



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 197 712
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Bynesveien 9
7018 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Francis Hay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 226 004	2 187 568
Annen driftsinntekt		31 329	12 994
Sum inntekter		8 257 333	2 200 562
Kostnader			
Varekostnad		6 197	38 755
Lønnskostnad	3	4 061 607	1 355 750
Avskrivning	4	214 032	127 118
Annen driftskostnad	3	424 581	294 685
Sum kostnader		4 706 417	1 816 308
Driftsresultat		3 550 916	384 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		50 242	
Annen finansinntekt		198	52
Sum finansinntekter		50 440	52
Rentekostnad til foretak i samme konsern			85 184
Annen finanskostnad		106	1 276
Sum finanskostnader		106	86 460
Netto finans		50 334	-86 408
Ordinært resultat før skattekostnad		3 601 250	297 846
Skattekostnad på ordinært resultat	6	792 275	65 525
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 808 975	232 321
Årsresultat		2 808 975	232 321
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	2 799 588	154 683
Overføringer annen egenkapital	5	9 387	77 638
Sum overføringer og disponeringer		2 808 975	232 321



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 450 000	1 450 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	1 154 196	1 144 503
Sum varige driftsmidler		2 604 196	2 594 503
Sum anleggsmidler		2 604 196	2 594 503
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 000	1 489 988
Sum fordringer		1 000	1 489 988
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 675	571 876
Sum omløpsmidler		127 675	2 061 864
SUM EIENDELER		2 731 871	4 656 367
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	80 077	80 077
Sum innskutt egenkapital		110 077	110 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	120 470	111 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		120 470	111 083
Sum egenkapital		230 547	221 160
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	54 984	52 336
Sum avsetninger for forpliktelser		54 984	52 336
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		54 984	52 336
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 776	109 500
Skyldige offentlige avgifter		-1 443 634	166 928
Annen kortsiktig gjeld		3 855 198	4 106 443
Sum kortsiktig gjeld		2 446 340	4 382 871
Sum gjeld		2 501 324	4 435 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 731 871	4 656 367



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 252688

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 197 712
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Bynesveien 9
7018 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Francis Hay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.05.2022



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 226 004	2 187 568
Annen driftsinntekt		31 329	12 994
Sum inntekter		8 257 333	2 200 562
Kostnader			
Varekostnad		6 197	38 755
Lønnskostnad	3	4 061 607	1 355 750
Avskrivning	4	214 032	127 118
Annen driftskostnad	3	424 581	294 685
Sum kostnader		4 706 417	1 816 308
Driftsresultat		3 550 916	384 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		50 242	
Annen finansinntekt		198	52
Sum finansinntekter		50 440	52
Rentekostnad til foretak i samme konsern			85 184
Annen finanskostnad		106	1 276
Sum finanskostnader		106	86 460
Netto finans		50 334	-86 408
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		3 601 250	297 846
Skattekostnad på ordinært resultat	6	792 275	65 525
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 808 975	232 321
Årsresultat		2 808 975	232 321
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	2 799 588	154 683
Overføringer annen egenkapital	5	9 387	77 638
Sum overføringer og disponeringer		2 808 975	232 321



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4			
		1 450 000	1 450 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 4			
		1 154 196	1 144 503
		2 604 196	2 594 503
		Sum varige driftsmidler	
		2 604 196	2 594 503
Sum anleggsmidler			
		2 604 196	2 594 503
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		1 000	1 489 988
		1 000	1 489 988
Sum fordringer			
		1 000	1 489 988
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		126 675	571 876
		126 675	571 876
		Sum omløpsmidler	2 061 864
		2 731 871	4 656 367
SUM EIENDELER			
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 2, 5			
		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital 5			
		80 077	80 077
		110 077	110 077
Sum innskutt egenkapital			
		110 077	110 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital 5			
		120 470	111 083
		120 470	111 083
		Sum opptjent egenkapital	111 083
		230 547	221 160
		Sum egenkapital	221 160
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt 6			
		54 984	52 336
		54 984	52 336
		Sum avsetninger for forpliktelseser	52 336



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	54 984	52 336
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	34 776	109 500
Skyldige offentlige avgifter	-1 443 634	166 928
Annen kortsiktig gjeld	3 855 198	4 106 443
Sum kortsiktig gjeld	2 446 340	4 382 871
Sum gjeld	2 501 324	4 435 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 731 871	4 656 367



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	300.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Norinvest AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3443616.00	1183349.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	490238.00	168472.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100449.00	11760.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10614.00	3660.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4044917.00	1367241.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1093500.00	21250.00	
Styret	475296.00	9505.00	
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet xxx AS, datterselskapet Norinvest Eiendomsforvaltning AS AS og selskaper som xxx AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

Antall	Pålydende	Balanseført
--------	-----------	-------------



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2021

Ordinære aksjer	100	300	30 000
-----------------	-----	-----	--------

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Norinvest AS	100	100 %	100 %

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	3 443 616	1 183 349
Arbeidsgiveravgift	490 238	168 472
Pensjonskostnader	100 449	11 760
Andre ytelser	10 614	3 660
Sum	<u>4 044 917</u>	<u>1 367 241</u>

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 093 500	475 296
Pensjonsutgifter	21 250	9 505

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verkøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 450 000	1 394 664	2 844 664
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 450 000	1 394 664	2 844 664
Akk.avskrivning 31.12.2021	0	-240 468	-240 468
Balanseført pr. 31.12.2021	1 450 000	1 154 196	2 604 196
Årets avskrivninger	0	214 032	214 032
Økonomisk levetid		5	
Avskrivningsplan		Lineær	



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	111 079	221 156
Årsresultat	0	2 808 975	2 808 975
Avgitt konsernbidrag	0	-2 799 588	-2 799 588
Egenkapital 31.12.2021	30 000	120 466	230 543

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	789 627	43 628
Endring utsatt skatt	2 648	21 897
Årets totale skattekostnad	792 275	65 525
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	3 601 250	297 846
Endring i midlertidige forskjeller	-12 035	-99 535
Alminnelig inntekt	3 589 215	198 311
Ytet konsernbidrag	-3 589 215	-198 311
Årets skattegrunnlag	0	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	249 927	237 892
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	249 927	237 892
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	54 984	52 336
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2021	
22% skatt av resultat før skatt	792 275	
Beregnet skattekostnad	792 275	
Effektiv skattesats *)	22 %	
*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt		