



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### 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:	22.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		388 000	328 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>388 000</b>	<b>328 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	275 000	615 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>275 000</b>	<b>615 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>113 000</b>	<b>-287 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		98 195 000	98 738 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 573 000	6 532 000
Annen finansinntekt		11 000	21 807 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>104 779 000</b>	<b>127 077 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			3 710 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 891 000	27 232 000
Annen finanskostnad			1 823 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 891 000</b>	<b>32 765 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>85 888 000</b>	<b>94 312 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>86 001 000</b>	<b>94 025 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 883 000	16 574 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>67 118 000</b>	<b>77 451 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>67 118 000</b>	<b>77 451 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			10 000 000
Avgitt konsernbidrag		1 414 000	9 192 000
Overføringer annen egenkapital		65 704 000	58 258 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>67 118 000</b>	<b>77 451 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	13 300 000	13 300 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 300 000</b>	<b>13 300 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		961 939 000	960 776 000
Lån til foretak i samme konsern		459 938 000	350 833 000
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		220 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 422 112 000</b>	<b>1 311 624 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 435 412 000</b>	<b>1 324 924 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 000 000	10 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 156 000</b>	<b>4 295 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 156 000</b>	<b>14 295 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 447 567 000</b>	<b>1 339 219 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjekapital	2, 5	140 000	140 000
Overkurs		36 000	36 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>176 000</b>	<b>176 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	579 070 000	511 952 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>579 070 000</b>	<b>511 952 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>579 245 000</b>	<b>512 128 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		845 740 000	780 102 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>845 740 000</b>	<b>780 102 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>845 740 000</b>	<b>780 102 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 000	20 000
Betalbar skatt	7	18 485 000	13 981 000
Annen kortsiktig gjeld	8	4 063 000	32 988 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 582 000</b>	<b>46 989 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>868 322 000</b>	<b>827 091 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 447 567 000</b>	<b>1 339 219 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		205 273 000	191 708 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>205 273 000</b>	<b>191 708 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		13 182 000	26 527 000
Lønnskostnad	3	34 301 000	33 013 000
Avskrivning	9	2 943 000	-2 541 000
Annen driftskostnad	3	30 308 000	14 057 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>80 734 000</b>	<b>71 056 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>124 539 000</b>	<b>120 652 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		16 000	978 000
Annen finansinntekt		961 000	1 350 000
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		2 182 000	1 712 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 159 000</b>	<b>4 040 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			3 710 000
Annen finanskostnad		13 985 000	33 601 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 985 000</b>	<b>37 311 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 826 000</b>	<b>-33 272 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>113 712 000</b>	<b>87 380 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 027 000	10 312 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>95 686 000</b>	<b>77 068 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>95 686 000</b>	<b>77 068 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	2 508 294 000	2 304 650 000
Maskiner og anlegg	9	1 729 000	2 207 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	9	2 322 000	2 905 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 512 346 000</b>	<b>2 309 761 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern		18 309 000	
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		220 000	
Investeringer i aksjer og andeler		31 000	31 000
Andre fordringer			150 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 576 000</b>	<b>196 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 530 921 000</b>	<b>2 309 957 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>3 810 000</b>	<b>5 135 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 522 000	14 672 000
Andre fordringer		12 281 000	11 645 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 803 000</b>	<b>26 317 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		8 400 000	10 381 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>8 400 000</b>	<b>10 381 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 566 000</b>	<b>102 189 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		71 579 000	144 022 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 602 500 000</b>	<b>2 453 979 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	5	280 644 000	286 413 000
Annen egenkapital	5	1 127 183 000	1 031 497 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 407 827 000</b>	<b>1 317 910 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 407 967 000</b>	<b>1 318 050 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		1 055 000	1 055 000
Utsatt skatt	7	366 154 000	366 943 000
Andre avsetninger for forpliktelser		17 000	17 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>367 225 000</b>	<b>368 014 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		780 005 000	693 695 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>780 005 000</b>	<b>693 695 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 147 231 000</b>	<b>1 061 710 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 718 000	13 299 000
Betalbar skatt	7	18 816 000	14 573 000
Skyldige offentlige avgifter		1 455 000	3 526 000
Annen kortsiktig gjeld	8	15 314 000	42 823 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 303 000</b>	<b>74 220 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		1 194 533 000	1 135 929 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 602 500 000</b>	<b>2 453 979 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 510897

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 22.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		388 000	328 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>388 000</b>	<b>328 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	275 000	615 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>275 000</b>	<b>615 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>113 000</b>	<b>-287 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		98 195 000	98 738 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 573 000	6 532 000
Annen finansinntekt		11 000	21 807 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>104 779 000</b>	<b>127 077 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			3 710 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 891 000	27 232 000
Annen finanskostnad			1 823 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 891 000</b>	<b>32 765 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>85 888 000</b>	<b>94 312 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 883 000	16 574 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>67 118 000</b>	<b>77 451 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>67 118 000</b>	<b>77 451 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			10 000 000
Avgitt konsernbidrag		1 414 000	9 192 000
Overføringer annen egenkapital		65 704 000	58 258 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>67 118 000</b>	<b>77 451 000</b>



