



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 217 444
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NOR PROPERTY INVESTMENTS AS
Forretningsadresse:	c/o Auris Forvaltning AS Trondheimsveien 184 0570 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Andreas Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.06.2022

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	7	205 000	198 000
Annen driftskostnad	7	537 000	561 000
Sum kostnader		742 000	759 000
Driftsresultat		-742 000	-759 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	16 000
Annen renteinntekt		6 000	15 000
Annen finansinntekt	10	81 000	4 000
Reversering nedskrivning av finansielle anleggsmidler	2	8 155 000	
Sum finansinntekter		8 242 000	35 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 000	5 000
Annen finanskostnad	10	2 000	119 000
Sum finanskostnader		11 000	124 000
Netto finans		8 231 000	-89 000
Ordinært resultat før skattekostnad		7 489 000	-848 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 489 000	-848 000
Årsresultat		7 489 000	-848 000
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		7 488 000	-848 000
Sum overføringer og disponeringer		7 488 000	-848 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	63 269 000	55 114 000
Lån til foretak i samme konsern	3,4	46 000	57 000
Sum finansielle anleggsmidler		63 315 000	55 171 000
Sum anleggsmidler		63 315 000	55 171 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 308 000	2 044 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 000	2 044 000
Sum omløpsmidler		1 308 000	2 044 000
SUM EIENDELER		64 623 000	57 215 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (250 aksjer à kr. 4000)	5,6	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		61 733 000	54 245 000
Sum opptjent egenkapital	5	61 733 000	54 245 000
Sum egenkapital		62 733 000	55 245 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 684 000	1 765 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 684 000	1 765 000
Sum langsiktig gjeld		1 684 000	1 765 000
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige utgifter		25 000	25 000
Annen kortsiktig gjeld	3	180 000	180 000
Sum kortsiktig gjeld		205 000	205 000
Sum gjeld		1 889 000	1 970 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 622 000	57 215 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	10	21 981 000	23 662 000
Annen driftsinntekt		680 000	454 000
Sum inntekter		22 661 000	24 116 000
Kostnader			
Lønnskostnad	7	354 000	334 000
Avskrivninger	1	6 078 000	6 966 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-16 541 000	5 022 000
Annen driftskostnad	7	4 265 000	4 406 000
Sum kostnader		-5 844 000	16 728 000
Driftsresultat		28 505 000	7 388 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 000	15 000
Annen finansinntekt	10	81 000	393 000
Sum finansinntekter		87 000	408 000
Annen rentekostnad		3 276 000	3 628 000
Annen finanskostnad	10	393 000	160 000
Sum finanskostnader		3 669 000	3 788 000
Netto finans		-3 582 000	-3 380 000
Ordinært resultat før skattekostnad		24 923 000	4 008 000
Skattekostnad på ordinært resultat		952 000	999 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 971 000	3 009 000
Årsresultat		23 971 000	3 009 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og fast eiendom	3,10	198 012 000	195 838 000
Andre varige driftsmidler		290 000	
Sum varige driftsmidler	1	198 302 000	195 838 000
Sum anleggsmidler		198 302 000	195 838 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	1 207 000	534 000
Andre kortsiktige fordringer	3	4 488 000	3 994 000
Sum fordringer		5 695 000	4 528 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	23 437 000	21 406 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 437 000	21 406 000
Sum omløpsmidler		29 132 000	25 934 000
SUM EIENDELER		227 434 000	221 772 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (250 aksjer à kr. 4000)	5,6	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		80 658 000	59 596 000
Sum opptjent egenkapital	5	80 658 000	59 596 000
Sum egenkapital		81 658 000	60 596 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		146 000	100 000
Sum avsetninger for forpliktelser		146 000	100 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,10	133 900 000	147 503 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 996 000	2 092 000
Sum annen langsiktig gjeld		135 896 000	149 595 000
Sum langsiktig gjeld		136 042 000	149 695 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	795 000	323 000
Betalbar skatt		61 000	503 000
Skyldige offentlige utgifter		382 000	493 000
Annen kortsiktig gjeld	3	8 496 000	10 161 000
Sum kortsiktig gjeld		9 734 000	11 480 000
Sum gjeld		145 776 000	161 175 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 434 000	221 771 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 717942

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 217 444
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOR PROPERTY INVESTMENTS AS
Forretningsadresse: c/o Pareto Business Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: 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, 27.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 217 444
NOR PROPERTY INVESTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	7	205 000	198 000
Annen driftskostnad	7	537 000	561 000
Sum kostnader		742 000	759 000
Driftsresultat		-742 000	-759 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	16 000
Annen renteinntekt		6 000	15 000
Annen finansinntekt	10	81 000	4 000
Reversering nedskrivning av finansielle anleggsmidler	2	8 155 000	
Sum finansinntekter		8 242 000	35 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 000	5 000
Annen finanskostnad	10	2 000	119 000
Sum finanskostnader		11 000	124 000
Netto finans		8 231 000	-89 000
Ordinært resultat før skattekostnad		7 489 000	-848 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 489 000	-848 000
Årsresultat		7 489 000	-848 000
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		7 488 000	-848 000
Sum overføringer og disponeringer		7 488 000	-848 000



Organisasjonsnr: 991 217 444
NOR PROPERTY INVESTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2		63 269 000	55 114 000
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	46 000	57 000
Sum finansielle anleggsmidler		63 315 000	55 171 000
Sum anleggsmidler		63 315 000	55 171 000

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	1 308 000	2 044 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 000	2 044 000
Sum omløpsmidler		1 308 000	2 044 000

SUM EIENDELER **64 623 000** **57 215 000**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (250 aksjer à kr. 4000)	5, 6	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		61 733 000	54 245 000
Sum opptjent egenkapital	5	61 733 000	54 245 000

Sum egenkapital **62 733 000** **55 245 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 684 000	1 765 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 684 000	1 765 000



Sum langsiktig gjeld		1 684 000	1 765 000
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige utgifter		25 000	25 000
Annen kortsiktig gjeld	3	180 000	180 000
Sum kortsiktig gjeld		205 000	205 000
Sum gjeld		1 889 000	1 970 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 622 000	57 215 000



Organisasjonsnr: 991 217 444
NOR PROPERTY INVESTMENTS AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	10	21 981 000	23 662 000
Annen driftsinntekt		680 000	454 000
Sum inntekter		22 661 000	24 116 000
Kostnader			
Lønnskostnad	7	354 000	334 000
Avskrivninger	1	6 078 000	6 966 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-16 541 000	5 022 000
Annen driftskostnad	7	4 265 000	4 406 000
Sum kostnader		-5 844 000	16 728 000
Driftsresultat		28 505 000	7 388 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 000	15 000
Annen finansinntekt	10	81 000	393 000
Sum finansinntekter		87 000	408 000
Annen rentekostnad		3 276 000	3 628 000
Annen finanskostnad	10	393 000	160 000
Sum finanskostnader		3 669 000	3 788 000
Netto finans		-3 582 000	-3 380 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		24 923 000	4 008 000
Skattekostnad på ordinært resultat		952 000	999 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 971 000	3 009 000
Årsresultat		23 971 000	3 009 000



Organisasjonsnr: 991 217 444
NOR PROPERTY INVESTMENTS AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og fast eiendom	3,10	198 012 000	195 838 000
Andre varige driftsmidler		290 000	
Sum varige driftsmidler	1	198 302 000	195 838 000
Sum anleggsmidler		198 302 000	195 838 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	3	1 207 000	534 000
Andre kortsiktige fordringer	3	4 488 000	3 994 000
Sum fordringer		5 695 000	4 528 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	23 437 000	21 406 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 437 000	21 406 000

Sum omløpsmidler **29 132 000** **25 934 000**

SUM EIENDELER **227 434 000** **221 772 000**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (250 aksjer à kr. 4000)	5,6	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		80 658 000	59 596 000
Sum opptjent egenkapital	5	80 658 000	59 596 000

