



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Øyvind Gartland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			439 000
Sum inntekter			439 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	447 000	195 000
Sum kostnader		447 000	195 000
Driftsresultat		-447 000	244 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		105 161 000	90 742 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 284 000	15 046 000
Annen finansinntekt		49 000	78 000
Sum finansinntekter		120 494 000	105 866 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler			0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 170 000	46 636 000
Annen finanskostnad		5 235 000	1 897 000
Sum finanskostnader		60 405 000	48 533 000
Netto finans		60 089 000	57 333 000
Ordinært resultat før skattekostnad		59 642 000	57 577 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3	12 903 000	12 842 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 739 000	44 735 000
Årsresultat		46 739 000	44 735 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		15 000 000	60 000 000
Avgitt konsernbidrag		17 886 000	11 577 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	13 854 000	-26 843 000
Sum overføringer og disponeringer		46 740 000	44 734 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	944 505 000	944 567 000
Sum finansielle anleggsmidler		944 505 000	944 567 000
Sum anleggsmidler		944 505 000	944 567 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	29 363 000	34 396 000
Konsernfordringer	7	391 934 000	390 621 000
Sum fordringer		421 297 000	425 017 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 596 000	440 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 596 000	440 000
Sum omløpsmidler		423 893 000	425 457 000
SUM EIENDELER		1 368 398 000	1 370 024 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,8	140 000	140 000
Overkurs	4	36 000	36 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		176 000	176 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	603 163 000	589 309 000
Sum opptjent egenkapital		603 163 000	589 309 000
Sum egenkapital		603 339 000	589 485 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	7 859 000	9 577 000
Annen kortsiktig gjeld	7,9	757 202 000	770 963 000
Sum kortsiktig gjeld		765 061 000	780 540 000
Sum gjeld		765 061 000	780 540 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 368 400 000	1 370 025 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	142 219 000	137 569 000
Annen driftsinntekt	2	70 095 000	74 794 000
Verdijustering investeringseiendom	4	8 183 000	
Sum inntekter		220 497 000	212 363 000
Kostnader			
Varekostnad		8 728 000	9 461 000
Lønnskostnad	5	44 345 000	43 830 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 145 000	2 482 000
Annen driftskostnad		51 464 000	45 571 000
Sum kostnader		106 682 000	101 344 000
Driftsresultat		113 815 000	111 019 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 108 000	206 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 351 000	1 855 000
Sum finansinntekter		2 459 000	2 061 000
Annen rentekostnad	6	50 264 000	44 942 000
Sum finanskostnader		50 264 000	44 942 000
Netto finans		-47 805 000	-42 881 000
Ordinært resultat før skattekostnad		66 010 000	68 138 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	14 980 000	15 920 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 030 000	52 218 000
Årsresultat		51 030 000	52 218 000
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak		-4 769 000	-5 769 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-4 769 000	-5 769 000
Totalresultat		46 261 000	46 449 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	2 449 551 000	2 447 090 000
Maskiner og anlegg	8	854 000	1 010 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	1 385 000	1 740 000
Sum varige driftsmidler		2 451 790 000	2 449 840 000
Sum anleggsmidler		2 451 790 000	2 449 840 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10	1 851 000	1 878 000
Sum varer		1 851 000	1 878 000
Fordringer			
Kundefordringer	12	6 068 000	3 880 000
Andre fordringer	11	29 354 000	11 313 000
Sum fordringer		35 422 000	15 193 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		13 677 000	12 100 000
Sum investeringer		13 677 000	12 100 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	14 976 000	18 786 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 976 000	18 786 000
Sum omløpsmidler		65 926 000	47 957 000
SUM EIENDELER		2 517 716 000	2 497 797 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14,15	140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Fond	14,9	263 338 000	269 106 000
Annen egenkapital	14	1 154 589 000	1 118 555 000
Sum opptjent egenkapital		1 417 927 000	1 387 661 000
Sum egenkapital		1 418 067 000	1 387 801 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		1 055 000	1 055 000
Utsatt skatt	7	364 885 000	357 133 000
Andre avsetninger for forpliktelser			17 000
Sum avsetninger for forpliktelser		365 940 000	358 205 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	694 389 000	715 864 000
Sum annen langsiktig gjeld		694 389 000	715 864 000
Sum langsiktig gjeld		1 060 329 000	1 074 069 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 153 000	7 515 000
Betalbar skatt	7	7 227 000	9 962 000
Skyldige offentlige avgifter		2 327 000	2 551 000
Annen kortsiktig gjeld		20 613 000	15 897 000
Sum kortsiktig gjeld		39 320 000	35 925 000
Sum gjeld		1 099 649 000	1 109 994 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 517 716 000	2 497 795 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 707683

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap 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: Øyvind Gartland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 11.08.2025



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			439 000
Sum inntekter			439 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	447 000	195 000
Sum kostnader		447 000	195 000
Driftsresultat		-447 000	244 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		105 161 000	90 742 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 284 000	15 046 000
Annen finansinntekt		49 000	78 000
Sum finansinntekter		120 494 000	105 866 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler			0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 170 000	46 636 000
Annen finanskostnad		5 235 000	1 897 000
Sum finanskostnader		60 405 000	48 533 000
Netto finans		60 089 000	57 333 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		59 642 000	57 577 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3	12 903 000	12 842 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 739 000	44 735 000
Årsresultat		46 739 000	44 735 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		15 000 000	60 000 000
Avgitt konsernbidrag		17 886 000	11 577 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	13 854 000	-26 843 000
Sum overføringer og disponeringer		46 740 000	44 734 000



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler Sum varige driftsmidler

0 0

Finansielle anleggsmidler Investering i datterselskap 6 Sum finansielle anleggsmidler

944 505 000 944 567 000
944 505 000 944 567 000

Sum anleggsmidler

944 505 000 944 567 000

Omløpsmidler Varer

Fordringer Andre fordringer Konsernfordringer Sum fordringer

9 29 363 000 34 396 000
7 391 934 000 390 621 000
421 297 000 425 017 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende Bankinnskudd, kontanter og lignende Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

2 596 000 440 000
2 596 000 440 000

Sum omløpsmidler

423 893 000 425 457 000

SUM EIENDELER

1 368 398 000 1 370 024 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Selskapskapital 4,8 140 000 140 000
Overkurs 4 36 000 36 000
Sum innskutt egenkapital 176 000 176 000