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	13 300 000	13 300 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 300 000</b>	<b>13 300 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		961 939 000	960 776 000
Lån til foretak i samme konsern		459 938 000	350 833 000
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		220 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 422 112 000</b>	<b>1 311 624 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 435 412 000</b>	<b>1 324 924 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 000 000	10 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 156 000	4 295 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 156 000</b>	<b>14 295 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 447 567 000</b>	<b>1 339 219 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	140 000	140 000
Overkurs		36 000	36 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>176 000</b>	<b>176 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	579 070 000	511 952 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>579 070 000</b>	<b>511 952 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>579 245 000</b>	<b>512 128 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		845 740 000	780 102 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>845 740 000</b>	<b>780 102 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>845 740 000</b>	<b>780 102 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 000	20 000
Betalbar skatt	7	18 485 000	13 981 000
Annen kortsiktig gjeld	8	4 063 000	32 988 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 582 000</b>	<b>46 989 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>868 322 000</b>	<b>827 091 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 447 567 000</b>	<b>1 339 219 000</b>



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		205 273 000	191 708 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>205 273 000</b>	<b>191 708 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		13 182 000	26 527 000
Lønnskostnad	3	34 301 000	33 013 000
Avskrivning	9	2 943 000	-2 541 000
Annen driftskostnad	3	30 308 000	14 057 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>80 734 000</b>	<b>71 056 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>124 539 000</b>	<b>120 652 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		16 000	978 000
Annen finansinntekt		961 000	1 350 000
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		2 182 000	1 712 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 159 000</b>	<b>4 040 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			3 710 000
Annen finanskostnad		13 985 000	33 601 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 985 000</b>	<b>37 311 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 826 000</b>	<b>-33 272 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 027 000	10 312 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>95 686 000</b>	<b>77 068 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>95 686 000</b>	<b>77 068 000</b>



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	2 508 294 000	2 304 650 000
Maskiner og anlegg	9	1 729 000	2 207 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	9	2 322 000	2 905 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 512 346 000</b>	<b>2 309 761 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern		18 309 000	
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		220 000	
Investeringer i aksjer og andeler		31 000	31 000
Andre fordringer			150 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 576 000</b>	<b>196 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 530 921 000</b>	<b>2 309 957 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>3 810 000</b>	<b>5 135 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 522 000	14 672 000
Andre fordringer		12 281 000	11 645 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 803 000</b>	<b>26 317 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		8 400 000	10 381 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>8 400 000</b>	<b>10 381 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 566 000</b>	<b>102 189 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>71 579 000</b>	<b>144 022 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 602 500 000</b>	<b>2 453 979 000</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 5	140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond	5	280 644 000	286 413 000
Annen egenkapital	5	1 127 183 000	1 031 497 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 407 827 000</b>	<b>1 317 910 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 407 967 000</b>	<b>1 318 050 000</b>
------------------------	--	----------------------	----------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser		1 055 000	1 055 000
Utsatt skatt	7	366 154 000	366 943 000
Andre avsetninger for forpliktelser		17 000	17 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>367 225 000</b>	<b>368 014 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		780 005 000	693 695 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>780 005 000</b>	<b>693 695 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 147 231 000</b>	<b>1 061 710 000</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		11 718 000	13 299 000
Betalbar skatt	7	18 816 000	14 573 000
Skyldige offentlige avgifter		1 455 000	3 526 000
Annen kortsiktig gjeld	8	15 314 000	42 823 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 303 000</b>	<b>74 220 000</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>1 194 533 000</b>	<b>1 135 929 000</b>
------------------	--	----------------------	----------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 602 500 000</b>	<b>2 453 979 000</b>
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



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>
	59375000.00	40625000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	59375000.00	40625000.00

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%		33897111.00	1955206.00
Aksjer i Hornebergv. 1 AS	100.00%		10697982.00	2660491.00
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS	100.00%		39536075.00	-385238.00
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B	100.00%		36444873.00	2890291.00
Aksjer i Leirfossveien 45 AS	100.00%		18845293.00	1032115.00
Aksjer Byens Rørservice AS	100.00%		321640.00	-69298.00
Aksjer Skansevakten AS	100.00%		44632.00	-76580.00
Aksjer Chesterfield Hotel AS	100.00%		2066978.00	277244.00
Aksjer Støren Drift AS	100.00%		50556.00	1273264.00
Aksjer i Bakeriet 1 AS	100.00%		4209437.00	-818561.00
Aksjer Wennberg Eiendom AS	100.00%		96196.00	636993.00
Aksjer i Grupo Nordico AS	100.00%		280301.00	248386.00
Aksjer i Nordic Hotelldrift AS	100.00%		27421.00	-2807.00
Aksjer i Bjugntorget AS	100.00%		16440600.00	-507876.00
Aksjer i Baklandet Invest AS	100.00%		14582497.00	1470215.00
Aksjer i Cornado AS	100.00%		5260512.00	715714.00
Aksjer i Norinvest Eiendom AS	100.00%		19675964.00	2103435.00
Aksjer i Norinvest Bolig AS	100.00%		4344446.00	1481867.00
Aksjer i Norinvest Bygg AS	100.00%		1571308.00	1634578.00
Aksjer i Søndre Bygginvest AS	100.00%		11230607.00	2153808.00
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS	100.00%		7969808.00	984391.00
Aksjer i Pelican Invest AS	100.00%		12732157.00	2585729.00
Aksjer i Monte AS	100.00%		588973.00	-96.00



Aksjer i Ila	100.00%	19927891.00	-42427.00
Bygginvest AS			
Aksjer i Ila Bygg AS	100.00%	1894018.00	390716.00
Aksjer i Norinvest	100.00%	6374699.00	-1955181.00
Drift AS			
Aksjer i Søndre	100.00%	8156658.00	1386768.00
Invest AS			
Aksjer i Bygning 10	100.00%	7986529.00	5941076.00
AS			
Aksjer i Villa	100.00%	17245029.00	1621788.00
Persaunet AS			
Aksjer i Vegamot 8	100.00%	39919006.00	1327391.00
AS			
Aksjer i Persaunet	100.00%	-86814.00	-175491.00
Bygg 6 AS			
Aksjer i Stuckrath	100.00%	2125307.00	1281143.00
Eiendom AS			
Aksjer i	100.00%	24934924.00	2229664.00
Innherredsv. 61 AS			
Aksjer i Norinvest	100.00%	728200.00	1316230.00
Finans AS			
Aksjer i Øvre	100.00%	2928375.00	-256412.00
Flatåsvei 10 AS			
Aksjer i	100.00%	1191509.00	1798575.00
Hornebergveien 4 AS			
Aksjer i Vestre	100.00%	24257862.00	5946792.00
Rosten 78 AS			
Aksjer i Villa Rye	100.00%	86009.00	-37918.00
AS			
Aksjer i Støren	100.00%	46774.00	160625.00
Hotel AS			
Aksjer i Flatås	100.00%	4443440.00	442767.00
Næringsbygg AS			
Aksjer i Stav Hotell	100.00%	5187843.00	2361901.00
Eiendom AS			
Aksjer i	100.00%	33316.00	-4119.00
Hornebergveien 4B			
AS			
Aksjer i Haakon VII's	100.00%	70433788.00	4488601.00
gt Holding AS			
Aksjer i	100.00%	7046537.00	-1280372.00
Strandveiparken			
Eiendom AS			
Aksjer i Klæbuveien	100.00%	46441749.00	2467537.00
196 B AS			
Aksjer i Flatås Bygg	100.00%	10170655.00	435411.00
AS			
Aksjer i Norservice	100.00%	154254.00	1241012.00
Eiendom AS			
Aksjer i Fossegrenda	100.00%	12635258.00	1008950.00
30B AS			
Aksjer i	100.00%	38001678.00	2698221.00
Bakerikvartalet AS			
Aksjer i Trekanten	100.00%	37630743.00	565529.00
Eiendom og Drift AS			

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

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Norinvest AS	Bynesveien 9 7018 TRONDHEIM 1601 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

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28467103000.00	28139728000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3665952000.00	3865326000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	575423000.00	554680000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	154560000.00	211136000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32863038000.00	32770870000.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	
Daglig leder	2405209000.00	47483000.00	
	0		
Daglig leder	1542652000.00	21882000.00	4037000.00
	0		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	3947861000.00	69365000.00	4037000.00
	0		



## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	298573000.00	321202000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	34000000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	332573000.00	321202000.00

## 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

<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>



2021

# Årsrapport





Norinvest AS

---

## Årsrapport for 2021

### Årsberetning

#### Konsernregnskap

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

#### Selskapsregnskap

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

### Revisjonsberetning



Norinvest AS

## Årsberetning 2021

### 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 205 MNOK for 2021, som er en økning fra 2020, fra 191 MNOK. Dette skyldes i hovedsak en oppgang omsetning for konsernets driftssegment for hotellvirksomhet. Men, også en positiv verdiutvikling i selskapets eiendomsportefølje. Kostnadsreduksjoner som følge av Covid-19 har bidratt til bedring i konsernets resultater som følge av at samfunnet gradvis har åpnet i 2021. Driftsresultatet for 2021 er på 124 MNOK, fra 120 MNOK i 2020. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør 75,5 MNOK i 2021. Differanse i kontantstrøm mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes oppføring av bygg i egenregi i tillegg til verdijusteringer av eiendommer.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og at konsernregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette. Forutsetningene bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående. Det henvises til note 23 for omtale av usikkerheten og effekter på konsernets regnskap i lys av koronapandemien. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for

bedømmelse av konsernets stilling og resultat per 31.12.21.

#### 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 2021 foretatt en større enkeltinvestering ved kjøp Storm senteret på Tiller. Norinvest er lavt «gearet» og svært positiv kontantstrøm over 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.

#### 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 2022 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, og selskapets egenkapital er solid.

Hoveddelen av selskapets virksomhet er rettet mot forvaltning og eiendomsdrift. Men, er også eksponert mot hotellvirksomhet. Hotellvirksomheten er i 2021 alvorlig rammet av Covid-19 nedstenging. Det er imidlertid gjort nødvendige tiltak for å begrense tap knyttet til dette. Det ser nå ut som en bedring i hotellnæringen i 2022 etter hvert som smitteverntiltak avtar.

