



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Francis Stückrath Hay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		326 000	388 000
Sum inntekter		326 000	388 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	245 000	275 000
Sum kostnader		245 000	275 000
Driftsresultat		81 000	113 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		101 638 000	98 195 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 759 000	6 573 000
Annen finansinntekt		54 000	11 000
Sum finansinntekter		113 451 000	104 779 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		30 000 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		29 641 000	18 891 000
Sum finanskostnader		59 641 000	18 891 000
Netto finans		53 810 000	85 888 000
Ordinært resultat før skattekostnad		53 891 000	86 001 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 386 000	18 883 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 505 000	67 118 000
Årsresultat		35 505 000	67 118 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 688 000	1 414 000
Overføringer annen egenkapital	5	31 817 000	65 704 000
Sum overføringer og disponeringer		28 129 000	64 290 000



Balanse

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 9 13 300 000 13 300 000

Sum varige driftsmidler 13 300 000 13 300 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 935 642 000 961 954 000

Lån til foretak i samme konsern 6 503 570 000 465 549 000

Sum finansielle anleggsmidler 1 439 212 000 1 427 503 000

Sum anleggsmidler 1 452 512 000 1 440 803 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 6 10 000 000 10 000 000

Sum fordringer 10 000 000 10 000 000

Sum omløpsmidler 10 000 000 10 000 000

SUM EIENDELER 1 462 512 000 1 450 803 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 5 140 000 140 000

Overkurs 5 36 000 36 000

Sum innskutt egenkapital 176 000 176 000

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	5	604 575 000	579 070 000
Sum opptjent egenkapital		604 575 000	579 070 000
Sum egenkapital		604 751 000	579 246 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			34 000
Betalbar skatt	7	17 345 000	18 485 000
Annen kortsiktig gjeld	6, 8	841 068 000	855 194 000
Sum kortsiktig gjeld		858 413 000	873 713 000
Sum gjeld		858 413 000	873 713 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 463 164 000	1 452 959 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	11	219 886 000	205 273 000
Annen driftsinntekt			
Sum inntekter		219 886 000	205 273 000
Kostnader			
Varekostnad		13 685 000	13 182 000
Lønnskostnad	3	37 480 000	34 301 000
Avskrivning		2 691 000	2 943 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20	93 545 000	
Annen driftskostnad	3	31 985 000	30 308 000
Sum kostnader		179 386 000	80 734 000
Driftsresultat		40 500 000	124 539 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			
Inntekt på andre investeringer		17 000	16 000
Annen finansinntekt		851 000	961 000
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-1 229 000	2 182 000
Sum finansinntekter		-361 000	3 159 000
Annen finanskostnad	15	26 749 000	13 985 000
Sum finanskostnader		26 749 000	13 985 000
Netto finans		-27 110 000	-10 826 000
Ordinært resultat før skattekostnad		13 390 000	113 713 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 527 000	18 027 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 863 000	95 686 000
Årsresultat		9 863 000	95 686 000
Verdiregulering		-5 769 000	-5 769 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-5 769 000	-5 769 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		4 094 000	89 917 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	20, 19	2 443 084 000	2 508 294 000
Maskiner og anlegg	9	1 329 000	1 729 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	9	1 961 000	2 322 000
Sum varige driftsmidler		2 446 374 000	2 512 345 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern			18 309 000
Investeringer i tilknyttet selskap			15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			220 000
Investeringer i aksjer og andeler		31 000	31 000
Andre fordringer		50 000	
Sum finansielle anleggsmidler		81 000	18 575 000
Sum anleggsmidler		2 446 455 000	2 530 920 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	14	2 946 000	3 810 000
Sum varer		2 946 000	3 810 000
Fordringer			
Kundefordringer	10	11 400 000	11 522 000
Andre fordringer	10	11 263 000	12 281 000
Sum fordringer		22 663 000	23 803 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		9 834 000	8 400 000
Sum investeringer		9 834 000	8 400 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	63 622 000	35 566 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 622 000	35 566 000
Sum omløpsmidler		99 065 000	71 579 000
SUM EIENDELER		2 545 520 000	2 602 499 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 5	140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000

Opptjent egenkapital

Fond	5, 19	274 875 000	280 644 000
Annen egenkapital	5	1 126 324 000	1 127 183 000
Sum opptjent egenkapital		1 401 199 000	1 407 827 000

Sum egenkapital

1 401 339 000 **1 407 967 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser		1 055 000	1 055 000
Utsatt skatt	6	351 173 000	366 154 000
Andre avsetninger for forpliktelser		17 000	17 000
Sum avsetninger for forpliktelser		352 245 000	367 226 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		747 935 000	780 005 000
Sum annen langsiktig gjeld		747 935 000	780 005 000

Sum langsiktig gjeld

1 100 180 000 **1 147 231 000**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		7 516 000	11 718 000
Betalbar skatt	6	18 507 000	18 816 000
Skyldige offentlige avgifter		2 152 000	1 455 000
Annen kortsiktig gjeld		15 827 000	15 314 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		44 002 000	47 303 000
Sum gjeld		1 144 182 000	1 194 534 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 545 521 000	2 602 501 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 586397

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Francis Stückrath Hay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		326 000	388 000
Sum inntekter		326 000	388 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	245 000	275 000
Sum kostnader		245 000	275 000
Driftsresultat		81 000	113 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		101 638 000	98 195 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 759 000	6 573 000
Annen finansinntekt		54 000	11 000
Sum finansinntekter		113 451 000	104 779 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		30 000 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		29 641 000	18 891 000
Sum finanskostnader		59 641 000	18 891 000
Netto finans		53 810 000	85 888 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 386 000	18 883 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 505 000	67 118 000
Årsresultat		35 505 000	67 118 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 688 000	1 414 000
Overføringer annen egenkapital	5	31 817 000	65 704 000
Sum overføringer og disponeringer		28 129 000	64 290 000



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 9 13 300 000 13 300 000
Sum varige driftsmidler 13 300 000 13 300 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 935 642 000 961 954 000
Lån til foretak i samme konsern 6 503 570 000 465 549 000
Sum finansielle anleggsmidler 1 439 212 000 1 427 503 000

Sum anleggsmidler 1 452 512 000 1 440 803 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 6 10 000 000 10 000 000
Sum fordringer 10 000 000 10 000 000

Sum omløpsmidler 10 000 000 10 000 000

SUM EIENDELER 1 462 512 000 1 450 803 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 5 140 000 140 000
Overkurs 5 36 000 36 000
Sum innskutt egenkapital 176 000 176 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 604 575 000 579 070 000
Sum opptjent egenkapital 604 575 000 579 070 000