Opptjent egenkapital Annen egenkapital Sum opptjent egenkapital

4 603 163 000 589 309 000
603 163 000 589 309 000

Sum egenkapital

603 339 000 589 485 000



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	7 859 000	9 577 000
Annen kortsiktig gjeld	7,9	757 202 000	770 963 000
Sum kortsiktig gjeld		765 061 000	780 540 000
Sum gjeld		765 061 000	780 540 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 368 400 000	1 370 025 000



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	142 219 000	137 569 000
Annen driftsinntekt	2	70 095 000	74 794 000
Verdijustering investeringseiendom	4	8 183 000	
Sum inntekter		220 497 000	212 363 000
Kostnader			
Varekostnad		8 728 000	9 461 000
Lønnskostnad	5	44 345 000	43 830 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 145 000	2 482 000
Annen driftskostnad		51 464 000	45 571 000
Sum kostnader		106 682 000	101 344 000
Driftsresultat		113 815 000	111 019 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 108 000	206 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 351 000	1 855 000
Sum finansinntekter		2 459 000	2 061 000
Annen rentekostnad	6	50 264 000	44 942 000
Sum finanskostnader		50 264 000	44 942 000
Netto finans		-47 805 000	-42 881 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	14 980 000	15 920 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 030 000	52 218 000
Årsresultat		51 030 000	52 218 000
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak			
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-4 769 000	-5 769 000
Totalresultat		46 261 000	46 449 000



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	2 449 551 000	2 447 090 000
Maskiner og anlegg	8	854 000	1 010 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	1 385 000	1 740 000
Sum varige driftsmidler		2 451 790 000	2 449 840 000
Sum anleggsmidler		2 451 790 000	2 449 840 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10	1 851 000	1 878 000
Sum varer		1 851 000	1 878 000
Fordringer			
Kundefordringer	12	6 068 000	3 880 000
Andre fordringer	11	29 354 000	11 313 000
Sum fordringer		35 422 000	15 193 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		13 677 000	12 100 000
Sum investeringer		13 677 000	12 100 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	14 976 000	18 786 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 976 000	18 786 000
Sum omløpsmidler		65 926 000	47 957 000
SUM EIENDELER		2 517 716 000	2 497 797 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14,15	140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000



Opptjent egenkapital			
Fond	14,9	263 338 000	269 106 000
Annen egenkapital	14	1 154 589 000	1 118 555 000
Sum opptjent egenkapital		1 417 927 000	1 387 661 000
Sum egenkapital		1 418 067 000	1 387 801 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		1 055 000	1 055 000
Utsatt skatt	7	364 885 000	357 133 000
Andre avsetninger for forpliktelser			17 000
Sum avsetninger for forpliktelser		365 940 000	358 205 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	694 389 000	715 864 000
Sum annen langsiktig gjeld		694 389 000	715 864 000
Sum langsiktig gjeld		1 060 329 000	1 074 069 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 153 000	7 515 000
Betalbar skatt	7	7 227 000	9 962 000
Skyldige offentlige avgifter		2 327 000	2 551 000
Annen kortsiktig gjeld		20 613 000	15 897 000
Sum kortsiktig gjeld		39 320 000	35 925 000
Sum gjeld		1 099 649 000	1 109 994 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 517 716 000	2 497 795 000



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	391934000.00	415004000.00

<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>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	757201000.00	766580000.00

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

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

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

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



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
72.00

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37565000.00	37320000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5297000.00	5199000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1191000.00	987000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	292000.00	179000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



2024

Årsrapport





Norinvest AS

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Konsernregnskap

- Oppstilling av totalresultat
- Balanse
- Oppstilling av kontantstrømmer
- Noter

Selskapsregnskap

- Oppstilling av totalresultat
- Balanse
- Oppstilling av kontantstrømmer
- Noter

Revisjonsberetning



Norinvest AS

Årsberetning 2024

Norinvest AS

Adresse: Bynesveien 9, 7018 TRONDHEIM

Org.nr: 980 281 868 MVA

Virksomhetens art

Norinvest AS driver med forvaltning og eiendomsutvikling, hotelldrift 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. Konsernregnskapet viser en omsetning på kr 212 MNOK for 2024, som er tilsvarende 2023. Nedgang i omsetning i hotellsegmentet er tatt igjen i økte leieinntekter fra eiendomssegmentet. Driftsresultatet for 2024 er på 115 MNOK, opp fra 113 MNOK i 2022. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør 44,2 MNOK i 2024.

Rettvisende oversikt

Styret mener at selskaps- og konsernregnskapet gir et rettvisende bilde av Norinvest AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Norinvest AS har i 2024 ikke foretatt større enkeltinvesteringer. Norinvest er lavt «gearet» og har god kontantstrøm fra driften. Bærekraft, smarte investeringer, stabil arbeidskraft og innovasjon og infrastruktur vil fortsatt være sentrale satsningsområder for Norinvest.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko ansees lav til tross for økte finanskostnader. Konsernet har en sunn økonomi og egenkapital er solid.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Norinvest AS har i 2024 jobbet aktivt og målrettet for å finne bærekraftige løsninger i møbelproduksjonen og hotelldriften. Styret tar sikte på å fortsette dette arbeidet, og har som ambisjon om at Norinvest skal være en foretrukket leverandør av bærekraftige møbler til næringsliv og offentlig sektor. Fortsatt fokus på investeringer og gjenbruk av eiendommer står på agendaen.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Norinvest har også i 2024 hatt anstendig arbeid og økonomisk vekst som et satsningsområde. Norinvest er en betydelig eiendomsaktør lokalt i Trøndelag og vil fortsette å være det fremover. Vi sysselsetter over 120 ansatte i eiendom, 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



Norinvest AS

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 2024. Samlet sykefraværsprosent utgjør 5,7%, som i 2023. Vi jobber aktivt for å få dette ned med inkluderende arbeidsliv og ansvar til hver enkelt for å forebygge sykefravær og nullvisjon knyttet til skader og ulykker på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er stilt alminnelig ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Likestilling

Ansatte i konsernet er likt fordelt i 2024. Styret består av to menn. 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.