## Norinvest AS

---

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Norinvest AS har i 2021 jobbet aktivt og målrettet for å finne bærekraftige løsninger i møbelproduksjon. Styret tar sikte på å fortsette dette arbeidet, og har som ambisjon om at Norinvest skal være en foretrukket leverandør av bærekraftige møbler til næringsliv og offentlig sektor. Vi har blant annet renoverte møbler for Olavshallen og produsert plastmøbler av utgåtte oppdrettsmerder. I tillegg har vi fortsatt fokus på investeringer og gjenbruk av eiendommer som kanskje ikke for alle er like attraktive, men som vi ser muligheter i. Vi kaller det å investere i sirkulære rom. Det kjennetegner Norinvest å være løsningsorientert.

### Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Norinvest har også i 2021 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 150 ansatte i eiendom, industri og hotellvirksomhet i Trøndelagregionen. Vi er bevisst vårt ansvar som eier og driver av disse virksomhetene til å sørge for trygge og gode arbeidsplasser. Naturlig hos oss ligger et ansvar for lokalsamfunnet, våre arbeidsplasser og 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 2021. Samlet sykefravær har vært 65 dager, hvilket utgjør 4,8%, en nedgang fra 2020. 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 2021, 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 ivarettatt i selskapet og det iverksettes derfor ikke ytterligere tiltak innen området.

### Diskriminering

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Norinvest AS har som målsetning å reflektere befolkningen i nærområdet. I stillingsannonserne 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 varslingsmekanismer. Vi skal fortsatt styrke selskapets kultur for rapportering av bekymringer og brudd på det etiske regelverket og sikre tilfredsstillende håndtering av antikorrupsjon og risiko knyttet til forretningsetik i hele konsernet, med særskilt fokus på prosesser med høyt risiko.



**Norinvest AS**

---

Trondheim, 21. juni 2022  
Styret for Norinvest AS

 Francis Stückrath Hay styreleder	 Øyvind Gartland daglig leder
--	---

**Norinvest AS****Oppstilling av totalresultat**

Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Husleieinntekter	12	122 640	117 891
Verdijustering investeringseiendom	12, 22	12 749	4 227
Andre driftsinntekter	12, 20	69 884	69 590
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>205 273</b>	<b>191 708</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		13 182	26 527
Lønnskostnad	3, 13	34 301	33 013
Avskrivning	10, 21	2 943	-2 541
Annen driftskostnad	3	30 308	14 057
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 734</b>	<b>71 056</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>124 539</b>	<b>120 652</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		0	0
Inntekt på andre investeringer		16	978
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
Annen finansinntekt		961	1 350
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		2 182	1 712
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	3 710
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen finanskostnad		13 985	33 601
<b>Netto finansposter</b>		<b>-10 826</b>	<b>-33 272</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>113 712</b>	<b>87 380</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 027	10 312
<b>Årsresultat</b>		<b>95 686</b>	<b>77 068</b>
<b>Fordeling</b>			
Majoritetsinteresser		95 686	77 068
<b>Øvrige resultatelementer</b>			
Avskrivninger verdijustert eiendom	5, 21	-5 769	-1 901
<b>Sum øvrige resultatelementer</b>		<b>-5 769</b>	<b>-1 901</b>
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>89 917</b>	<b>75 167</b>



### Norinvest AS

#### Oppstilling av balanse

Beløp vises i tusen kr

2021

2020

#### Eiendeler

##### Anleggsmidler

##### Varige driftsmidler

Maskiner og anlegg	10	1 729	2 207
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	10	2 322	2 905
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 051</b>	<b>5 112</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investerings eiendom	22	2 152 676	1 941 495
Egenbenyttet eiendom (verdiregulert)	21	355 619	363 155
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15	15
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	220	0
Investeringer i aksjer og andeler		31	31
Andre fordringer	8	18 309	150
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 508 561</b>	<b>2 304 846</b>

**Sum anleggsmidler** 2 530 921 2 309 957

#### Omløpsmidler

**Varer** 15 3 810 5 135

##### Fordringer

Kundefordringer	11	11 522	14 672
Andre fordringer	11	12 281	11 645
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 803</b>	<b>26 317</b>

##### Investeringer

Markedsbaserte aksjer		8 400	10 381
<b>Sum investeringer</b>		<b>8 400</b>	<b>10 381</b>

**Bankinnskudd, kontanter og lignende** 17 35 566 102 189

**Sum omløpsmidler** 71 579 144 022

**Sum eiendeler** 2 602 500 2 453 979



**Norinvest AS**

**Oppstilling av balanse**

Beløp vises i tusen kr

2021

2020

**Egenkapital**

*Innskutt egenkapital*

Aksjekapital	2, 5	140	140
Overkurs	5	0	0
Annen innskutt egenkapital	5	0	0
Sum innskutt egenkapital		140	140