Sum egenkapital 604 751 000 579 246 000

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 34 000



Betalbar skatt	7	17 345 000	18 485 000
Annen kortsiktig gjeld	6, 8	841 068 000	855 194 000
Sum kortsiktig gjeld		858 413 000	873 713 000
Sum gjeld		858 413 000	873 713 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 463 164 000	1 452 959 000



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	11	219 886 000	205 273 000
Annen driftsinntekt			
Sum inntekter		219 886 000	205 273 000
Kostnader			
Varekostnad		13 685 000	13 182 000
Lønnskostnad	3	37 480 000	34 301 000
Avskrivning		2 691 000	2 943 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20	93 545 000	
Annen driftskostnad	3	31 985 000	30 308 000
Sum kostnader		179 386 000	80 734 000
Driftsresultat		40 500 000	124 539 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			
Inntekt på andre investeringer		17 000	16 000
Annen finansinntekt		851 000	961 000
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-1 229 000	2 182 000
Sum finansinntekter		-361 000	3 159 000
Annen finanskostnad	15	26 749 000	13 985 000
Sum finanskostnader		26 749 000	13 985 000
Netto finans		-27 110 000	-10 826 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		13 390 000	113 713 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 527 000	18 027 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 863 000	95 686 000
Årsresultat		9 863 000	95 686 000
Verdiregulering		-5 769 000	-5 769 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-5 769 000	-5 769 000
Totalresultat		4 094 000	89 917 000





Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	20, 19	2 443 084 000	2 508 294 000
Maskiner og anlegg			
	9	1 329 000	1 729 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol			
	9	1 961 000	2 322 000
Sum varige driftsmidler			
		2 446 374 000	2 512 345 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern			
			18 309 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
			15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
			220 000
Investeringer i aksjer og andeler			
		31 000	31 000
Andre fordringer			
		50 000	
Sum finansielle anleggsmidler			
		81 000	18 575 000
Sum anleggsmidler			
		2 446 455 000	2 530 920 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			
	14	2 946 000	3 810 000
Sum varer			
		2 946 000	3 810 000
Fordringer			
Kundefordringer			
	10	11 400 000	11 522 000
Andre fordringer			
	10	11 263 000	12 281 000
Sum fordringer			
		22 663 000	23 803 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			
		9 834 000	8 400 000
Sum investeringer			
		9 834 000	8 400 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	16	63 622 000	35 566 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		63 622 000	35 566 000



Sum omløpsmidler		99 065 000	71 579 000
SUM EIENDELER		2 545 520 000	2 602 499 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5, 19	274 875 000	280 644 000
Annen egenkapital	5	1 126 324 000	1 127 183 000
Sum opptjent egenkapital		1 401 199 000	1 407 827 000
Sum egenkapital		1 401 339 000	1 407 967 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		1 055 000	1 055 000
Utsatt skatt	6	351 173 000	366 154 000
Andre avsetninger for forpliktelser		17 000	17 000
Sum avsetninger for forpliktelser		352 245 000	367 226 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		747 935 000	780 005 000
Sum annen langsiktig gjeld		747 935 000	780 005 000
Sum langsiktig gjeld		1 100 180 000	1 147 231 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 516 000	11 718 000
Betalbar skatt	6	18 507 000	18 816 000
Skyldige offentlige avgifter		2 152 000	1 455 000
Annen kortsiktig gjeld		15 827 000	15 314 000
Sum kortsiktig gjeld		44 002 000	47 303 000
Sum gjeld		1 144 182 000	1 194 534 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 545 521 000	2 602 501 000



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1400.00	100.00	140000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
HAY FRANCIS STCKRATH	1400.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1400.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23750000.00	59375000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23750000.00	59375000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS	100.00%		34120703.00	3039230.00
Aksjer i Hornebergv. 1 AS	100.00%		10383629.00	2882143.00
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS	100.00%		38581772.00	-845613.00
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B	100.00%		37476560.00	3120456.00
Aksjer i Leirfossveien 45 AS	100.00%		19135903.00	1133696.00
Aksjer Byens Rørservice AS	100.00%		302564.00	-9861.00
Aksjer Skansevakten AS	100.00%		7421.00	-17149.00
Aksjer Støren Drift AS	100.00%		192299.00	109752.00
Aksjer i Bakeriet 1 AS	100.00%		3387973.00	78943.00
Aksjer Wennberg Eiendom AS	100.00%		126042.00	1589846.00
Aksjer i Grupo Nordico AS	100.00%		267506.00	-12794.00
Aksjer i Nordic Hotell drift AS	100.00%		26670.00	-751.00
Aksjer i Bjugntorget AS	100.00%		16396938.00	-655850.00
Aksjer i Bakklandet Invest AS	100.00%		14402689.00	1696912.00
Aksjer i Cornado AS	100.00%		5146117.00	749474.00
Aksjer i Norinvest Eiendom AS	100.00%		19195852.00	2526392.00
Aksjer i Norinvest Bolig AS	100.00%		4148306.00	1717674.00
Aksjer i Norinvest Bygg AS	100.00%		1182977.00	1675357.00
Aksjer i Søndre Bygginvest AS	100.00%		11515400.00	2113543.00
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS	100.00%		7916311.00	-661984.00
Aksjer i Pelican Invest AS	100.00%		12588658.00	1369559.00
Aksjer i Monte AS	100.00%		734792.00	-182400.00
Aksjer i Ila Bygginvest AS	100.00%		19363324.00	692536.00



Aksjer i Ila Bygg AS	100.00%	1837857.00	273001.00
Aksjer i Norinvest	100.00%	6703467.00	1495265.00
Drift AS			
Aksjer i Søndre	100.00%	8102595.00	1436094.00
Invest AS			
Aksjer i Bygning 10	100.00%	2961663.00	54186.00
AS			
Aksjer i Villa	100.00%	16742739.00	1264356.00
Persaunet AS			
Aksjer i Vegamot 8	100.00%	38537704.00	2333006.00
AS			
Aksjer i Persaunet	100.00%	-1024962.00	-339371.00
Bygg 6 AS			
Aksjer i Stuckrath	100.00%	2137703.00	1705208.00
Eiendom AS			
Aksjer i	100.00%	24934923.00	2841614.00
Innherredsv. 61 AS			
Aksjer i Norinvest	100.00%	728200.00	706441.00
Finans AS			
Aksjer i Øvre	100.00%	2686411.00	731865.00
Flatåsvei 10 AS			
Aksjer i	100.00%	466965.00	1620244.00
Hornebergveien 4 AS			
Aksjer i Vestre	100.00%	23534687.00	4497986.00
Rosten 78 AS			
Aksjer i Villa Rye	100.00%	95749.00	-46410.00
AS			
Aksjer i Støren	100.00%	-49477.00	916178.00
Hotel AS			
Aksjer i Flatås	100.00%	4497203.00	357293.00
Næringsbygg AS			
Aksjer i Stav Hotell	100.00%	5474529.00	2679008.00
Eiendom AS			
Aksjer i	100.00%	30001.00	-38885.00
Hornebergveien 4B			
AS			
Aksjer i Haakon VII's	100.00%	71292110.00	5704236.00
gt Holding AS			
Aksjer i Klæbuveien	100.00%	45549794.00	3211179.00
196 B AS			
Aksjer i Flatås Bygg	100.00%	9378276.00	272663.00
AS			
Aksjer i Norservice	100.00%	130183.00	1309968.00
Eiendom AS			
Aksjer i Fossegrenda	100.00%	12551844.00	1053062.00
30B AS			
Aksjer i	100.00%	37564949.00	9669575.00
Bakerikvartalet AS			
Aksjer i Trekanten	100.00%	39369408.00	5070773.00
Eiendom og Drift AS			
Aksjer i Norinvest	100.00%	3242865.00	-2338123.00
Kapital AS			
Aksjer i Lets Work	100.00%	30000.00	-38210.00
AS			

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets
konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Norinvest AS	Bynesveien 9 7018 TRONDHEIM

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Organisasjonsnr: 980 281 868
NORINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
------------	-------------------	----------------------

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31787000000.00	30046000000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4581000000.00	3359000000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	727000000.00	571000000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	385000000.00	325000000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37480000000.00	34301000000.00

Note

3

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1300000000.00	21000000.00	4000000.00
	0		

Note

Ytelser til andre ledende personer



<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	430000000.00	8600000.00	
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>430000000.00</u>	<u>8600000.00</u>	

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	445000000.00	340000000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25000000.00	35000000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	470000000.00	375000000.00

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

71.00

Note

12

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**Tilknyttet selskap/datterselskap**



Note
6

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

<u>Betalbar skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18506000000.00	18816000000.00
<u>Endringer i utsatt skattefordel</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-14980000000.00	-7890000000.00
<u>Skattekostnad ordinært resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35270000000.00	18027000000.00

Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen

Note
6

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf. undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>

Note
10

Kundefordringer

<u>Årets endring i delkrederavsetning</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-2690000000.00	910000000.00
<u>Årets konstaterte tap på fordringer</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-2810000000.00	-463000000.00

Note



16

Bankinnskudd

<u>Bundne skattetrekksmidler</u>	<u>Beløp</u>
	189000000.00

Note

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløsøre, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

<u>Anskaff. kost 01.01.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	795000000			.00

<u>Tilgang i året</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	250000000.			00

<u>Anskaff. kost 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	8205000000			.00

<u>Akk.av-/nedskr.31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	-491500000			0.00

<u>Bal.ført verdi 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	3290000000			.00

<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	964000000.			00

<u>Økonomisk levetid</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>
	3-10		

<u>Avskrivningsplan</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>
	lineær		

Note

5

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
-----------------------------------	-----------------	-----------------	-------------------



140000000.00 280644000000
.00

<u>Årsresultat</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
		-5769000000.	
		00	

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	140000000.00	274875000000	
		.00	

Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	112718300000		140796700000
	0.00		0.00

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	9862000000.0		
	0		

<u>Avs.utbytte/forv.utb. (IFRS)</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-10000000000		
	.00		

<u>Andre endringer</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-721000000.0		
	0		

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	112632400000		140133900000
	0.00		0.00



Årsrapport





Norinvest AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Konsernregnskap

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

Selskapsregnskap

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

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128GT-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Årsberetning 2022

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 220 MNOK for 2022, som er en økning fra 2021, fra 205 MNOK. Dette skyldes i hovedsak en økning i omsetning for konsernets driftssegment fra hotellvirksomheten. Økte renter har bidratt til reduksjon i verdien av konsernets investeringseiendommer i 2022. Dette har gitt en negativ effekt på resultatet for 2022 med 93 MNOK. Driftsresultatet for 2022 er på 40,5 MNOK, ned fra 124 MNOK i 2021. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør 96 MNOK i 2022. Differanse i kontantstrøm mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes investeringer i oppføring av bygg i egenregi og nedbetaling av langsiktig gjeld.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og at selskapsregnskapet og konsernregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette. Forutsetningene bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelse av konsernets stilling og resultat per 31.12.22.

Rettvisende oversikt

Styret mener at konsernregnskapet gir et rettvisende bilde av konsernets eiendeler og gjeld,

finansielle stilling og resultat.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Norinvest AS har i 2022 ikke foretatt større enkeltinvesteringer. Norinvest er lavt «gearet» og god kontantstrøm fra driften. Norinvest er godt rigget for ytterligere investeringer i henhold til styrets ambisjoner om videre vekst. 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 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Finansiell risiko

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Norinvest AS har i 2022 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. Det jobbes også med å få energisertifikat for samtlige eiendommer innen utgangen av 2023. Fortsatt fokus på investeringer og gjenbruk av eiendommer står på agendaen.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Norinvest har også i 2022 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



Norinvest AS

og hotellvirksomhet i Trøndelagregionen. Vi er bevisst vårt ansvar som eier og driver av disse virksomhetene til å sørge for trygge og gode arbeidsplasser. Naturlig hos oss ligger et ansvar for lokalsamfunnet, våre arbeidsplasser og familien. Vi er ærlige, direkte og stiller krav til oss selv, som til våre omgivelser. Vår forretningsmodell skaper gode og trygge arbeidsplasser. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022. Samlet sykefravær har vært 48 dager, hvilket utgjør 4,3%, en nedgang fra 2021. Vi jobber aktivt for å få dette ned med inkluderende arbeidsliv og ansvar til hver enkelt.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke stilt sikkerhet for styrets medlemmer og daglig leder.

Likestilling

Ansatte i konsernet er likt fordelt i 2022, men styret har hatt ett medlem. Styret har bestått av en mann, som også er eier av selskapet. Gjennomsnittslønnen for kvinner i konsernet ligger likt med gjennomsnittslønnen for menn. Likestilling er etter vår mening godt ivaretatt i selskapet og det iverksettes derfor ikke ytterligere tiltak innen området.

Diskriminering

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

Ytre miljø

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. Likevel gjennomførte Norinvest 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 FNs 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 varslingsmekanisme 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.