Sum egenkapital **81 658 000** **60 596 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt		146 000	100 000
Sum avsetninger for forpliktelser		146 000	100 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3,10	133 900 000	147 503 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 996 000	2 092 000
Sum annen langsiktig gjeld		135 896 000	149 595 000
Sum langsiktig gjeld		136 042 000	149 695 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	795 000	323 000
Betalbar skatt		61 000	503 000
Skyldige offentlige utgifter		382 000	493 000
Annen kortsiktig gjeld	3	8 496 000	10 161 000
Sum kortsiktig gjeld		9 734 000	11 480 000
Sum gjeld		145 776 000	161 175 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 434 000	221 771 000



Organisasjonsnr: 991 217 444
NOR PROPERTY INVESTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 991 217 444
NOR PROPERTY INVESTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



berge lundal

Til generalforsamling for Nor Property Investments AS

Uavhengig revisors beretning for 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nor Property Investments AS sitt årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2021
Nor Property Investments AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. juni 2022

berge & lundal revisjonsselskap as

Ingrid Tveiten

statsautorisert revisor

side 2 av 2



Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.06.2022 13.00.30

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



NOR Property Investments AS

Organisasjonsnummer 991 217 444

Årsberetning 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

NOR Property Investments AS er et eiendomsinvesteringsselskap som gjennom sitt heleide datterselskap, NPD Logistics Solutions SIA, i Latvia eier en logistikkeiendom i Riga på 12.169 kvm, og gjennom sitt heleide datterselskap i Litauen, Megarenta UAB, eier en logistikkeiendom i Vilnius på 29.602 kvm.

Eiendommen i Riga leies i sin helhet ut til logistikksekskapet Trialto Latvia SIA med kontraktutløp 31. mars 2027 – leiekontrakten kan imidlertid sies opp av leietaker med virkning fom. 30. september 2025, med 9 måneders varsel.

Eiendommen i Vilnius leies ut til tre leietakere. Hoved leietaker er Mineraliniai Vandens UAB som leier 22.122 kvm med kontraktutløp 14. august 2031. Didneriai UAB leier 4.371 kvm med kontraktutløp 1. april 2028 - kontrakten kan imidlertid gjensidig termineres med 9 måneders varsel fra og med 1. april 2024. Resterende 3.109 kvm leies av Antalis Lietuva UAB med kontraktutløp 1. august 2025.

Pareto Business Management AS er forretningsfører for NOR Property Investments AS. Inova Baltic UAB forestår forvaltning, drift og forretningsførsel av datterselskapene og deres eiendommer i Latvia og Litauen. Inova Baltic UAB er et norskeid og norskledet forvaltningsselskap i Litauen, med lang og bred erfaring fra eiendomsmarkedet i Baltikum.

NOR Property Investments AS har kontoradresse i Oslo kommune.

Verdivurderinger i forbindelse med årsregnskapet for 2021

Datterselskapene har innhentet eksterne verdivurderinger for eiendommene som er lagt til grunn ved regnskapsavleggelsen per 31. desember 2021.

Verdivurderingene angir at selskapets eiendommer samlet er verdt EUR 29,5 mill, noe som er EUR 3,7 mill høyere enn året før. Målt i EUR har eiendommen i Riga en verdiendring på + 26,8 % og eiendommen i Vilnius en verdiendring på + 11,0 %.

Eurokursen har i løpet av 2021 falt med 4,6 % i forhold til norske kroner - fra NOK 10,4703 til NOK 9,9888. Det gjør at eiendommene – målt i NOK – samlet har hatt en verdiøkning på 9,1 %, fordelt med + 20,9 % for eiendommen i Riga og + 5,9 % for eiendommen i Vilnius. Målt i NOK er selskapets eiendommer per 31. desember 2021 verdsatt til NOK 294,7 mill.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets resultatregnskap for 2021 viser inntekter på NOK 22,7 mill og et positivt resultat før skattekostnad, etter NOK 16,5 mill i tilbakeførte nedskrivninger, på NOK 24,9 mill. Tilsvarende tall for morselskapet NOR Property Investments AS viser et positivt resultat før skattekostnad på NOK 7,5 mill.

Konsernets samlede driftskostnader i 2021 beløp seg til minus NOK 5,8 mill. Av større poster utgjorde avskrivninger NOK 6,1 mill og tilbakeførte nedskrivninger på konsernets eiendommer NOK 16,5 mill. Konsernets finansnetto for 2021 var negativ med NOK 3,6 mill, hvorav NOK 3,3 mill utgjorde rentekostnader på konsernets pantelån.



NOR Property Investments AS

Organisasjonsnummer 991 217 444

Konsernets netto kontantstrøm i 2021 var positiv med NOK 2,2 mill. Konsernet hadde per 31. desember 2021 bankinnskudd på NOK 23,4 mill, hvorav NOK 1,3 mill tilhører morselskapet. Konsernet hadde per 31. desember 2021 en egenkapitalprosent på 35,9 %, mens morselskapet hadde en egenkapitalprosent på 97,1 %. Styret mener at egenkapitalens størrelse er tilfredsstillende sett i forhold til selskapets virksomhet.

Rentebærende gjeld per 31. desember 2021 var NOK 133,9 mill (EUR 13,4 mill).

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

Finansiering og finansiell risiko

Konsernets eiendommer er finansiert gjennom SEB i Latvia og SEB i Litauen.

NPD Logistics Solutions SIA's lån i SEB i Latvia løper med EUR 267.036 i årlige avdrag, og med 2,70 % i fast margin, til låneforfall 30. september 2025. NPD Logistics Solutions SIA tilfredsstiller bankens lånevilkår(covenants) ved selskapets avleggelse av årsregnskapet for 2021.

Megarenta UAB's lån i SEB i Litauen løper med EUR 594.000 i årlige avdrag, og med 1,75 % i fast margin, til låneforfall 11. august 2023. Megarenta UAB tilfredsstiller bankens lånevilkår(covenants) ved selskapets avleggelse av årsregnskapet for 2021.

Lånene er ikke rentesikret per 31. desember 2021.

Eiendomsmarkedet i Baltikum er volatilt, og latviske logistikkeiendommer er spesielt risikoutsatt med hensyn til rammebetingelser for transport til/ fra Russland.

Konsernets driftsinntekter og hoveddelen av konsernets driftskostnader stammer fra datterselskapene som har euro som funksjonell valuta. Tilsvarende gjelder konsernets eiendomsinvesteringer og gjeld. En styrking av norske kroner mot euro utgjør således en finansiell risiko for NOR Property Investments AS.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021, og det har derfor ikke vært noen arbeidsulykker i løpet av året. Styret består av 3 menn. Styret har ut fra en helhetsvurdering ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø - forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet og konsernet forurenser ikke det ytre miljø. Eventuelt avfall og utslipp som oppstår ved drift av eiendom blir behandlet etter gjeldende lover og regler. Konsernet er ikke berørt av forhold som kan defineres som forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Verdijustert egenkapital

Styret har besluttet å ikke beregne verdijustert egenkapital av selskapets aksjer, da det er svært mange usikkerhetsforhold knyttet til en slik beregning. Dette fordi selskapets eiendommer eies av datterselskaper i land med skatteregimer og eiendomsmarkeder hvor vi ikke kan anvende norsk markedsstandard for beregning av fradrag for latent skatt og tillegg for fremførbart



NOR Property Investments AS

Organisasjonsnummer 991 217 444

underskudd ved salg av selskap i stedet for salg av eiendom. Eksterne verdifuldninger av selskapets eiendommer justert for langsiktig gjeld og arbeidskapital beløper seg per 31. desember 2021 til NOK 178.316.000, som tilsvarer NOK 713.264 per aksje. Begge beløp forutsatt euro-kurs per samme dato på NOK 9,9888.

Hendelser etter regnskapsårets slutt

Tiltakene for å begrense spredningen av Covid-19 har de seneste månedene blitt trappet ned, og livet i Latvia og Litauen har gradvis blitt normalisert igjen. Under Corona-pandemien har leietakernes drift blitt påvirket negativt.