Ytre miljø

Utslipp fra produksjonsanlegg, inkludert stoffer som kan innebære miljøskader, er innenfor de kravene myndighetene stiller. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. En betydelig del av miljøarbeidet konsentrerer seg om etablering av systemer for måling av støv og støy knyttet til produksjonsanlegg. Skjerpede miljøkrav både internt og eksternt har gitt økt fokus på våre bærekraftsmål og ytterligere fokus på energibesparende tiltak. Dette er nødvendig for å fortsatt begrense klimaavtrykket.

Informasjon om samfunnsansvar

Alle aspekter ved samfunnsansvar er viktige for Norinvest. Norinvest gjennomførte i 2019 en analyse der formålet var å identifisere de mest vesentlige temaene for selskapet innen området samfunnsansvar og bærekraft. På bakgrunn av analysen ble det identifisert tre hovedmål.

Norinvest handler i samsvar med FN's veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter (UN Guiding Principles on Business and Human Rights). Med det følger at Norinvest skal følge utviklingen i nasjonale og internasjonale forventninger til menneskerettigheter (aktsomhetsvurdering med hensyn til menneskerettigheter) og forbedre vår praksis i henhold til dette. Vi skal styrke og øke kjennskapen til våre varslingsmekanismer. Vi skal fortsatt styrke selskapets kultur for rapportering av bekymringer og brudd på det etiske regelverket og sikre tilfredsstillende håndtering av antikorrupsjon og risiko knyttet til forretningsetikk i hele konsernet, med særskilt fokus på prosesser med høy risiko.

Styret avgir årlig en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven. Denne er tilgjengelig på konsernets hjemmeside.



Norinvest AS

Trondheim, 30. juni 2025
Styret for Norinvest AS

Francis Hay

Francis Stückrath Hay
styreleder

Øyvind Gartland

Øyvind Gartland
daglig leder/styremedlem



Norinvest AS

Oppstilling av totalresultat

Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Leieinntekter	2	142 219	137 569
Annen driftsinntekt	2	70 095	74 794
Verdijustering investeringseiendom	4	8 183	0
Varekostnad		-8 728	-9 461
Lønnskostnad	5	-44 345	-43 830
Annen driftskostnad	5	-51 464	-45 571
Driftsresultat før amort. av- og nedskr. (EBITDA)		115 959	113 501
Amortisering av- og nedskrivninger		2 145	2 482
Driftsresultat (EBIT)		113 814	111 019
Inntekt på andre investeringer		0	0
Annen finansinntekt		1 108	206
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		1 351	1 855
Annen finanskostnad	6	-50 264	-44 942
Netto finansposter		-47 804	-42 881
Ordinært resultat før skattekostnad		66 010	68 138
Skattekostnad	7	14 980	15 920
Årsresultat		51 030	52 218
Øvrige resultatelementer			
Avskrivninger verdijustert eiendom		-5 769	-5 769
Sum øvrige resultatelementer		-5 769	-5 769
Totalresultat for perioden		46 261	46 449



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Maskiner og anlegg	8	854	1 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	1 385	1 740
Varige driftsmidler		2 239	2 750
Investeringseiendom	4	2 107 018	2 100 935
Egenbenyttet eiendom(verdiregulert)	9	342 533	346 155
Investeringer i aksjer og andeler		0	0
Andre fordringer		0	0
Finansielle anleggsmidler		2 449 551	2 447 090
Sum anleggsmidler		2 451 790	2 449 840
Omløpsmidler			
Varer	10	1 851	1 878
Kundefordringer	12	6 068	3 880
Andre fordringer	11	29 354	11 313
Markedsbaserte aksjer		13 677	12 100
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	14 976	18 786
Sum omløpsmidler		65 926	47 956
Sum eiendeler		2 517 716	2 497 796



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	14, 15	140	140
Overkurs	14	0	0
Annen innskutt egenkapital	14	0	0
Sum innskutt egenkapital		140	140
Fond for verddivurderinger	14, 9	263 338	269 106
Annen egenkapital	14	1 154 589	1 118 555
Sum opptjent egenkapital		1 417 927	1 387 661
Sum egenkapital		1 418 067	1 387 801
Gjeld			
Pensjonsforpliktelser		1 055	1 055
Utsatt skatt	7	364 885	357 133
Andre avsetninger for forpliktelser		0	17
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	694 389	715 864
Sum annen langsiktig gjeld		1 060 329	1 074 069
Leverandørgjeld		9 153	7 515
Betalbar skatt	7	7 227	9 962
Skyldige offentlige avgifter		2 327	2 551
Annen kortsiktig gjeld		20 613	15 897
Sum kortsiktig gjeld		39 320	35 926
Sum gjeld		1 099 649	1 109 995
Sum egenkapital og gjeld		2 517 716	2 497 796

31. desember 2024
Trondheim, 30. juni 2025

Francis Hay
Francis Stückerath Hay
styreleder

Øyvind Gartland
Øyvind Gartland
daglig leder/styremedlem



Norinvest AS

Oppstilling av kontantstrømmer

Beløp vises i tusen kr		2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		66 010	68 138
Periodens betalte skatt	7	-9 962	-18 507
Verdijustering investeringseiendom	4	-8 183	0
Ordinære avskrivninger	8	2 145	2 483
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	10,11,12	-523	8 587
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter		-5 241	-2 853
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		44 246	57 848
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4, 9	-16 822	-10 614
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10 614	-10 614
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	6	-21 475	-32 070
Utbetalinger av utbytte	14	-15 000	-60 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-36 475	-92 070
Netto endring i likvider i året		-3 810	-44 836
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	13	18 786	63 622
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		14 976	18 786



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Norinvest AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Bynesveien 9, i Trondheim. Dette årsregnskapet dekker Norinvest ASs konsernregnskap.

Norinvest ASs konsernregnskap og selskapsregnskap for regnskapsåret 2024 ble vedtatt i styremøte den 30. juni 2025.

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. 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.
- Investerings eiendommer 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.

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



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

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:

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



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

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 returret 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 ferdigstilleelsesgrad 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 en 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
- 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, 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

Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

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 kontraksperioden. 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 morskapet 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. Investeringstilskudd 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.

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



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

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 år
Maskiner og utstyr	3-8 år
Inventar og biler	3-8 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 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

Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

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.

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 bruksretteiendelbruksretteiendel 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.