Trondheim, 27. juni 2023
Styret for Norinvest AS

Francis Stückrath Hay
styreleder

Øyvind Gartland
daglig leder



Norinvest AS

Oppstilling av totalresultat

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
Leieinntekter	11	136 513	122 640
Annen driftsinntekt	11	83 373	69 884
Verdijustering investeringseiendom	20	-93 545	12 749
Varekostnad		13 685	13 182
Lønnskostnad	3	37 480	34 301
Annen driftskostnad	3	31 985	30 308
Driftsresultat før amort, av- og nedskr. (EBITDA)		43 191	80 734
Amortisering av- og nedskrivninger		2 691	2 943
Driftsresultat		40 499	124 539
Inntekt på andre investeringer		17	16
Annen finansinntekt		851	961
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-1 229	2 182
Annen finanskostnad	15	-26 749	-13 985
Netto finansposter		-27 111	-10 826
Ordinært resultat før skattekostnad		13 389	113 712
Skattekostnad	6	3 527	18 027
Årsresultat		9 862	95 686
Øvrige resultatelementer			
Avskrivninger verdijustert eiendom		-5 769	-5 769
Sum øvrige resultatelementer etter skatt		-5 769	-5 769
Totalresultat for perioden		4 093	89 917

Pennco Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

2022

2021

Anleggsmidler

Maskiner og anlegg	9	1 329	1 729
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	9	1 961	2 322

Varige driftsmidler		3 290	4 051
----------------------------	--	--------------	--------------

Investeringseiendom	20	2 095 001	2 152 676
Egenbenyttet eiendom(verdiregulert)	19	348 083	355 619
Investeringer i tilknyttet selskap		0	15
Lån til tilknyttet selskap		0	220
Investeringer i aksjer og andeler		31	31
Andre fordringer		50	18 309

Finansielle anleggsmidler		2 443 165	2 526 870
----------------------------------	--	------------------	------------------

Sum anleggsmidler		2 446 455	2 530 921
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer	14	2 946	3 810
Kundefordringer	10	11 400	11 522
Andre fordringer	10	11 263	12 281
Markedsbaserte aksjer		9 834	8 400
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	63 622	35 566

Sum omløpsmidler		99 065	71 579
-------------------------	--	---------------	---------------

Sum eiendeler		2 545 520	2 602 500
----------------------	--	------------------	------------------

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128GT-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

		2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	140	140
Overkurs	5	0	0
Annen innskutt egenkapital	5	0	0
Sum innskutt egenkapital		140	140
Fond for verddivurderinger	5, 19	274 875	280 644
Annen egenkapital	5	1 126 324	1 127 183
Sum opptjent egenkapital		1 401 199	1 407 827
Sum egenkapital		1 401 339	1 407 967
Gjeld			
Pensjonsforpliktelser		1 055	1 055
Utsatt skatt	6	351 173	366 154
Andre avsetninger for forpliktelser		17	17
Gjeld til kredittinstitusjoner		747 935	780 005
Sum annen langsiktig gjeld		1 100 180	1 147 230
Leverandørgjeld		7 516	11 718
Betalbar skatt	6	18 507	18 816
Skyldige offentlige avgifter		2 152	1 455
Annen kortsiktig gjeld		15 827	15 314
Sum kortsiktig gjeld		44 001	47 303
Sum gjeld		1 144 181	1 194 533
Sum egenkapital og gjeld		2 545 520	2 602 500

31. desember 2022
Trondheim, 27. juni 2023

Francis Stückerath Hay
styreleder

Øyvind Gartland
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	2022	2021
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>		
Resultat før skattekostnad	13 389	113 712
Periodens betalte skatt	18 816	-14 573
Verdijustering investeringseiendom	93 545	-12 749
Ordinære avskrivninger	2 691	2 943
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-3 217	2 895
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-47 021	-44 634
Endring i andre tidsavgrensingsposter	18 526	27 934
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	96 729	75 528
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	-191 645
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-26 603	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre	0	961
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-26 603	-190 684
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	115 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-32 070	-28 690
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-21 775
Utbetalinger av utbytte	-10 000	-16 002
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-42 070	48 533
Netto endring i likvider i året	28 056	-66 623
Konter og bankinnskudd per 01.01	35 566	102 189
Konter og bankinnskudd per. 31.12	63 622	35 566

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT

Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2022

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 2022 ble vedtatt i styremøte den 25. juni 2023.

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 2022

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 2022

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 ferdigstillelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

Inntekter fra varer og tjenester

Konsernet tilbyr tjenester som er enten selges separat eller som en pakke sammen med salget av varer.

Kontrakter for salg av pakker med varer og tjenester som består av to leveringsforpliktelser, der hver av disse forpliktelsene består av enten salg av varer eller tjenester, regnskapsføres med hensyn til prinsippene nevnt over.

Transaksjonsprisen fordeles på de to leveringsforpliktelsene basert på de relative frittstående salgsprisene for de underliggende varene og tjenestene. Inntekter fra salg av varer innregnes vanligvis på tidspunktet for levering av varen, og tjenester innregnes over tid basert på fullføringsgrad.

Tilvirkningskontrakter

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

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

- Konsernets ytelse skaper eller forbedrer en eiendel (for eksempel, varer i arbeid) som kunden kontrollerer etter hvert som eiendelen skapes eller forbedres
- 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 2022

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 morselskapet er tilsvarende for like inntektsstrømmer.

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden. 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 2022

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

Pennco Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2022

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 bruksretteiendelbruksrettseiendel 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 leieforpliktelser 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

Leieforpliktelser måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelser, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater. Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelser. I stedet innregner konsernet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2022

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 salgsomkostninger. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Pensjoner

Konsernet har både AFP og innskuddsbaserte pensjonsordninger.

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128GT-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Noter til regnskapet for 2022

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 uunngåelige kostnader som påløp for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Konter og kontantstrømpstilling

Konter og kontantekvivalenter omfatter konter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av konter 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128GT-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 400	100	140

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Francis Stückrath Hay (styreleder)	1 400	100 %	100 %

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	31 787	30 046
Arbeidsgiveravgift	4 581	3 359
Pensjonskostnader	727	571
Andre ytelser	385	325
Sum	37 480	34 301

Gjennomsnittlig antall årsverk	71	69
--------------------------------	----	----

Ytelser til ledende personer mv.