Sanksjoner innført ift handel med Russland som følge av Russlands invasjon av Ukraina påvirker også leietakernes drift negativt. De vesentligste økonomiske risikofaktorene for konsernet er bortfall av inntekter og verdireduksjon av konsernets eiendeler, noe som i sin tur kan føre til brudd på lånebetingelser/covenants.

Selskapet forhandler med en interessent om salg av eiendommen i Riga, enten som et direkte eiendomssalg eller som et salg av alle aksjene i datterselskapet NPD Logistics Solutions SIA. Forhandlingene har trukket ut på grunn av usikkerheten som følge av krigen i Ukraina. Det er pt. usikkert om selskapet vil lykkes med å få gjennomført salget.

Det har for øvrig ikke vært hendelser etter regnskapsårets slutt som er av betydning for selskapets avleggelse av årsregnskap for 2021.

Fremtidsutsikter

Krigen i Ukraina skaper usikkerhet og påvirker eiendomsmarkedet i Baltikum negativt. Spesielt er dette negativt for logistikksegmentet i Latvia pga landets store andel av transitthandel med Russland. Det kan oppstå økt arealledighet og redusert leienivå og eiendomspriser som en konsekvens av dette.

Konsernet budsjetterer i 2022 med en negativ kontantstrøm på NOK 9,9 mill. Beløpet inkluderer nedbetaling på NPDs lån i SEB ifm. forlengelse/refinansiering på NOK 12,9 mill, ordinære låneavdrag på NOK 8,6 mill. og investeringer på NOK 2,8 mill.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår at årsresultatet til NOR Property Investments AS for 2021, et overskudd på NOK 7.488.000, overføres til annen egenkapital.

Oslo, 08. juni 2022

Kjell Bettmø
Styremedlem

Odd Rune Austgulen
Styrets leder

Jørgen Reme
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: F17ZO-PK641-LKZEB-XCTYZ-U0XBJ-FJFZZ



NOR Property Investments AS

BALANSE PR 31.12

(Beløp i TNOK)

Morselskap				Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020
		EIENDELER			
		<i>Anleggsmidler</i>			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
0	0	Utsatt skattefordel		0	49
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>49</u>
		<i>Varige driftsmidler</i>			
0	0	Tomter og fast eiendom	3, 10	198 012	195 838
0	0	Andre varige driftsmidler		290	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler	1	<u>198 301</u>	<u>195 838</u>
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
55 114	63 269	Investeringer i datterselskap	2	0	0
57	46	Lån til foretak i samme konsern	3, 4	0	0
<u>55 171</u>	<u>63 315</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>55 171</u>	<u>63 315</u>	Sum anleggsmidler		<u>198 301</u>	<u>195 838</u>
		<i>Omløpsmidler</i>			
		<i>Kortsiktige fordringer</i>			
0	0	Kundefordringer	3	1 207	534
0	0	Andre kortsiktige fordringer	3	4 488	3 994
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum fordringer		<u>5 695</u>	<u>4 529</u>
2 044	1 308	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	23 437	21 406
<u>2 044</u>	<u>1 308</u>	Sum omløpsmidler		<u>29 133</u>	<u>25 934</u>
<u>57 215</u>	<u>64 622</u>	SUM EIENDELER		<u>227 434</u>	<u>221 772</u>

Penneo Dokumentnøkkel: F17ZO-PK641-LKZEB-XC7YZ-U0XBJ-FJFZ



NOR Property Investments AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i TNOK)

Morselskap			Konsern		
2020	2021		Note	2021	2020
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
1 000	1 000	Aksjekapital (250 aksjer à kr. 4 000)	5, 6	1 000	1 000
1 000	1 000	Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
54 245	61 733	Annen egenkapital		80 658	59 596
54 245	61 733	Sum opptjent egenkapital	5	80 658	59 596
55 245	62 733	Sum egenkapital		81 658	60 596
		GJELD			
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
0	0	Utsatt skatt		146	100
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser		0	0
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		146	100
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 10	133 900	147 503
1 765	1 684	Øvrig langsiktig gjeld	3	1 996	2 092
1 765	1 684	Sum annen langsiktig gjeld		135 896	149 596
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
0	0	Leverandørgjeld	3	795	323
0	0	Betalbar skatt		61	503
25	25	Skyldige offentlige avgifter		382	493
180	180	Annen kortsiktig gjeld	3	8 496	10 161
205	205	Sum kortsiktig gjeld		9 734	11 480
1 970	1 889	Sum gjeld		145 777	161 176
57 215	64 622	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 434	221 772