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 leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er 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

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, 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 leieforpliktelsen. I stedet innregner konsernet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Bruksretteiendeler

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

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- 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, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting 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.

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 salgpris ved ordinær drift fratrukket salgskostnader. 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 førstegangsinregning 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.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

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
- 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 rentes-metode 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



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

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
- 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 virkelig 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 rentes-metode. 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



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

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

Kontanter og kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpstillingen er

utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpstillingen 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.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Inntekter

	2024	2023
Virksomhetsområde		
Eiendom	151 737	137 569
Hotell/overnatting	62 214	68 612
Møbelproduksjon	6 546	6 182
Sum	220 497	212 363
Geografisk fordeling		
Norge	221 697	212 363
Sum	221 697	212 363

Note 3 – 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 nærings- og boligeiendom.
- Hotellsegmentet omfatter drift av hoteller og overnattingssteder.
- Produksjonsegmentet omfatter møbelproduksjon.

Ingen operasjonelle segmenter har blitt samlet for å skape de rapporterte segmentene.

De resterende av konsernets øvrige aktiviteter vises i kolonnen "Øvrig/elimineringer".

Disse aktivitetene er i hovedsak knyttet til finansieringsaktiviteter. Konsernets administrasjonskostnader og andre felleskostnader er allokert til segmentene. Informasjon om ikke allokerte poster inkludert i denne kolonnen er gitt i fotnoter til tabellen nedenfor.

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.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Informasjon om konsernets driftssegmenter presenteres nedenfor.

Per 31.12.2024	Eiendom	Hotell	Produksjon	Øvrig /Elimineringer	Konsolidert
Driftsinntekter fra eksterne	151 737	62 214	6 546	0	220 497
Driftsinntekter - konserninternt	73 039		1 334	-74 373	0
Totale inntekter	224 776	62 214	7 880	-74 373	220 497
Driftskostnader	97 919	74 197	8 940	-74 373	106 683
Driftsresultat	126 857	-11 983	-1 060	0	113 814
Finansinntekter	757	284	68	1 351	2 460
Finanskostnader	50 181	71	12	0	50 264
Nedskrivninger					0
Andre periodiseringsposter					0
Resultatandel fra tilknyttet selskap og/eller felles kontrollert virksomhet					0
Kostnad ved skatt	14 980	0	0	0	14 980
Resultat etter skatt for videreført virksomhet	62 453	-11 770	-1 004	1 351	51 030

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

Per 31.12.2023	Eiendom	Hotell	Produksjon	Øvrig /Elimineringer	Konsolidert
Driftsinntekter fra eksterne kunder	137 569	68 612	6 182	0	212 363
Driftsinntekter - konserninternt	72 592		999	-73 591	0
Totale inntekter	210 161	68 612	7 181	-73 591	212 363
Driftskostnader	94 117	69 933	10 885	-73 591	101 344
Driftsresultat	116 044	-1 321	-3 704	0	111 019
Finansinntekter	0	363	12	1 686	2 061
Finanskostnader	-44 852	-43	-47	0	-44 942
Avskrivninger					0
Nedskrivninger					0
Andre periodiseringsposter					0
Resultatandel fra tilknyttet selskap og/eller felles kontrollert virksomhet					0
Kostnad ved skatt	-15 879	-41	0	0	-15 920
Resultat etter skatt for videreført virksomhet	55 313	-1 042	-3 739	1 686	52 218

De ulike driftssegmentenes driftsresultat inkluderer inntekter og kostnader fra transaksjoner med andre driftssegment i konsernet.

Justeringer og elimineringer

Finansposter og tap/gevinster på finansielle eiendeler allokeres ikke til individuelle segmenter da de underliggende finansielle instrumenter styres på konsernnivå. Tilsvarende gjelder periodeskatt og utsatt skatt.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Investerings eiendom

	2024	2023
Pr. 1. januar	2 095 000	2 095 000
Avgang	-2 100	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	0
Påkostninger	0	5 935
Netto endringer i virkelig verdi	8 183	0
Pr. 31 desember	2 107 018	2 100 935

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 eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av selskapets ansatte og leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer (DCF-modellen).

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:

	2024	2023
Diskonteringsrente, intervall (%)	5,5-8%	5,5-8%
Diskonteringsrente, snitt (%)	7,0 %	7,0 %
Inflasjon (%)	3 %	3 %
Lansiktig ledighets rate (%)	15 %	10 %
Langsiktig realvekst leievilkår (%)	3,00 %	2,50 %

Ledighetsgraden per 31.12.2024 utgjorde 18% av totalt utleieareal.

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

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt 16. juni 2025.

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 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	37 565	37 320
Arbeidsgiveravgift	5 297	5 199
Pensjonskostnader	1 191	987
Andre ytelser	292	179
Sum	44 345	43 685
Gjennomsnittlig antall årsverk	72	71

Ytelser til ledende personer mv.

	Lønn	Styrehonorar	Bonus	2024 Periodisert pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse	Sum
<i>Ledelse</i>						
Konsernsjef	2 000	-	-	40	4	2 044
<i>Styret</i>						
Styreleder	-	-	-	-	-	-
				2023 Periodisert pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse	Sum
<i>Ledelse</i>						
Konsernsjef	1 750	-	-	35	4	1 789
<i>Styret</i>						
Styreleder	-	-	-	-	-	-

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

Opsjoner, lån og andre forpliktelser

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

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



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Godtgjørelse til revisor

Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	2024	2023
Lovpålagt revisjon	900	410
Andre attestasjonstjenester	12	30
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	-	-
Sum	912	440

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 6 - Langsiktig rentebærende gjeld

	Valuta	Gj.snittlig rente	Løpetid	Forfall	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjon- pantelån	NOK	6,8 %	1 år	10.01.2025	694 388	715 864
Sum					694 388	715 864

Gjeld til kredittinstitusjon:

Konsernet har lån hos Handelsbanken pålydende MNOK 694. Dette er et gjeldsbrevlån som løper med årlig fornyelse den 10. januar hvert år. Lånet er sikret med pant i konsernets eiendommer.

Gjennomsnittlig rente i 2024 var 6,8 % (2023: 6,0 %).