	2022					
	Lønn	Styrehonorar	Bonus	Periodisert pensjonskostnader	Annen godtgjørelse	Sum
Daglig leder	1 300	-	-	21	4	1 325
<i>Styret</i>						
Styreleder	351	-	-	-	-	-

	2021					
	Lønn	Styrehonorar	Bonus	Periodisert pensjonskostnader	Annen godtgjørelse	Sum
Daglig leder	1 093	-	-	21	4	1 118
<i>Styret</i>						
Styreleder	489	-	-	-	-	489

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

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-L28G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Opsjoner, lån og andre forpliktelser

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

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

Godtgjørelse til revisor

Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	2022	2021
Lovpålagt revisjon	445	340
Andre attestasjonstjenester	25	35
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	-	-
Sum	470	375

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Norinvest AS

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Datterselskap som er med i konsolideringen

Selskap	Hjemland	Hovedvirksomhet	Eierandel 2022	Stemmeandel 2022	Eierandel 2021	Stemmeandel 2021
Vestre Rosten 79 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Homebergv. 1 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Industriveien 7 Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Haakon VII's gt 11 B AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Leirfossveien 45 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Byens Rørservice AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Skansevaktan AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Støren Drift AS	Norge	Hotell	100 %	100 %	100 %	100 %
Bakeriet 1 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Wennberg Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Grupo Nordico AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Nordic Hotelldrift AS	Norge	Hotell	100 %	100 %	100 %	100 %
Bjuggtorget AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Bakklandet Invest AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Cornado AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Chesterfield Hotel AS	Norge	Hotell	100 %	100 %	100 %	100 %
Norinvest Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Norinvest Bolig AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Norinvest Bygg AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Søndre Bygginvest AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Sentrum Bygginvest AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Pelican Invest AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Monte AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Ila Bygginvest AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Ila Bygg AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Norinvest Drift AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Søndre Invest AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Bygning 10 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Villa Persaunet AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Vegamot 8 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Persaunet Bygg 6 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Stuckrath Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Innherredsv. 61 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Norinvest Finans AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Øvre Flatåsvei 10 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Homebergveien 4 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Vestre Rosten 78 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Villa Rye AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Støren Hotel AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Flatås Næringsbygg AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Stav Hotell Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Homebergveien 4B AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Haakon VII's gt Holding AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Kløbuveien 196 B AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Flatås Bygg AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Norservice Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Fossegrenda 30B AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Bakerikvartalet AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Trekanten Eiendom og Drift AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Norinvest Kapital AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Lets Work AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Innheredsveien 48 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Habari AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Vikhovlia Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Nordic Property Services AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Løkhaugen AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Hotell Bakeriet AS	Norge	Hotell	100 %	100 %	100 %	100 %
Norinvest Eiendomsforvaltning AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Norservice Interiør AS	Norge	Produksjon	100 %	100 %	100 %	100 %
Storm Senteret AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
Casas Los Garroferos SL	Spania	Eiendom	100 %	100 %	100 %	100 %
NB Konstruksjon AS	Norge	Produksjon	100 %	100 %	50 %	50 %
Stav Hotel AS	Norge	Hotell	100 %	100 %	100 %	100 %

Pennco Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-YIC28-EBW7E-WYFZT

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.



Norinvest AS

Note 5 – Egenkapital

	Aksjekapital	Verdifond	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01.2022	140	280 644	1 127 183	1 407 967
Virkning av endrede regnskapsprinsipper		-	-	-
Korrigert egenkapital per 01.01.2022	140	280 644	1 127 183	1 407 967
Årets resultat	-	-	9 862	9 862
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-721	-721
Utbytte	-	-	-10 000	-10 000
Estimatavvik pensjon	-	-	-	-
Spesifiser øvrige andre inntekter og kostnader				
Avskrivninger verdijustert eiendom ikke over resultat		-5 769	-	-
Egenkapital per 31.12.2022	140	274 875	1 126 324	1 401 339

Resultat per aksje: 7

Forklaring avstemming egenkapital

A) Investeringseiendommer (IAS 40)

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

B) Bygninger til verdijustert verdi (IAS 16)

Etter IFRS er det tillatt å verdjustere bygninger basert på observerbare markedspriser eller virkelig verdi.

Note 6 – Skatt

Kostnad ved skatt innregnet i resultatet:

	2022	2021
Periodeskatt:		
Betalbar skatt (periodeskatt)	18 506	18 816
Justering av periodeskatt foregående år		
Utsatt skatt:		
Endring forpliktelse ved utsatt skatt	- 14 980	-789
Endring i skattesats		
Kostnad ved skatt	3 527	18 027

Avstemming av effektiv skattesats

	2022	2021
Resultat før skatt (inkl. avvirket virksomhet)	13 389	113 712
Skatt beregnet til 22% (2022)	2 946	25 017
Effekt av for mye/for lite betalt forrige år		
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-253	-3 470
Ikke fradragsberettigede kostnader	1 241	
Ikke skattepliktig inntekt	-408	-3 143
Effekt av andre skattesatser i døtre		
Annet	0	-378
Kostnad ved skatt	3 526	18 026

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Kostnad ved skatt i resultatregnskapet	3 526	18 026
Kostnad ved skatt avvirket virksomhet	0	0
Kostnad ved skatt	3 526	18 026

Effektiv skattesats	26 %	16 %
---------------------	------	------

Forpliktelses og eiendeler ved utsatt skatt

	Balanse		Resultatregnskap		Andre inntekter og kostnader (OCI)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Forpliktelses ved utsatt skatt						
Varige driftsmidler	452	347	105	-176	0	0
Bygninger til revaluert verdi	67 712	68 437	536	154	-1 261	-1 261
Investerings eiendommer	283 009	297 369	-14 360	493	0	0
Andre investeringer til virkelig verdi	0	0	0	0	0	0
Annet	0	0	0	0	0	0
Forpliktelses ved utsatt skatt – brutto	351 173	366 153	-13 719	471	-1 261	-1 261
Netto regnskapsført forpliktelse ved utsatt skatt	351 173	366 943				

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.

Avstemming av netto forpliktelse ved utsatt skatt

	2022	2021
Åpningsbalanse per 1.1.	366 153	366 943
Kostnad/inntekt ved skatt regnskapsført via resultatoppstillingen (inkl. avvirket virksomhet)	-13 719	471
Kostnad/inntekt ved skatt regnskapsført via andre inntekter og kostnader	-1 261	-1 261
Eiendeler og forpliktelser ved utsatt skatt anskaffet i virksomhetssammenslutninger	0	0
Netto forpliktelse ved utsatt skatt per 31.12.	351 173	366 153

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

Pennco Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Note 7 - Nærstående parter

Norinvest AS er 100% eid av Francis Stückrath Hay. Konsernet har i 2022 foretatt kjøp av to eiendommer fra eier for samlet verdi kr 6 300 000,-. Transaksjonen er gjort på bakgrunn av markedsmessige vilkår og etter aksjeloven §3-8.

Note 8 - Pant og garantier

Oversikt pantstillelse

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner - pantelån	747 935	780 005
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:		
Eiendom	1 993 337	2 006 177
Sum bokført verdi av panteobjekter	1 993 337	2 006 177

Vilkår og betingelser for sikkerhetsstillelse

Norinvest AS har forpliktelser (finansielle covenants) i pantelånsavtalene. Per 31.12.2022 tilfredsstilte selskapet disse kravene.