Oslo, 08 / 06 - 2022

Odd Rune Austgulen
Styrets leder

Kjell Bettmo
Styremedlem

Jørgen Reme
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: F17ZO-PK641-LKZEB-XCTYZ-U0X8J-F7EZ



NOR Property Investments AS

Kontantstrømoppstilling

(Beløp i TNOK)

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-847	7 488	Resultat før skattekostnad	24 922	4 009
0	0	Periodens betalte skatt	-503	-12
0	0	Ordinære avskrivninger	6 078	6 966
0	-8 155	Nedskrivninger / Reversering av nedskrivninger	-16 541	5 022
0	0	Endring i kundefordringer	-673	937
0	0	Endring i leverandørgjeld	472	13
0	0	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 270	-708
<u>-847</u>	<u>-667</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>11 485</u>	<u>16 227</u>
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 188	-851
103	-70	Inn-/Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	0	0
0	0	Effekt av valutakursendringer på investeringsaktiviteter	0	0
<u>103</u>	<u>-70</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-1 188</u>	<u>-851</u>
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-8 071	-9 443
0	0	Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	<u>-8 071</u>	<u>-9 443</u>
<u>-744</u>	<u>-737</u>	Netto kontantstrøm for perioden	<u>2 226</u>	<u>5 934</u>
2 788	2 044	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	21 406	15 113
0	0	Andre valutaomregningsdifferanser	-195	359
<u>2 044</u>	<u>1 308</u>	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>23 437</u>	<u>21 406</u>
		Denne består av:		
2 044	1 308	Bankinnskudd m.v.	23 437	21 406

Penneo Dokumentnøkkel: F17ZO-PK641-LKZEB-XC7YZ-U0XBJ-F7EZ



Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet NOR Property Investments AS og alle selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi. 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.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Ved konsolidering omregnes utenlandske datterselskaper til konsernets presentasjonsvaluta. Balanseposter omregnes til balansedagens kurs, resultatposter omregnes til gjennomsnittskurs for perioden. Valutakursdifferanser føres mot egenkapital

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av eventuelle tjenester inntektsføres når tjenesten utføres. Inntekter som knytter seg til fremtidige tjenester balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Renteinntekter resultatføres i den perioden de er påløpt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Derivater som er sikringsinstrumenter innregnes ikke i balansen.

Datterselskaper

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap. Overstiger utbytte/konsernbidrag andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, regnskapsføres den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene trekkes da fra regnskapsført verdi av investeringene i balansen.

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. For øvrige kundefordringer foretas det ved behov en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper som ikke konsolideres inn i konsernregnskapet inntektsføres som annen finansinntekt.



Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Valutakursdifferanser resultatføres.

Skatt

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 1 Varige driftsmidler

TNOK

Morselskapet

Morselskapet har ingen varige driftsmidler.

Konsernet

Varige driftsmidler	Fast eiendom	Tomt	Driftsløstø inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	349 191	6 143	185	355 519
Tilgang	898	0	290	1 188
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	350 089	6 143	475	356 707
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	128 840	0	185	129 025
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	13 833	0	0	13 833
Omregningsdifferanse	-15 693	145	0	-15 548
Balanseført verdi 31.12.	191 723	6 288	290	198 301
Årets avskrivning	6 078	0	0	6 078
Årets nedskrivning**	-16 541	0	0	-16 541
Forventet økonomisk levetid *	24 år		5 år	
Avskrivningsplan *	Lineær		Lineær	

*) Tomter avskrives ikke da disse ikke verdiforringes.