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Skatt

Kostnad ved skatt innregnet i resultatet:

	2024	2023
Periodeskatt:		
Betalbar skatt (periodeskatt)	7 227	9 960
Justering av periodeskatt foregående år		
Utsatt skatt:		
Endring forpliktelse ved utsatt skatt	7 752	5 960
Endring i skattesats		
Kostnad ved skatt	14 979	15 920

Avstemming av effektiv skattesats

	2024	2023
Resultat før skatt (inkl. avvirket virksomhet)	66 010	68 138
Skatt beregnet til 22% (2023)	14 522	14 990
Effekt av for mye/for lite betalt forrige år		
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	624	212
Ikke fradragsberettigede kostnader	1 410	3 183
Ikke skattepliktig inntekt	-1 577	-2 465
Annet	0	0
Kostnad ved skatt	14 979	15 920
Kostnad ved skatt i resultatregnskapet	14 979	15 920
Kostnad ved skatt avvirket virksomhet		0
Kostnad ved skatt	14 979	15 920
Effektiv skattesats	23 %	23 %

Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt:

	Balanse		Resultatregnskap		Andre inntekter og kostnader (OCI)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Forpliktelse ved utsatt skatt						
Varige driftsmidler	298	387	-89	-65	0	0
Bygninger til revaluert verdi	57 934	59 203	-1 269	-7 248	0	-1 261
Investerings eiendommer	306 653	297 543	9 110	14 534	0	0
Andre investeringer til virkelig verdi	0	0	0	0	0	0
Annet	0	0	0	0	0	0
Forpliktelse ved utsatt skatt – brutto	364 885	357 133	7 752	7 221	0	-1 261
Netto regnskapsført forpliktelse ved utsatt skatt	364 884	357 133				

Konsernet nettofører forpliktelse og eiendel ved utsatt skatt kun dersom konsernet har en legal rett til å utligne disse og kun forpliktelse og eiendel ved utsatt skatt som er innenfor samme skatteregime.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Avstemming av netto forpliktelse ved utsatt skatt

	2024	2023
Åpningsbalanse per 1.1.	357 133	351 173
Kostnad/inntekt ved skatt regnskapsført via resultatoppstillingen (inkl. avvirket virksomhet)	7 752	7 221
Kostnad/inntekt ved skatt regnskapsført via andre inntekter og kostnader	-1	-1 261
Eiendeler og forpliktelser ved utsatt skatt anskaffet i virksomhetssammenslutninger	0	0
Netto forpliktelse ved utsatt skatt per 31.12.	364 884	357 133

Utdeling av utbytte til morselskapets aksjonærer påvirker hverken selskapets periodeskatt eller forpliktelse ved utsatt skatt.

Note 8 – Varige driftsmidler

	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Varige driftsmidler		
Anskaffelseskost pr 01.01.24	8 399	8 399
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.24	8 399	8 399
Akkumulerte avskrivninger	-6 161	-6 161
Akkumulerte nedskrivninger	-	-
Reverserte nedskrivninger	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.24	2 238	2 238
Årets avskrivninger	298	298
Årets nedskrivninger	-	-
Årets reverserte nedskrivninger	-	-
Økonomisk levetid	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 9 – Egenbenyttet eiendom, verdiregulert eiendom

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 263 MNOK.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

	2024	2023
Til revaluert verdi		
Inngående balanse	372 431	366 823
Tilgang	3 993	5 608
Avgang		
Avgang gjennom salg av datterselskap		
Tilgang gjennom kjøp av selskap		
Økning som følge av ny takst		
Omregningsdifferanser		
31.12.	376 424	372 431
Akkumulerte av-og nedskrivninger		
Inngående balanse	26 276	18 740
Årets avskrivninger	7 536	7 536
Avganger		
Avgang ved avhendelse av selskap		
Nedskrivninger		
Omregningsdifferanser	231	
31.12.	34 043	26 276
Netto regnskapsført verdi	342 381	346 155
Dersom bygningene hadde vært regnskapsført til kostpris med		
	2024	2023
Kostpris	112 176	106 568
Akkumulert avskrivning	-33 133	-31 286
Netto regnskapsført verdi	79 043	75 282
	2024	2023
Verdiregulert verdi	342 381	346 155
Balanseverdi uten verdiregulering	79 043	75 282
Verdireguleringsreserve	263 338	270 873

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

Det er ingen indikasjoner på nedskrivning av verdier. Det er ikke gjennomført nedskrivningstest.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Grunnlag verdiregulering

Verdivurdering av bygningene ble foretatt av takstmann. 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. 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.

Note 10 – Varer

	2024	2023
Lager av råvarer	556	683
Lager av varer under tilvirkning	572	461
Lager egentilvirkede ferdigvarer	374	343
Lager av andre handelsvarer	349	391
Sum	1 851	1 878

Note 11 - Fordringer

Oversikt over fordringer som forfaller innen ett år etter 31.12.2024:

	2024	2023
Selgerkredit Strandveiparken Utvikling AS	5 000	10 000
Lån til Grupo Nordico AS	24 357	0
Sum fordringer som forfaller innen ett år	29 357	0

Grupo Nordico AS er nærstående, lånet er ikke renteberegnet i 2024.

Note 12 - Avsetning tap kundefordringer

Endring i avsetning til tap på kundefordringer

Avsetning tap på kundefordringer for 2024 er TNOK 1 418 (2023: TNOK 1 587). Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.

Endringen i avsetning for tap:



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

	2024	2023
Avsetning pr 01.01.	1 587	1 447
Årets avsetning til tap på krav	64	472
Årets konstaterte tap	-233	-243
Reversert tidligere avsetning	-	-89
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	-	-
Avsetning pr 31.12.	1 418	1 587

Kredittrisiko vedrørende kundefordringer er nærmere omtalt i note 17.