*Opptjent egenkapital*

Fond	5	280 644	286 413
Annen egenkapital	5	1 127 183	1 031 497
Sum opptjent egenkapital		1 407 827	1 317 910

Sum egenkapital 1 407 967 1 318 050

**Gjeld**

*Avsetninger for forpliktelser*

Pensjonsforpliktelser	13	1 055	1 055
Utsatt skatt	7	366 154	366 943
Andre avsetninger for forpliktelser		17	17
Sum avsetning for forpliktelser		367 225	368 014

*Annen langsiktig gjeld*

Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 16	780 005	693 695
Øvrig langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		780 005	693 695

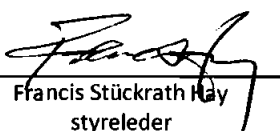
*Kortsiktig gjeld*

Leverandørgjeld		11 718	13 299
Betalbar skatt	7	18 816	14 573
Skyldige offentlige avgifter		1 455	3 526
Annen kortsiktig gjeld	8	15 314	42 823
Sum kortsiktig gjeld		47 303	74 220

Sum gjeld 1 194 533 1 135 929

Sum egenkapital og gjeld 2 602 500 2 453 979

31. desember 2021  
Trondheim 6. mai 2022

  
Francis Stückerath  
styreleder

  
Øyvind Gartland  
daglig leder



## Norinvest AS

### Oppstilling av balanse

Beløp vises i tusen kr

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	113 712	87 380
Periodens betalte skatt	7	-12 836
Verdiøkning investeringseiendom	22	0
Ordinære avskrivninger	10	2 541
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	2 895	0
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	28 553	14 545
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-45 253	-38 090
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>75 528</b>	<b>53 540</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-191 645	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	961	112 284
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-33 250
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-190 684</b>	<b>79 034</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	115 000	0
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	39 869
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-28 690	-64 592
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-21 775	0
Utbetalinger av utbytte	-16 002	-12 500
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>48 533</b>	<b>-37 223</b>
<b>Netto endring i likvider i året</b>	<b>-66 623</b>	<b>95 351</b>
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	102 189	6 838
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	35 566	102 189



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

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 2021 ble vedtatt i styremøte den 6 mai 2022.

#### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

- Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet og finansielle instrumenter til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader.
- 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 aksjonærvtaler. Disse vurderingene gjøres for hver investering.

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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger (konsernregnskap)

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Overtatte eiendeler og forpliktelser i forbindelse med virksomhetssammenslutninger måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Selskap konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhetssammenslutning.

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

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

#### Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet

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

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

Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper. Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er innregnet etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

#### Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet. Dette gjelder særlig avskrivninger på varige driftsmidler, verdifall på goodwill, vurderinger i tilknytning til oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### 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 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

---



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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 metoder, slik som påløpte kostnader relativt til de estimerte totale kostnader for å fullføre leveransen.

### Utgifter til kontraktsinngåelse

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

### Offentlige tilskudd

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

### Skatt

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

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

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad

---



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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 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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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 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 gjennomførbart, ledelsen har forpliktet seg til å ferdigstille eiendelen, konsernet har tilstrekkelig ressurser til å ferdigstille utviklingen samt at utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseførte utviklingskostnader føres til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Balanseførte utviklingskostnader avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

#### Leieavtaler

##### Vesentlige regnskapsprinsipper

##### Identifisering av en leieavtale

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

##### Konsernet som leietaker

##### Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

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

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

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

#### Leieforpliktelser

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

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

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

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

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

#### Bruksretteieindeler

Konsernet måler bruksretteieindeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteieindelen 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, gjenoppbygging av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppbygging av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

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

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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### 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 salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

##### Fordringer

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

##### Pensjoner

Konsernet har både AFP og innskuddsbaserte pensjonsordninger.

##### Innskuddsbasert pensjonsordning

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

##### AFP pensjon

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

##### Finansielle instrumenter

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

## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### 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 kontraktfestede 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 rentemetode 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 kontraktfestede kontantstrømmer og salg,
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

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

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

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

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

---



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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 virkelige verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler.

#### Lån og forpliktelser

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

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

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

#### Fraregning av finansielle forpliktelser

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

#### Måling av virkelig verdi

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

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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### 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 påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

#### Kontanter og kontantstrømoppstilling

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

#### Hendelser etter balansedagen

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

#### Fravik fra IFRS

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

### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 400	100	140

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	30 046	28 739
Arbeidsgiveravgift	3 359	3 848
Pensjonskostnader	571	331
Andre ytelser	325	113
<b>Sum</b>	<b>34 301</b>	<b>33 013</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	69	67
--------------------------------	----	----

#### Ytelser til ledende personer mv.

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

	2020					
	Lønn	Styrehonorar	Bonus	Periodisert pensjonskostnader	Annen godtgjørelse	Sum
Daglig leder	1 000	-	-	-	-	-
<i>Styret</i>						
Styreleder	437	-	-	-	-	-

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

#### Opsjoner, lån og andre forpliktelser

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

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

**Norinvest AS****Noter til regnskapet for 2021**

Beløp vises i tusen kr

**Godtgjørelse til revisor**

Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	2021	2020
Lovpålagt revisjon	340	333
Andre attestasjonstjenester	35	40
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	-	-
<b>Sum</b>	<b>375</b>	<b>373</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

