginvest AS		100 %	-42 427	19 927 891	21 506 648
Aksjer i Ila Bygg AS		100 %	390 716	1 894 018	3 328 393
Aksjer i Norinvest Drift AS		100 %	-1 955 181	6 374 699	16 830 267



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2020

Aksjer i Søndre Invest AS	100 %	1 386 768	8 156 658	7 623 548
Aksjer i Bygning 10 AS	100 %	5 941 076	7 986 529	7 739 341
Aksjer i Villa Persaunet AS	100 %	1 621 788	17 245 029	19 969 000
Aksjer i Vegamot 8 AS	100 %	1 327 391	39 919 006	41 719 772
Aksjer i Persaunet Bygg 6 AS	100 %	-175 491	-86 814	1 770 870
Aksjer i Stuckrath Eiendom AS	100 %	1 281 143	2 125 307	14 075 756
Aksjer i Innherredsv. 61 AS	100 %	2 229 664	24 934 924	37 317 046
Aksjer i Norinvest Finans AS	100 %	1 316 230	728 200	1 034 610
Aksjer i Øvre Flatåsvei 10 AS	100 %	-256 412	2 928 375	11 804 652
Aksjer i Hornebergveien 4 AS	100 %	1 798 575	1 191 509	15 507 442
Aksjer i Vestre Rosten 78 AS	100 %	5 946 792	24 257 862	43 337 015
Aksjer i Villa Rye AS	100 %	-37 918	86 009	217 878
Aksjer i Støren Hotel AS	100 %	160 625	46 774	457 765
Aksjer i Flatås Næringsbygg AS	100 %	442 767	4 443 440	7 600 845
Aksjer i Stav Hotell Eiendom AS	100 %	2 361 901	5 187 843	6 457 713
Aksjer i Hornebergveien 4B AS	100 %	-4 119	33 316	30 000
Aksjer i Haakon VII's gt Holding AS	100 %	4 488 601	70 433 788	63 985 941
Aksjer i Strandveiparken Eiendom AS	100 %	-1 280 372	7 046 537	0
Aksjer i Klæbuveien 196 B AS	100 %	2 467 537	46 441 749	39 280 000
Aksjer i Flatås Bygg AS	100 %	435 411	10 170 655	8 280 000
Aksjer i Norservice Eiendom AS	100 %	1 241 012	154 254	30 000
Aksjer i Fossegrenda 30B AS	100 %	1 008 950	12 635 258	27 195 623
Aksjer i Bakerikvartalet AS	100 %	2 698 221	38 001 678	133 333 333
Aksjer i Trekanten Eiendom og Drift AS	100 %	565 529	37 630 743	16 056 586
Aksjer i Norinvest Kapital AS	100 %	177 613	153 329	100 000
Aksjer i Lets Work AS	100 %	-6 116	23 884	30 000
Aksjer i Innherredsv. 48 AS	100 %	-33 552	46 128	30 000
Aksjer i Habari AS	100 %	99 689	5 378 796	22 857 797
Aksjer i Vikhovlia Eiendom AS	100 %	-12 530	17 470	30 000
Aksjer i Nordic Property Services AS	100 %	0	0	30 000
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	-5 416	-33 296	195 150
Aksjer i Hotell Bakeriet AS	100 %	-2 145 692	1 619 518	100 000
Aksjer i Norinvest Eiendomsforvaltning A	100 %	232 321	221 156	30 000
Sum		61 943 549	638 878 271	960 775 822

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	140 000	35 756	457 001 339	457 177 095
Årsresultat	0	0	77 450 700	77 450 700
Avsatt utbytte	0	0	-10 000 000	-10 000 000
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-12 500 000	-12 500 000



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2020

Egenkapital 31.12.2020	140 000	35 756	511 952 039	512 127 795
------------------------	---------	--------	-------------	-------------

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	350 415 035	336 262 166
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	-779 684 202	-777 407 936

Mellomværende med foretak i samme konsern er renteberegnet på markedsmessige vilkår.

#### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	16 573 997	14 645 557
Årets totale skattekostnad	16 573 997	14 645 557

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	94 024 697	177 956 155
Permanente forskjeller	66 192	9 100
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	3 709 908	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	25 830	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-861 018	-52 000 000
Resultatført konsernbidrag	-97 876 841	-82 167 558
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-21 618 061	-59 287 200
Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	-11 199	-107 342
Alminnelig inntekt	-22 540 492	-15 596 845
Mottatt konsernbidrag	97 876 841	82 167 558
Ytet konsernbidrag	-11 785 053	-8 240 191
Årets skattegrunnlag	63 551 296	58 330 522
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	13 981 285	12 832 715

#### Note 8 - Nærstående parter

Selskapet har gjeld til aksjonær med kr 66 965,-. Lånet er renteberegnet på markedsmessig grunnlag.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kredittinstitusjoner	0	51 000 000

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bygninger og tomter	0	0

#### Note 10 - Varige driftsmidler

	<b>Tomter, bygninger og annen eiendom</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.2020	13 300 000	13 300 000
Anskaffelseskost 31.12.2020	13 300 000	13 300 000
Balanseført pr. 31.12.2020	13 300 000	13 300 000

Eiendom er bolig og avskrives ikke som følge av følger løpende vedlikeholdsplan og verdi ansees ikke reduseres.

#### Note 11 - Tap på fordringer

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årets konstaterte tap på fordringer	0	21 744



Til generalforsamlingen i Norinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Norinvest ASs årsregnskap, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Norinvest AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norinvest AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



## Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2020. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

## Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 utilsiktede 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 legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Målet med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som gir uttrykk for vår mening. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller feil. Feilinformasjon blir vurdert som



vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på regnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger).

Vi gir styret en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av regnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

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

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 31. august 2021  
Nordenfjeldske Revisjon AS

Øystein Stokkan  
Statsautorisert revisor