Note 13 – Bankinnskudd, kontanter og lignende

	2024	2023
Bundne skattetrekkmidler	3	1
Øvrige bankinnskudd og kontanter	14 973	18 785
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	14 976	18 786
Sum likvide midler	14 976	18 786

Note 14 – Egenkapital

	Aksjekapital	Verdifond	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01.2024	140	269 106	1 118 555	1 387 801
Virkning av endrede regnskapsprinsipper	-	-	-	-
<i>Korrigert egenkapital per 01.01.2024</i>	140	269 106	1 118 555	1 387 801
Årets resultat	-	-	51 030	51 030
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	1	3	4
Utbytte	-	-	-15 000	-15 000
Estimatavvik pensjon	-	-	-	-
Spesifiser øvrige andre inntekter og kostnader				
Avskrivninger verdijustert eiendom ikke over resultat	-	-5 769	-	-5 769
Egenkapital per 31.12.2024	140	263 338	1 154 588	1 418 066
Resultat per aksje:				36

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 400	100	140

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
HAY, FRANCIS STCKRATH, Styreleder	1 400	100 %	100 %

Note 16 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	andel	Resultat	EK	BV
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS	100 %	3 054 591	33 081 733	58 795 249
Aksjer i Hørnebergv. 1 AS	100 %	1 178 310	10 112 475	46 722 013
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS	100 %	-357 328	37 662 080	59 891 049
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B	100 %	3 554 517	38 094 359	83 415 435
Aksjer i Leirfossveien 45 AS	100 %	1 477 136	19 143 481	17 406 891
Aksjer Byens Rørservice AS	100 %	37 182	339 746	557 436
Aksjer Skansevakten AS	100 %	-161 724	-24 050	440 867
Aksjer Støren Drift AS	100 %	-3 141 810	210 392	0
Aksjer i Bakeriet 1 AS	100 %	-2 879	85 095	227 678
Aksjer Wennberg Eiendom AS	100 %	13 403 363	2 856 753	17 308 834
Aksjer i Grupø Nordico AS	100 %	424	-1 878 526	0
Aksjer i Nordic Hotelldrift AS	100 %	-1 831	23 327	1 559 880
Aksjer i Bjungtorget AS	100 %	-684 193	16 245 661	16 928 949
Aksjer i Bakklundet Invest AS	100 %	1 050 108	14 204 458	510 000
Aksjer i Cornado AS	100 %	804 708	4 981 387	300 000
Aksjer i Norinvest Eiendom AS	100 %	2 560 983	19 386 757	17 832 160
Aksjer i Norinvest Bolig AS	100 %	1 546 824	4 070 306	3 578 000
Aksjer i Norinvest Bygg AS	100 %	1 630 667	1 036 607	108 000
Aksjer i Søndre Bygginvest AS	100 %	2 682 858	611 576	19 057 627
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS	100 %	-113 746	7 855 676	6 075 677
Aksjer i Pelican Invest AS	100 %	2 368 716	650 067	11 102 574
Aksjer i Monte AS	100 %	-436 785	860 663	2 129 328
Aksjer i Ila Bygginvest AS	100 %	743 968	1 125 495	21 506 648
Aksjer i Ila Bygg AS	100 %	136 542	1 883 315	3 328 393
Aksjer i Norinvest Drift AS	100 %	-2 264 326	6 919 639	19 066 954
Aksjer i Søndre Invest AS	100 %	1 712 701	8 001 664	7 623 548
Aksjer i Bygning 10 AS	100 %	-3 011	103 085	7 739 341
Aksjer i Villa Persaunet AS	100 %	-2 201 435	16 989 453	19 969 000
Aksjer i Vegamot 8 AS	100 %	2 900 841	37 306 596	41 719 772
Aksjer i Persaunet Bygg 6 AS	100 %	-748 898	12 771	3 049 061



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Aksjer i Stuckrath Eiendom AS	100 %	1 781 349	2 229 455	14 075 756
Aksjer i Innherredsv. 61 AS	100 %	3 179 464	24 934 922	37 317 046
Aksjer i Norinvest Finans AS	100 %	890 479	728 201	1 034 610
Aksjer i Øvre Flatåsvei 10 AS	100 %	794 713	2 584 961	11 804 652
Aksjer i Hornebergveien 4 AS	100 %	1 839 665	262 066	15 507 442
Aksjer i Vestre Rosten 78 AS	100 %	3 257 440	22 905 928	43 337 015
Aksjer i Villa Rye AS	100 %	-64 144	101 064	400 885
Aksjer i Støren Hotel AS	100 %	939 683	97 012	457 765
Aksjer i Flatås Næringsbygg AS	100 %	300 473	4 528 805	7 600 845
Aksjer i Stav Hotell Eiendom AS	100 %	2 328 391	2 857 362	6 832 121
Aksjer i Hornebergveien 4B AS	100 %	-2 117	30 001	74 821
Aksjer i Haakon VII's gt Holding AS	100 %	7 074 591	72 865 352	63 985 941
Aksjer i Klæbuveien 196 B AS	100 %	3 112 355	44 115 090	39 280 000
Aksjer i Flatås Bygg AS	100 %	-1 280 884	9 594 302	8 746 280
Aksjer i Norservice Eiendom AS	100 %	945 281	91 578	3 250 596
Aksjer i Fossegrenda 30B AS	100 %	743 653	12 452 496	27 195 623
Aksjer i Bakerikvartalet AS	100 %	9 860 712	37 694 635	133 333 333
Aksjer i Trekanten Eiendom og Drift AS	100 %	6 546 709	39 429 990	16 056 586
Aksjer i Norinvest Kapital AS	100 %	1 168 688	7 022 825	2 062 131
Aksjer i Lets Work AS	100 %	-209 127	30 000	356 873
Aksjer i Innherredsv. 48 AS	100 %	99 876	168 248	30 000
Aksjer i Habari AS	100 %	279 125	5 346 006	22 712 510
Aksjer i Vikhovlia Eiendom AS	100 %	-39 363	-15 623	538 885
Aksjer i Nordic Property Services AS	100 %	1 296 361	280 371	30 000
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	-1 168	-25 857	1
Aksjer i Hotell Bakeriet AS	100 %	-3 200 082	3 769 746	0
Aksjer i Norinvest Eiendomsforvaltning A	100 %	923 600	154 467	30 000
Aksjer i Storm Senteret AS	100 %	3 381 332	9 542 477	30 000
Aksjer i Fitnesspoint Midtnorge AS	100 %	-51 868	96 575	30 000
Aksjer i Chesterfield Hotel AS	100 %	-1 277 464	45 641	0
Aksjer i NB Konstruksjon AS	100 %	8 475	157 901	383 285
Aksjer i Bryns vei 2 AS	100 %	-297 859	-76 117	30 000
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	-1 168	-25 857	30 000

Alle selskaper med forretningskontor i Trondheim.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 17 – Pensjoner

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Konsernets datterselskap har innskuddsplaner i samsvar med lokale lover. Innskuddsplanen omfatter alle ansatte og utgjør 2% av lønnen. I 2024 var det 123 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde TNOK 1 191 og TNOK 987 i henholdsvis 2024 og 2023.