**) Reversering av nedskrivning er foretatt i samsvar med verddivurderinger per desember 2021 foretatt av NewSec.

Verdsettelse av eiendommene baserer seg på forutsetninger knyttet til forventede driftskostnader, markedsleie og utleiegrad i perioden etter leiekontraktens utløp og yield. Eiendomsmarkedene i Latvia og Litauen har i de siste årene vært preget av volatilitet og usikkerhet. Det er også svært få eller ingen transaksjoner i markedet knyttet til tilsvarende eiendommer, noe som øker usikkerheten knyttet til verddivurderingene ytterligere. Eiendommer bokføres til laveste verdi av avskrevet kostpris og markedsverdi.



Note 2 Datterselskap

TNOK

Morselskapet

NOR Property Investments AS har eierandeler i følgende selskaper:	Erverv år	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital (100 %)	Resultat siste år	Balanseført verdi
NPD Logistics Solutions SIA	2007	Latvia	100,0 %	8 155	17 429	8 155
Megarenta UAB	2008	Litauen	100,0 %	67 597	7 518	55 114
SUM						63 269

På datterselskaper er det i 2021 reversert nedskrivninger av aksjeinvesteringen med MNOK 8 155. Dette gjelder aksjene i NPD Logistics Solutions SIA.

Note 3 Gjeld

TNOK

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
0	0	Sum	0	0

Status selskapets lånebetingelser (covenants):

Datterselskapet NPD Logistics Solutions SIA i Latvia har på sitt lån pr. 31.12.21 ingen covenantskrav knyttet til DSCR, LTV, Debt/EBITDA eller positiv egenkapital i sine lånebetingelser. Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som tilsier at NPD Logistics Solutions SIA ikke tilfredsstiller låneavtalens bestemmelser på tidspunkt for avleggelse av årsregnskap for 2021. I 2022 har SEB fornyet lånet med EUR 4,5 millioner i 3,5 år. På det nye lånet er det covenantskrav på DSCR =1,1 og positiv EK fra 2022. I tillegg har Megarenta UAB forpliktet seg til å gi et ansvarlig lån på EUR 1,25 millioner når nødvendig.

Datterselskapet Megarenta UAB i Litauen var per 31. desember 2021 i overensstemmelse med låneavtalens bestemmelser om DSCR \geq 1,20, Loan-to-value < 65%, Debt/EBITDA <8,00 og positiv egenkapital. Per 31. desember 2021 var DSCR 1,88, Loan-to-value 36,29%, Debt/EBITDA 4,26 og selskapets egenkapital utgjorde 44,65 % av totalbalansen. Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som tilsier at Megarenta UAB ikke tilfredsstiller låneavtalens bestemmelser på tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet for 2021.

Som sikkerhet for lånet har NPD Logistics Solutions SIA stilt pant i eiendommen, samt at det er tatt sikkerhet i bankinnskudd med TEUR 476. Beløpet frigis for nedbetaling på lånet i 2022 i forbindelse med refinansing av lånet i SEB. Bokført verdi på eiendommen er TNOK 68 623.

Megarenta UAB har stilt pant i bankinnskudd og eiendommen som sikkerhet for lånet. Bokført verdi på eiendommen er TNOK 129 389.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

TNOK

Det foreligger ikke mellomværende i konsernet.

Morselskapet

	2021	2020
Kundefordringer	0	0
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Langsiktige fordringer	46	57
Langsiktig gjeld	1 684	1 765

Det er pr 31.12. nedskrevet TNOK 6 434 av fordring på datterselskap.

Penneo Dokumentnøkkel: F17ZO-PK641-LKZEB-XCTYZ-U0XBJ-F7EZ



Note 5 Egenkapital

TNOK

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000	0	54 245	55 245
Årets resultat	0	0	7 488	7 488
Egenkapital 31.12.	1 000	0	61 733	62 733

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000	0	59 596	60 596
Omregningsdifferanse	0	0	-2 908	-2 908
Årets resultat	0	0	23 970	23 970
Egenkapital 31.12.	1 000	0	80 658	81 658

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 000 000 består av 250 aksjer à kr 4 000. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.	Antall aksjer	Eierandel
AURIS AS	60	24,00 %
SAGAHILL AS	20	8,00 %
AS FRILO	20	8,00 %
HAI INVEST AS	20	8,00 %
NORTURA KONSERNPENSJONSKASSE	20	8,00 %
Sum	140	56,00 %
Øvrige < 5%	110	44,00 %
Totalt antall aksjer	250	100,00 %

Styrets leder Odd Rune Austgulen er eier av Auris AS som har en eierandel på 24 %.