Note 9 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.22	7 950	7 950
Tilgang kjøpte driftsmidler	255	255
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.22	8 205	8 205
Akkumulerte avskrivninger	-4 915	-4 915
Akkumulerte nedskrivninger	-	-
Reverserte nedskrivninger	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.21	3 290	3 290
Årets avskrivninger	964	964
Årets nedskrivninger	-	-
Årets reverserte nedskrivninger	-	-
Økonomisk levetid	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Note 10 - Fordringer

Oversikt over fordringer som forfaller senere enn ett år etter 31.12.2022:

	2022	2021
Selgerkredit	10 000	10 000
Sum andre langsiktige fordringer	10 000	10 000

Oppgjør ved ferdigstilling av prosjekt Strandveiparken Eiendom. Det foreligger usikkerhet knyttet til deler av selgerkreditten. Styret anser det overveiende sannsynlig at det vil oppnås oppgjør for hele selgerkreditten.

Endring i avsetning til tap på kundefordringer

Avsetning tap på kundefordringer for 2022 er TNOK 1 447 (2021: TNOK 1 967). Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.

Endringen i avsetning for tap:

	2022	2021
<i>Avsetning pr 01.01.</i>	1 997	1 550
Årets avsetning til tap på krav	376	565
Årets konstaterte tap	-281	-463
Reversert tidligere avsetning	-645	345
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	-	-
Avsetning pr 31.12.	1 447	1 997

Kredittrisiko vedrørende kundefordringer er nærmere omtalt i note .

Note 11 - Salgsinntekter

	2022	2021
Virksomhetsområde		
Eiendom	136 513,00	136 237,00
Hotell/overnatting	67 251,00	50 266,00
Møbelproduksjon	16 122,00	18 770,00
Sum	219 886,00	205 273,00

Geografisk fordeling

Norge	219 886,00	205 273,00
Sum	219 886,00	205 273,00

Note 12 - Pensjoner

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



Norinvest AS

Innskuddspensjon

Innskuddsplanen omfatter heltidsansatte og utgjør 2% av lønnen. Per 31.12.2022 var det 65 medlemmer i ordningen. Kostnadsført innskudd utgjorde TNOK 727 og TNOK 571 i henholdsvis 2022 og 2021.

AFP

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

Tilskudd til AFP ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnader og utgjorde i 2022 TNOK 206 (2021: TNOK 138).

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 13 - Segmentinformasjon

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

- Eiendomssegmentet er investeringseiendommer, inkludert drift og forvaltning av egen nærings- og boligeiendom. Driftssegmentet tilbyr utleie av næring og bolig i Trøndelag.
- Hotellsegmentet omfatter drift av hoteller og overnattingssteder.
- Produksjonssegmentet omfatter møbelproduksjon.

Alle poster er allokert til segmenter

Internprising mellom segmentene er basert på armlengdes priser på tilsvarende vilkår som transaksjoner med uavhengige tredjeparter. Ledelsen overvåker driftssegmentenes driftsresultat regelmessig og benytter denne informasjonen til å foreta analyser av de ulike driftssegmentenes prestasjoner samt foreta beslutninger om ressursallokering. Driftssegmentenes prestasjoner vurderes basert på driftsresultat og måles konsistent med driftsresultatet i konsernregnskapet.

Informasjon om konsernets rapporteringspliktige driftssegmenter presenteres nedenfor.



Norinvest AS

Per 31.12.2022	Eiendom	Hotell	Produksjon	Øvrig /Elimineringer	Konsolidert
Driftsinntekter fra eksterne kunder	136 513	67 251	16 122	0	219 886
Driftsinntekter - konserninternt	68 847		188	-69 035	0
Totale inntekter	205 360	67 251	16 310	-69 035	219 886
Driftskostnader	75 781	63 451	15 644	-69 035	85 841
Driftsresultat	129 579	3 800	666	0	134 045
Finansinntekter	765	195	17	-111	866
Finanskostnader	-29 254	-49	-31	0	-29 334
Nedskrivninger					0
Andre periodiseringsposter					0
Resultatandel fra tilknyttet selskap og/eller felleskontrollert virksomhet					0
Kostnad ved skatt	-10 230	-907	-145	0	-11 282
Resultat etter skatt for videreført virksomhet	90 860	3 039	507	-111	94 295

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

Per 31.12.2021	Eiendom	Hotell	Produksjon	Øvrig /Elimineringer	Konsolidert
Driftsinntekter fra eksterne kunder	135 637	50 266	18 770	600	205 273
Driftsinntekter - konserninternt	58 829		847	-59 676	0
Totale inntekter	194 466	50 266	19 617	-59 076	205 273
Driftskostnader	72 255	48 707	20 050	-60 278	80 734
Driftsresultat	122 211	1 559	-433	1 202	124 539
Finansinntekter	844	115	18	2 182	3 159
Finanskostnader	-13 912	-40	-33	0	-13 985
Avskrivninger					0
Nedskrivninger					0
Andre periodiseringsposter					0
Resultatandel fra tilknyttet selskap og/eller felleskontrollert virksomhet					0
Kostnad ved skatt	-17 231	-558	-238	0	-18 027
Resultat etter skatt for videreført virksomhet	91 912	1 076	-686	3 384	95 686

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

Segment eiendeler inkluderer ikke utsatt skattefordel, lån til tilknyttede selskaper, lån til ledelsen, utlån, goodwill og derivater da disse eiendeler styres på konsernbasis. Disse beløpene er inkludert i kolonnen Øvrig/elimineringer.

Segmentforpliktelser inkluderer ikke utsatt skatt, nåværende betalbar skatt, banklån, og derivater da denne type og derivater da denne type forpliktelser blir styrt på konsernbasis. Disse beløpene er inkludert i kolonnen Øvrig/elimineringer.

Investeringer består av tilgang av eiendom, anlegg og utstyr, immaterielle eiendeler og investeringseiendom.

Justeringer og elimineringer

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



Norinvest AS

Note 14 – Varer

	2022	2021
Lager av råvarer	948	2 241
Lager av varer under tilvirkning	664	796
Lager egentilvirkede ferdigvarer	1 043	320
Lager av andre handelsvarer	290	453
Sum	2 945	3 810

Note 15 – Langsiktig rentebærende gjeld

	Valuta	Gj.snittlig rente	Løpetid	Forfall	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon- pantelån	NOK	5,2 %	1 år	10.01.2024	747 935	780 005
Sum					747 935	780 005

Gjeld til kredittinstitusjon:

Konsernet har lån hos Handelsbanken pålydende MNOK 748. Dette er et rammelån som løper kontinuerlig med årlig fornyelse. Per 31.12.22 var ubenyttede trekkrettigheter MNOK 220 (31.12.2021: MNOK 220). Lånet er sikret med pant i konsernets eiendommer.

Gjennomsnittlig rente i 2022 var 3,0% (2021: 2,1 %).