Innskuddspensjon

Det er etablert innskuddspensjon for alle ansatte i konsernet.

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 premiebetaling kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Tilskudd til AFP ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnader og utgjorde i 2024 TNOK 154 (2023: TNOK 223).

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. Ansvarer 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. "

Note 18 – Finansiell risiko

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

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 totalkapital(LTV).

ii) Kredittrisiko

Konsernet er hovedsakelig eksponert for kredittrisiko knyttet til kundefordringer og andre kortsiktige



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

fordringer. Kredittrisikoen reduseres ved at alle motparter som får kreditt hos konsernet skal kredittvurderes og godkjennes.

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

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 kredittrammer.

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.

iv) Valutarisiko

Konsernet har begrenset investeringer i utenlandsk valuta. Konsernet er også indirekte eksponert da prisen fra selskapets leverandører over tid kan bli påvirket av endring i valutakurser. Det er ikke foretatt valutasikring, da eksponeringen totalt sett ansees lav."



Norinvest AS

Selskapsregnskap for 2024

Årsregnskap

- Oppstilling av totalresultat
- Balanse
- Oppstilling av kontantstrømmer
- Noter



Norinvest AS

Oppstilling av totalresultat

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		101	439 353
Sum driftsinntekter		<u>101</u>	<u>439 353</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	446 873	195 298
Driftsresultat		<u>-446 772</u>	<u>244 055</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		105 160 653	90 741 510
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 283 530	15 046 140
Annen finansinntekt		49 365	77 518
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 169 687	46 635 935
Annen finanskostnad		<u>5 234 602</u>	<u>1 897 023</u>
Netto finansposter		<u>60 089 259</u>	<u>57 332 210</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>59 642 487</u>	<u>57 576 265</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>12 903 263</u>	<u>12 842 082</u>
Årsresultat		<u>46 739 224</u>	<u>44 734 183</u>
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		15 000 000	60 000 000
Avgitt konsernbidrag		17 885 600	11 576 904
Overføringer annen egenkapital	4	<u>13 853 624</u>	<u>-26 842 721</u>
Sum disponert		<u>46 739 224</u>	<u>44 734 183</u>
Øvrige resultatelementer			
		0	0
Totalresultat for perioden		<u>46 739 224</u>	<u>44 734 183</u>



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	944 505 365	944 566 877
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Lån til foretak i samme konsern	7	391 934 107	390 621 471
Andre fordringer	9	29 363 269	34 396 077
Sum fordringer		<u>421 297 376</u>	<u>425 017 548</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>2 596 107</u>	<u>440 372</u>
Sum omløpsmidler		<u>423 893 483</u>	<u>425 457 920</u>
Sum eiendeler		<u>1 368 398 848</u>	<u>1 370 024 797</u>



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	140 000	140 000
Overkurs	4	35 756	35 756
Sum innskutt egenkapital		<u>175 756</u>	<u>175 756</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	603 162 698	589 309 074
Sum egenkapital		<u>603 338 454</u>	<u>589 484 830</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	3	7 858 607	9 576 801
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	757 201 787	770 963 167
Sum kortsiktig gjeld		<u>765 060 394</u>	<u>780 539 968</u>
Sum gjeld		<u>765 060 394</u>	<u>780 539 968</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 368 398 848</u>	<u>1 370 024 798</u>

31. desember 2024
Trondheim, 30. juni 2025

FH
Francis Stückrath Hay
Styreleder

Øyvind Gartland
Øyvind Gartland
Daglig leder/styremedlem



Norinvest AS

Oppstilling av kontantstrømmer

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	59 642 487	57 579 060
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-105 160 653	-90 744 305
Periodens betalte skatt	-9 576 801	-17 345 000
Tap ved salg av anleggsmidler	61 512	0
Nedskrivning anleggsmidler	5 000 000	0
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	0	-12 590
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	49 566 683	50 766 890
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-466 772	244 055
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	13 500 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-58 276 873	-50 863 724
Utbetalinger av utbytte	-15 000 000	-60 000 000
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	75 899 325	96 909 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 622 452	-454 724
Netto endring i likvider i året	2 155 680	-210 669
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	440 427	651 096
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	2 596 107	440 427



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

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 ligningsmessige 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.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2024
Revisjon	281 250

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2024	2023
Betalbar skatt	12 903 263	12 842 697
Årets totale skattekostnad	12 903 263	12 842 697

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	59 642 487	57 579 060
Permanente forskjeller	173 090	181 993
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	5 000 000	1 712 346
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	185 700	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-6 190 000	0
Resultatført konsernbidrag	-98 970 653	-90 744 305
Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	-160 078	-1 097 505
Alminnelig inntekt	-40 319 454	-32 368 411
Mottatt konsernbidrag	98 970 653	90 744 305
Ytet konsernbidrag	-22 930 256	-14 853 148
Årets skattegrunnlag	35 720 943	43 522 746
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	7 858 607	9 575 004

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	140 000	35 756	589 309 074	589 484 830
Årsresultat	0	0	46 739 224	46 739 224
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-15 000 000	-15 000 000
Avgitt konsernbidrag	0	0	-17 885 600	-17 885 600
Egenkapital 31.12.2024	140 000	35 756	603 162 698	603 338 454