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

Datterselskap som er med i konsolideringen

Selskap	Eierandel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS	100 %	1 955	33 640
Aksjer i Hornebergv. 1 AS	100 %	2 660	10 493
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS	100 %	-385	38 789
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B	100 %	2 890	37 170
Aksjer i Leirfossveien 45 AS	100 %	1 032	19 079
Aksjer i Byens Rørservice AS	100 %	-69	312
Aksjer i Skansevakt AS	100 %	-76	24
Aksjer i Chesterfield Hotel AS	100 %	277	73
Aksjer i Støren Drift AS	100 %	1 273	82
Aksjer i Bakeriet 1 AS	100 %	-818	3388
Aksjer i Wennberg Eiendom AS	100 %	636	96
Aksjer i Grupo Nordico AS	100 %	248	280
Aksjer i Nordic Hotelldrift AS	100 %	-2	27
Aksjer i Bjungtorget AS	100 %	-507	16 440
Aksjer i Bakklandet Invest AS	100 %	1 470	14 582
Aksjer i Cornado AS	100 %	715	5 260
Aksjer i Norinvest Eiendom AS	100 %	1 910	19 354
Aksjer i Norinvest Bolig AS	100 %	1 311	4 187
Aksjer i Norinvest Bygg AS	100 %	1 210	1 248
Aksjer i Søndre Bygginvest AS	100 %	1 842	11 449
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS	100 %	994	7 948
Aksjer i Pelican Invest AS	100 %	2 287	12 661
Aksjer i Monte AS	100 %	-191	653
Aksjer i Ila Bygginvest AS	100 %	171	19 575
Aksjer i Ila Bygg AS	100 %	195	1 845
Aksjer i Norinvest Drift AS	100 %	2 217	6 375
Aksjer i Søndre Invest AS	100 %	1 410	8 134
Aksjer i Bygning 10 AS	100 %	118	2 907
Aksjer i Villa Persaunet AS	100 %	585	16 910
Aksjer i Vegamot 8 AS	100 %	3 032	39 075
Aksjer i Persaunet Bygg 6 AS	100 %	-256	-685
Aksjer i Stuckrath Eiendom AS	100 %	1 608	2 120
Aksjer i Innherredsv. 61 AS	100 %	2 516	24 934
Aksjer i Norinvest Finans AS	100 %	2 646	728
Aksjer i Øvre Flatåsvei 10 AS	100 %	517	2 734
Aksjer i Hornebergveien 4 AS	100 %	1 616	660
Aksjer i Vestre Rosten 78 AS	100 %	5 206	23 811
Aksjer i Villa Rye AS	100 %	-119	85
Aksjer i Støren Hotel AS	100 %	988	8
Aksjer i Flatås Næringsbygg AS	100 %	33	4 487
Aksjer i Stav Hotell Eiendom AS	100 %	2 362	5 188
Aksjer i Hornebergveien 4B AS	100 %	-13	30

**Norinvest AS****Noter til regnskapet for 2021**

Beløp vises i tusen kr

Aksjer i Haakon Vlls gt Holding AS	100 %	3 758	71 122
Aksjer i Fitnesspoint MidtNorge AS	100 %	0	0
Aksjer i Klæbuveien 196 B AS	100 %	2 980	45 549
Aksjer i Flatås Bygg AS	100 %	-580	9 240
Aksjer i Norservice Eiendom AS	100 %	1 201	152
Aksjer i Fossegrenda 30B AS	100 %	518	12 591
Aksjer i Bakerikvartalet AS	100 %	7 425	37 757
Aksjer i Trekanten Eiendom og Drift AS	100 %	4 836	39 098
Aksjer i Norinvest Kapital AS	100 %	1 546	4 075
Aksjer i Lets Work AS	100 %	-203	30
Aksjer i Innherredsv. 48 AS	100 %	-84	62
Aksjer i Habari AS	100 %	448	5 441
Aksjer i Vikhovlia Eiendom AS	100 %	-531	29
Aksjer i Nordic Property Services AS	100 %	370	444
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	-8	-41
Aksjer i Hotell Bakeriet AS	100 %	63	1 596
Aksjer i Norinvest Eiendomsforvaltning AS	100 %	2 808	230
Aksjer i Storm Senteret AS	100 %	1 613	1 643
<b>Sum</b>		<b>71 654</b>	<b>625 174</b>

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.