Penneo Dokumentnøkkel: F1Z0-PK641-LKZEB-XCTYZ-U0XBJ-FEZZ



Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

TNOK

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
180	180	Styrehonorar	302	291
18	25	Arbeidsgiveravgift	52	43
198	205	Sum lønnskostnader	354	334

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021 og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon §7-43a.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende områder (beløpene er eks. mva)

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
94	56	Lovpålagt revisjon	224	413
0	6	Andre tjenester	6	0
94	63	Sum	231	413

Note 8 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

TNOK

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
0	0	Sikkerhetsstillelse for betjening av gjeld	0	0

Note 9 Segment rapportering

TNOK

Geografisk fordeling av konsernets leieinntekter

	2021	2020
Litauen - leieinntekt	15 810	16 376
Litauen - leieperiodisering	447	986
Latvia - leieinntekt	5 724	6 300
Latvia - leieperiodisering	0	0
Sum	21 981	23 662

Note 10 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Både Latvia og Litauen innførte i mars 2020 omfattende tiltak for å begrense spredningen av Covid-19. Dette førte til store økonomiske konsekvenser for samfunnet og næringslivet. De vesentligste økonomiske risikofaktorene for konsernet ble bortfall av inntekter, verdireduksjon på konsernets eiendeler og brudd på lånebetingelser/covenants. Corona-pandemien har så langt påvirket leietakernes drift negativt.

Megarenta UAB innrømmet i 2020 leietakerne Mineraliniai Vandenys UAB og Antalis Lietuva UAB reduserte leier for deler av året 2020. Leiereduksjonene beløp seg samlet til om lag NOK 1,5 mill. Som motytelse ble begge leieavtalene forlenget med 2 år, til hhv 14.08.31 og 01.08.25. I 2021 har Mineraliniai Vandenys UAB fått 20% leiereduksjon for 1. halvår 2021 og 50/50 splitt av nytt LED-lys prosjekt mot ytterligere 2 års forlengelse av leieavtalen. For 2021 har dette belastet resultatet om lag NOK 1,7 mill.

NPD Logistics Solutions SIA har pr. 31.12.2021 ikke lenger negativ egenkapital og låneavtalen med SEB er forlenget i 2022. For å begrense risikoen ble det i 2021 innført streng kostnads- og budsjettkontroll for å sikre positiv kontantstrøm, samt løpende kommunikasjon med SEB vedrørende innestående for å vurdere likviditetssituasjonen. Selskapets leietaker Trialto Latvia SIA forlenget i 2021 leieforholdet i 5 år, fra 01.04.22 til 31.03.27, med mulighet for oppsigelse med 9 mnd varsel etter 3,5 år. Det ble i den forbindelse innvilget 50 % leiefritak de første 4 månedene. Selskapets banklån i SEB ble 01.09.21 forlenget til 29.03.22 samtidig med at Trialto forlenget leieavtalen, og i 2022 er lånet fornyet med EUR 4,5 mill i 3,5 år. I den forbindelse er det avtalt at Megarenta UAB når nødvendig stiller et ansvarlig lån til NPD Logistics Solutions SIA på inntil EUR 1,25 mill.

Penneo Dokumentnøkkel: F17ZO-PK641-LKZEB-XCTYZ-U0XBJ-F7E7Z



Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Penneo Dokumentnøkkel: F17ZO-PK641-LKZEB-XC7YZ-U0X8J-FEZZ



PENNEO

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

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

Kjell Bettmo

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2093891

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-06-08 07:30:02 UTC



Odd Rune Austgulen

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1112798

IP: 92.151.xxx.xxx

2022-06-08 09:07:47 UTC



Jørgen Reme

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-1449833

IP: 85.19.xxx.xxx

2022-06-09 08:11:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F1Z0-PK641-LKZEB-XC7YZ-U0XB1-JFEZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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