Note 16 - Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekkmidler	189	476
Øvrige bankinnskudd og kontanter	63 433	35 709
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	63 622	36 185
Sum likvide midler	63 622	36 185

Note 17 – Finansiell risiko

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

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

i) Renterisiko

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

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



Norinvest AS

ii) Kreditrisiko

Konsernet er hovedsakelig eksponert for kredittrisiko knyttet til kundefordringer og andre kortsiktige 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 ubetydelig investeringer i utenlandsk valuta. Konsernet er også indirekte eksponert da prisen fra selskapets leverandører over tid kan bli påvirket av endring i valutakurser. Men per dags dato er det ubetydelig kjøp og salg som foregår i utenlandsk valuta.

Note 18 - Offentlige tilskudd

Konsernet har mottatt 1,513 MNOK i tilskudd relatert til Covid-19. Tilskuddet resultatføres i takt med mottatt støtte.



Norinvest AS

Note 19 – Verdiregulerte bygninger

Bygninger som ikke er definert som investeringseiendommer, er vurdert til verdiregulert beløp. Verdireguleringer gjøres i de perioder hvor ledelsen i selskapet vurderer at det har vært vesentlige endringer i markedsverdier for lignende bygg. Uavhengige takstfirmaer har foretatt vurderingene pr.13.05.2020 basert på observerte markedsverdier. Vurderingen er gjort i oktober 2020. Ledelsen mener at det ikke har vært vesentlige endringer i verdien siden siste takst ble foretatt. Totalt sett er oppskrivningsfondet positivt med 274 MNOK.

	2022	2021
Til revaluert verdi		
Inngående balanse	366 823	366 823
Tilgang		
Avgang		
Avgang gjennom salg av datterselskap		
Tilgang gjennom kjøp av selskap		
Økning som følge av ny takst		
Omregningsdifferanser		
31.12.	366 823	366 823
Akkumulerte av-og nedskrivninger		
Inngående balanse	11 204	3 668
Årets avskrivninger	7 536	7 536
Avganger		
Avgang ved avhendelse av selskap		
Nedskrivninger		
Omregningsdifferanser		
31.12.	18 740	11 204
Netto regnskapsført verdi	348 083	355 619

Dersom bygningene hadde vært regnskapsført til kostpris med

	2022	2021
Kostpris	100 960	100 960
Akkumulert avskrivning	-27 752	-25 985
Netto regnskapsført verdi	73 208	74 975
	2022	2021
Verdiregulert verdi	348 083	355 619
Balanseverdi uten verdiregulering	73 208	74 975
Verdireguleringsreserve	274 875	280 644

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Avskrivning av tidligere oppskrivninger

Avskrivninger på anskaffelseskost og 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.

Grunnlag verdiregulering

En positiv revaluering (oppskrivning) øker oppskrivningsfond i egenkapitalen.

En negativ revaluering reduserer oppskrivningsfondet i egenkapitalen til null. Hvis negativ revaluering er til null. Hvis negativ revaluering er større enn positiv revaluering i egenkapitalen kostnadsføres restbeløpet som nedskrivning.

Begrensninger på utdeling til aksjonær

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

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128GT-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Note 20 - Investerings eiendom

	2022	2021
Pr. 1. januar	2 146 589	1 941 495
Tilgang fra kjøp	0	192 345
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	15 353	0
Påkostninger	26 603	0
Netto endringer i virkelig verdi	-93 545	12 749
Pr. 31 desember	2 095 000	2 146 589

Alle eiendommene eies av selskapet.

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

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

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:

	2022	2021
Diskonteringsrente, intervall (%)	5-8%	4-7%
Diskonteringsrente, snitt (%)	6,5 %	6 %
Inflasjon (%)	4 %	2 %
Lansiktig ledighets rate (%)	15 %	20 %
Langsiktig realvekst leievilkår (%)	2,50 %	1,75 %

Ledighetsgraden per 31.12.2022 utgjorde 18% av totalt utleieareal.

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

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt 10. september 2022.

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

Note 21 – Hendelser etter balansedato

Konsernet har foretatt tilleggsutbytter på til sammen kr 60 000 000,- fra balansedato til fastleggelse av konsernregnskapet. Utbyttet er ikke medtatt i konsernregnskapet. Ut over dette foreligger det ikke hendelser etter balansedato som har vesentlig betydning for konsernet eller regnskapet.

Note 22 – Estimatusikkerhet

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

Selskapets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

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

Produksjonsutstyr

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

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

Virkelig verdi av eiendom

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

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



Norinvest AS

Selskapsregnskap for 2022

Årsregnskap

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

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128GT-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Oppstilling av totalresultat

Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		326	388
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	245	275
Driftsresultat		81	113
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		101 638	98 195
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 759	6 573
Annen finansinntekt		54	11
Nedskrivning av finansielle eiendeler		30 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		29 641	18 891
Netto finansposter		53 810	85 888
Ordinært resultat før skattekostnad		53 891	86 001
Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 386	18 883
Årsresultat		35 505	67 118
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 688	1 414
Overføringer annen egenkapital	5	31 817	65 704
Sum disponert		35 505	67 118
Øvrige resultatelementer		0	0
Totalresultat for perioden		35 505	67 118

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	13 300	13 300
Sum varige driftsmidler		13 300	13 300
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	935 642	961 954
Lån til foretak i samme konsern	6	503 570	465 549
Sum finansielle anleggsmidler		1 439 213	1 427 503
Sum anleggsmidler		1 452 513	1 440 803
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		10 000	10 000
Sum fordringer		10 000	10 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		651	2 156
Sum omløpsmidler		10 651	12 156
Sum eiendeler		1 463 164	1 452 959

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	140	140
Overkurs	5	36	36
Sum innskutt egenkapital		176	176
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	604 575	579 070
Sum opptjent egenkapital		604 575	579 070
Sum egenkapital		604 751	579 245
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	34
Betalbar skatt	7	17 345	18 485
Annen kortsiktig gjeld	6, 8	841 068	855 194
Sum kortsiktig gjeld		858 413	873 713
Sum gjeld		858 413	873 713
Sum egenkapital og gjeld		1 463 164	1 452 959

31. desember 2022
Trondheim, 27. juni 2023

Francis Stückerath Hay
styreleder

Øyvind Gartland
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		53 891	86 001
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-101 638	-98 195
Periodens betalte skatt		-18 485	-13 981
Nedskrivning anleggsmidler		30 000	0
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		15	15
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter		49 021	112 414
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		12 803	86 253
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	-109 105
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-109 105
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	36 713
Utbetalinger av utbytte		-10 000	-16 000
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		-4 308	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-14 308	20 713
Netto endring i likvider i året		-1 505	-2 139
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		2 156	4 295
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		651	2 156

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128GT-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 400	100	140

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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



Norinvest AS

Note 3 - 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:

2022

Lovpålagt revisjon

24

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap
Norinvest AS

Forretningskontor
Bynesveien 9 7018 TRONDHEIM

Selskap	Eierandel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS	100 %	3 039	34 121	58 795
Aksjer i Hornebergv. 1 AS	100 %	2 882	10 384	46 722
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS	100 %	-846	38 582	59 307
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B	100 %	3 120	37 477	84 415
Aksjer i Leirfossveien 45 AS	100 %	1 134	19 136	17 407
Aksjer Byens Rørservice AS	100 %	-10	303	110
Aksjer Skansevaktan AS	100 %	-17	7	187
Aksjer Støren Drift AS	100 %	110	192	2 582
Aksjer i Bakeriet 1 AS	100 %	79	3 388	228
Aksjer Wennberg Eiendom AS	100 %	1 590	126	17 309
Aksjer i Grupo Nordico AS	100 %	-13	268	62
Aksjer i Nordic Hotelldrift AS	100 %	-1	27	42
Aksjer i Bjungtorget AS	100 %	-656	16 397	16 520
Aksjer i Bakklundet Invest AS	100 %	1 697	14 403	510
Aksjer i Cornado AS	100 %	749	5 146	300
Aksjer i Norinvest Eiendom AS	100 %	2 526	19 196	17 832
Aksjer i Norinvest Bolig AS	100 %	1 718	4 148	3 578
Aksjer i Norinvest Bygg AS	100 %	1 675	1 183	108
Aksjer i Søndre Bygginvest AS	100 %	2 114	11 515	19 058
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS	100 %	-662	7 916	5 312
Aksjer i Pelican Invest AS	100 %	1 370	12 589	11 103
Aksjer i Monte AS	100 %	-182	735	2 397
Aksjer i Ila Bygginvest AS	100 %	693	19 363	21 507
Aksjer i Ila Bygg AS	100 %	273	1 838	3 328
Aksjer i Norinvest Drift AS	100 %	1 495	6 703	16 830
Aksjer i Søndre Invest AS	100 %	1 436	8 103	7 624
Aksjer i Bygning 10 AS	100 %	54	2 962	7 739
Aksjer i Villa Persaunet AS	100 %	1 264	16 743	19 969
Aksjer i Vegamot 8 AS	100 %	2 333	38 538	41 720
Aksjer i Persaunet Bygg 6 AS	100 %	-339	-1 025	1 771
Aksjer i Stuckrath Eiendom AS	100 %	1 705	2 138	14 676
Aksjer i Innherredsv. 61 AS	100 %	2 842	24 935	37 317
Aksjer i Norinvest Finans AS	100 %	706	728	1 035
Aksjer i Øvre Flatåsvei 10 AS	100 %	732	2 686	11 805
Aksjer i Hornebergveien 4 AS	100 %	1 620	467	15 507
Aksjer i Vestre Rosten 78 AS	100 %	4 498	23 535	43 337
Aksjer i Villa Rye AS	100 %	-46	96	218
Aksjer i Støren Hotel AS	100 %	916	-49	458
Aksjer i Flatås Næringsbygg AS	100 %	357	4 497	7 689
Aksjer i Stav Hotell Eiendom AS	100 %	2 679	5 475	6 458
Aksjer i Hornebergveien 4B AS	100 %	-39	30	30
Aksjer i Haakon Vlls gt Holding AS	100 %	5 704	71 292	63 986
Aksjer i Klæbuveien 196 B AS	100 %	3 211	45 550	39 280
Aksjer i Flatås Bygg AS	100 %	273	9 378	8 280
Aksjer i Norservice Eiendom AS	100 %	1 310	130	30
Aksjer i Fossegrenda 30B AS	100 %	1 053	12 552	27 196
Aksjer i Bakerikvartalet AS	100 %	9 670	37 565	133 333

Pennco Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-YIC28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Aksjer i Trekanten Eiendom og Drift AS	100 %	5 071	39 369	16 057
Aksjer i Norinvest Kapital AS	100 %	-2 338	3 243	100
Aksjer i Lets Work AS	100 %	-38	30	30
Aksjer i Innherredsv. 48 AS	100 %	83	26	30
Aksjer i Habari AS	100 %	623	5 428	22 713
Aksjer i Vikhovlia Eiendom AS	100 %	-322	28	30
Aksjer i Nordic Property Services AS	100 %	1 697	445	30
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	5	-36	1 414
Aksjer i Hotell Bakeriet AS	100 %	2 091	3 687	100
Aksjer i Norinvest Eiendomsforvaltning A	100 %	1 907	218	30
Aksjer i Storm Senteret AS	100 %	4 117	5 760	30
Aksjer i Fitnesspoint Midtnorge AS	100 %	-306	-209	30
Aksjer i Chesterfield Hotel AS	100 %	530	603	30
Aksjer i NB Konstruksjon AS	100 %	-455	-520	15
Sum		78 481	629 537	935 642

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.

Note 5 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	140	36	579 070	579 245
Årsresultat	0	0	35 505	35 505
Utbytte i løpet av året	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital 31.12.2022	140	36	604 575	604 751

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

Beløp vises i tusen kr

Fordringer	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	503 570	465 549
Gjeld	2022	2021
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	-836 294	-851 131

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

Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-128G1-Y1C28-EBW7E-WYFZT



Norinvest AS

Note 7 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på:

Betalbar skatt	18 386	18 883
Årets totale skattekostnad	18 386	18 883

Beregning av årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skattekostnad	53 891	86 001
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	30 000	0
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	0	5
Resultatført konsernbidrag	-101 638	-98 195
Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	-320	-173
Alminnelig inntekt	-18 067	-12 362
Mottatt konsernbidrag	101 638	98 195
Ytet konsernbidrag	-4 729	-1 874
Årets skattegrunnlag	78 843	83 959
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	17 345	18 471

Note 8 - Nærstående parter

Selskapet har gjeld til aksjonær med kr 45 000,-. Det er ikke renteberegnet.

Note 9 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	13 300	13 300
Anskaffelseskost 31.12.2022	13 300	13 300
Balanseført pr. 31.12.2022	13 300	13 300

Eiendom er bolig og avskrives ikke. Eiendom følger løpende vedlikeholdsplan som kostnadsføres fortløpende og verdi ansees ivaretatt.



PENNEO

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

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

Øyvind Gartland

Daglig leder

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-494214

IP: 46.9.xxx.xxx

2023-06-27 06:37:01 UTC



Francis Stücrath Hay

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-3554612

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-06-27 07:01:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 84SNB-A16LZ-I28GT-YIC28-EBW7E-WYFZT

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Til generalforsamlingen i Norinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norinvest AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital 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 2022, resultatregnskap, separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, oppstillinger over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 27. juni 2023
Nordenfjeldske Revisjon AS

Øystein Stokkan
statsautorisert revisor