**Note 5 – Egenkapital**

(Beløp i NOK 1000)

	Aksjekapital	Verdifond	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01.2021	140	286 413	1 031 497	1 318 050
Virkning av endrede regnskapsprinsipper	-	-	-	-
<b>Korrigert egenkapital per 01.01.2021</b>	<b>140</b>	<b>286 413</b>	<b>1 031 497</b>	<b>1 318 050</b>
Årets resultat	-	-	95 686	95 686
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-
Utbytte	-	-	-	-
Estimatavvik pensjon	-	-	-	-
<b>Spesifiser øvrige andre inntekter og kostnader</b>				
Avskrivninger verdijustert eiendom ikke over resultat	-	-5 769	-	-
<b>Egenkapital per 31.12.2021</b>	<b>140</b>	<b>280 644</b>	<b>1 127 183</b>	<b>1 407 967</b>

Resultat per aksje:

68

**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.



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 – Investering i tilknyttet selskap

Konsernet har følgende investeringer i tilknyttede selskaper:

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

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

#### Note 7 – Skatt

##### Kostnad ved skatt innregnet i resultatet:

	2021	2020
<b>Periodeskatt:</b>		
Betalbar skatt (periodeskatt)	18 816	14 573
Justering av periodeskatt foregående år		
<b>Utsatt skatt:</b>		
Endring forpliktelse ved utsatt skatt	- 789	-4 260
Endring i skattesats		
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>18 027</b>	<b>10 313</b>

##### Avstemming av effektiv skattesats

	2021	2020
<b>Resultat før skatt (inkl. avviklet virksomhet)</b>	<b>113 712</b>	<b>87 380</b>
<b>Skatt beregnet til 22% (2021)</b>	<b>25 017</b>	<b>19 224</b>
Effekt av for mye/for lite betalt forrige år		
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-3 470	-3 297
Ikke fradragsberettigede kostnader		
Ikke skattepliktig inntekt	-3 143	-4 945
Effekt av andre skattesatser i døtre		
Annet	-378	0
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>18 026</b>	<b>10 982</b>

**Norinvest AS****Noter til regnskapet for 2021**

Beløp vises i tusen kr

Kostnad ved skatt i resultatregnskapet	<b>18 026</b>	10 982
Kostnad ved skatt avviklet virksomhet		-669
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>18 026</b>	<b>10 313</b>

<b>Effektiv skattesats</b>	16 %	12 %
----------------------------	------	------

**Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt:**

	Balanse		Resultatregnskap		Andre inntekter og kostnader (OCI)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Eiendeler ved utsatt skatt</b>						
Underskudd til fremføring		0				
Annet						
<b>Eiendeler ved utsatt skatt – brutto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Forpliktelse ved utsatt skatt</b>						
Varige driftsmidler	347	523	-176	723		
Bygninger til revaluert verdi	68 437	69 544	154	212	-1 261	-536
Investeringseiendommer	297 369	296 876	493	-5 195		
Andre investeringer til virkelig verdi						
Annet						
<b>Forpliktelse ved utsatt skatt – brutto</b>	<b>366 153</b>	<b>366 943</b>	<b>471</b>	<b>-4 260</b>	<b>-1 261</b>	<b>-536</b>
Netto regnskapsført forpliktelse ved utsatt skatt	<b>366 153</b>	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.

**Avstemning av netto forpliktelse ved utsatt skatt**

	2021	2020
Åpningsbalanse per 1.1.2021	366 943	371 203
Kostnad/inntekt ved skatt regnskapsført via resultatoppstillingen (inkl. avviklet virksomhet)	471	-4 725
Kostnad/inntekt ved skatt regnskapsført via andre inntekter og kostnader	-1 261	-536
Eiendeler og forpliktelser ved utsatt skatt anskaffet i virksomhetssammenslutninger	0	1 001
<b>Netto forpliktelse ved utsatt skatt per 31.12.2021</b>	<b>366 153</b>	366 943



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 8 - Nærstående parter

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

Selskapsnavn	Land	Eierandel	
		2021	2020
NB konstruksjon AS	Norge	50 %	50 %
Casas Los Garroferos SLU	Spania	100%	100%

#### Fordringer mot nærstående utgjør:

Casas Los Garroferos SLU	18 309
NB Konstruksjon AS	220

#### Gjeld til nærstående:

Francis Stückrath Hay	4 045
-----------------------	-------

Renter er beregnet til markedsmessige betingelser.

#### Note 9 - Pant og garantier

(Beløp i NOK 1000)

##### Oversikt pantstillelse

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner - pantelån	780 005	693 694
<b>Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:</b>		
Eiendom	2 006 177	1 818 183
Sum bokført verdi av panteobjekter	2 006 177	1 818 183

#### Vilkår og betingelser for sikkerhetsstillelse

Norinvest AS har forpliktelser (finansielle covenants) i pantelånsavtalene. Per 31.12.2021 tilfredsstilte selskapet disse kravene.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 10 - Varige driftsmidler

(Beløp i NOK 1000)

#### Norinvest AS

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Maskiner og inventar</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.21	8 070	8 070
Tilgang kjøpte driftsmidler	61	61
Avgang solgte driftsmidler	181	181
Anskaffelseskost 31.12.21	7 950	7 950
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	-3 899	-3 899
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.21	-	-
Reverserte nedskrivninger 31.12.21	-	-
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.21</b>	<b>4 051</b>	<b>4 051</b>
Årets avskrivninger	1 175	1 175
Årets nedskrivninger	-	-
Årets reverserte nedskrivninger	-	-
Økonomisk levetid	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 11 - Fordringer

(Beløp i NOK 1000)

Oversikt over fordringer som forfaller senere enn ett år etter 31.12.2021:

	2021	2020
Selgerkredit	10 000	10 000
<b>Sum andre langsiktige fordringer</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

#### Endring i avsetning til tap på kundefordringer

Avsetning tap på kundefordringer for 2021 er TNOK 1 967 (2020: TNOK 1 550). Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.