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap
Norinvest AS

Forretningskontor
Bynesveien 9 7018 TRONDHEIM

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS		100 %	3 054 591	33 081 733	58 795 249
Aksjer i Hornebergv. 1 AS		100 %	1 178 310	10 112 475	46 722 013
Aksjer i Industriveien 7					
Eiendom AS		100 %	-357 328	37 662 080	59 891 049
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B		100 %	3 554 517	38 094 359	83 415 435
Aksjer i Leirfossveien 45 AS		100 %	1 477 136	19 143 481	17 406 891
Aksjer Byens Rørservice AS		100 %	37 182	339 746	557 436
Aksjer Skansevaktan AS		100 %	-161 724	-24 050	440 867
Aksjer Støren Drift AS		100 %	-3 141 810	210 392	0
Aksjer i Bakeriet 1 AS		100 %	-2 879	85 095	227 678
Aksjer Wennberg Eiendom AS		100 %	13 403 363	2 856 753	17 308 834
Aksjer i Grupo Nordico AS		100 %	424	-1 878 526	0
Aksjer i Nordic Hotelldrift AS		100 %	-1 831	23 327	1 559 880
Aksjer i Bjugntorget AS		100 %	-684 193	16 245 661	16 928 949
Aksjer i Bakklandet Invest AS		100 %	1 050 108	14 204 458	510 000
Aksjer i Cornado AS		100 %	804 708	4 981 387	300 000
Aksjer i Norinvest Eiendom AS		100 %	2 560 983	19 386 757	17 832 160
Aksjer i Norinvest Bolig AS		100 %	1 546 824	4 070 306	3 578 000
Aksjer i Norinvest Bygg AS		100 %	1 630 667	1 036 607	108 000
Aksjer i Søndre Bygginvest AS		100 %	2 682 858	611 576	19 057 627
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS		100 %	-113 746	7 855 676	6 075 677
Aksjer i Pelican Invest AS		100 %	2 368 716	650 067	11 102 574
Aksjer i Monte AS		100 %	-436 785	860 663	2 129 328
Aksjer i Ila Bygginvest AS		100 %	743 968	1 125 495	21 506 648
Aksjer i Ila Bygg AS		100 %	136 542	1 883 315	3 328 393
Aksjer i Norinvest Drift AS		100 %	-2 264 326	6 919 639	19 066 954
Aksjer i Søndre Invest AS		100 %	1 712 701	8 001 664	7 623 548
Aksjer i Bygning 10 AS		100 %	-3 011	103 085	7 739 341
Aksjer i Villa Persaunet AS		100 %	-2 201 435	16 989 453	19 969 000
Aksjer i Vegamot 8 AS		100 %	2 900 841	37 306 596	41 719 772
Aksjer i Persaunet Bygg 6 AS		100 %	-748 898	12 771	3 049 061
Aksjer i Stuckrath Eiendom AS		100 %	1 781 349	2 229 455	14 075 756
Aksjer i Innherredsv. 61 AS		100 %	3 179 464	24 934 922	37 317 046
Aksjer i Norinvest Finans AS		100 %	890 479	728 201	1 034 610
Aksjer i Øvre Flatåsvei 10 AS		100 %	794 713	2 584 961	11 804 652
Aksjer i Hornebergveien 4 AS		100 %	1 839 665	262 066	15 507 442
Aksjer i Vestre Rosten 78 AS		100 %	3 257 440	22 905 928	43 337 015
Aksjer i Villa Rye AS		100 %	-64 144	101 064	400 885
Aksjer i Støren Hotel AS		100 %	939 683	97 012	457 765
Aksjer i Flatås Næringsbygg AS		100 %	300 473	4 528 805	7 600 845
Aksjer i Stav Hotell Eiendom AS		100 %	2 328 391	2 857 362	6 832 121
Aksjer i Hornebergveien 4B AS		100 %	-2 117	30 001	74 821
Aksjer i Haakon Vlls gt Holding		100 %	7 074 591	72 865 352	63 985 941



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

AS				
Aksjer i Klæbuveien 196 B AS	100 %	3 112 355	44 115 090	39 280 000
Aksjer i Flatås Bygg AS	100 %	-1 280 884	9 594 302	8 746 280
Aksjer i Norservice Eiendom AS	100 %	945 281	91 578	3 250 596
Aksjer i Fossegrenda 30B AS	100 %	743 653	12 452 496	27 195 623
Aksjer i Bakerikvartalet AS	100 %	9 860 712	37 694 635	133 333 333
Aksjer i Trekanten Eiendom og Drift AS	100 %	6 546 709	39 429 990	16 056 586
Aksjer i Norinvest Kapital AS	100 %	1 168 688	7 022 825	2 062 131
Aksjer i Lets Work AS	100 %	-209 127	30 000	356 873
Aksjer i Innherredsv. 48 AS	100 %	99 876	168 248	30 000
Aksjer i Habari AS	100 %	279 125	5 346 006	22 712 510
Aksjer i Vikhovlia Eiendom AS	100 %	-39 363	-15 623	538 885
Aksjer i Nordic Property Services AS	100 %	1 296 361	280 371	30 000
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	-1 168	-25 857	1
Aksjer i Hotell Bakeriet AS	100 %	-3 200 082	3 769 746	0
Aksjer i Norinvest Eiendomsforvaltning A	100 %	923 600	154 467	30 000
Aksjer i Storm Senteret AS	100 %	3 381 332	9 542 477	30 000
Aksjer i Fitnesspoint Mldtnorge AS	100 %	-51 868	96 575	30 000
Aksjer i Chesterfield Hotel AS	100 %	-1 277 464	45 641	0
Aksjer i NB Konstruksjon AS	100 %	8 475	157 901	383 285
Aksjer i Bryns vei 2 AS	100 %	-297 859	-76 117	30 000
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	-1 168	-25 857	30 000
Sum		75 053 644	585 926 064	944 505 366

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	391 934 107	390 621 471
<i>Gjeld</i>	2024	2023
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	-757 156 788	-770 918 166

Mellomværende med foretak i samme konsern er renteberegnet på markedsmessige vilkår. Evt. konsernbidrag er også medtatt i konsernmellomværende.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 400	100	140 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
HAY FRANCIS STCKRATH, Styreleder	1 400	100 %	100 %

Note 9 - Nærstående parter

Det er ytet lån til nærstående selskap Grupo Nordico AS på kr 24 357 269,-. Lånet er ikke renteberegnet.

Signatur: Francis Stückerath Hay

Francis Stückerath Hay (27. jun. 2025 16:09 GMT+2)

E-post: francis@norinvest.no

Signatur: Øyvind Gartland

Øyvind Gartland (27. jun. 2025 16:12 GMT+2)

E-post: oyvind@norinvest.no



Til generalforsamlingen i Norinvest AS

Fr. Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel +47 23 19 63 00
forvismazars.com/no/no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norinvest AS som består av

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, og
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Forvis Mazars AS
Org. no. 979 605 994



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 08.07.2025

Forvis Mazars AS

Naeem Mughal
statsautorisert revisor