Endringen i avsetning for tap:

	2021	2020
Avsetning pr 01.01.2021	1 550	836
Årets avsetning til tap på krav	565	593
Årets konstaterte tap	-463	-
Reversert tidligere avsetning	345	121
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	-	-
<b>Avsetning pr 31.12.2021</b>	<b>1 997</b>	<b>1 550</b>

Kreditrisiko vedrørende kundefordringer er nærmere omtalt i note .



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 12 - Salgsinntekter

(Beløp i NOK 1000)

	2021	2020
<b>Virksomhetsområde</b>		
Eiendom	136 237,00	132 220,00
Hotell/overnatting	50 266,00	35 142,00
Møbelproduksjon	18 770,00	24 346,00
Sum	<b>205 273,00</b>	<b>191 708,00</b>

#### Geografisk fordeling

Norge	205 273,00	191 708,00
Sum	<b>205 273,00</b>	<b>191 708,00</b>

#### Note 13 - Pensjoner

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

##### Innskuddspensjon

Innskuddsplanen omfatter heltidsansatte og utgjør 2% av lønnen. Per 31.12.2021 var det 64 medlemmer i ordningen. Kostnadsført innskudd utgjorde TNOK 571 og TNOK 490 i henholdsvis 2021 og 2020.

##### 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 2021 TNOK 138 (2020: TNOK 175).

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.



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 14 - Segmentinformasjon

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

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

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

**Norinvest AS****Noter til regnskapet for 2021**

Beløp vises i tusen kr

Per 31.12.2020	Eiendom	Hotell	Produksjon	Øvrig /Elimineringer	Konsolidert
Driftsinntekter fra eksterne kunder	129 707	35 141	22 633	4 227	<b>191 708</b>
Driftsinntekter - konserninternt	22 654		1 713	-24 367	<b>0</b>
<b>Totale inntekter</b>	<b>152 361</b>	<b>35 141</b>	<b>24 346</b>	<b>-20 140</b>	<b>191 708</b>
Driftskostnader	28 915	38 165	24 116	-20 140	<b>71 056</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>123 446</b>	<b>-3 024</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>120 652</b>
Finansinntekter	3 976	41	21	0	<b>4 038</b>
Finanskostnader	-33 496	-36	-69	0	<b>-33 601</b>
Avskrivninger	-3 709				<b>-3 709</b>
Nedskrivninger					<b>0</b>
Andre periodiseringsposter					<b>0</b>
Resultatandel fra tilknyttet selskap og/eller felleskontrollert virksomhet					<b>0</b>
Kostnad ved skatt	-11 745	666	-40	807	<b>-10 312</b>
<b>Resultat etter skatt for videreført virksomhet</b>	<b>78 472</b>	<b>-2 353</b>	<b>142</b>	<b>807</b>	<b>77 068</b>

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 konsernnivå. Tilsvarende gjelder periodeskatt og utsatt skatt.

**Note 15 – Varer**

(Beløp i NOK 1000)

	2021	2020
Lager av råvarer	2 241	2 262
Lager av varer under tilvirkning	796	1 833
Lager egentilvirkede ferdigvarer	320	587
Lager av andre handelsvarer	453	453
<b>Sum</b>	<b>3 810</b>	<b>5 135</b>



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 16 – Langsiktig rentebærende gjeld

(Beløp i NOK 1000)

	Valuta	Gj.snittlig rente	Løpetid	Forfall	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon- pantelån	NOK	1,8 %	1 år	10.01.2023	780 005	693 694
<b>Sum</b>					<b>780 005</b>	<b>693 694</b>

Gjeld til kredittinstitusjon:

Konsernet har lån hos Handelsbanken pålydende MNOK 780. Dette er et rammelån som løper kontinuerlig med årlig fornyelse. Per 31.12.21 var ubenyttede trekkrettigheter MNOK 220 (31.12.2020: MNOK 90). Lånet er sikret med pant i konsernets eiendeler.

Gjennomsnittlig rente per 31.12.2021 var 1,8 % (31.12.2020: 2,2 %).

Selskapet har forpliktelser knyttet til lånebetingelser.

#### Note 17 - Bankinnskudd

(Beløp i NOK 1000)

	2021	2020
Bundne skattetrekksmidler	476	-
Øvrige bankinnskudd og kontanter	35 709	102 189
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	36 185	102 189
<b>Sum likvide midler</b>	<b>36 185</b>	<b>102 189</b>

#### Note 19 – Finansiell risiko

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

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

##### i) Renterisiko

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

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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### ii) Kredittrisiko

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 20 - Offentlige tilskudd

Konsernet har mottatt 4,37 MNOK i kontantstøtte i forbindelse med Covid-19. Tilskuddet resultatføres i takt med mottatt støtte.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 21 – Verdiregulerte bygninger

Bygninger som ikke er definert som investeringseiendommer, er vurdert til verdiregulert beløp. Verdireguleringer gjøres i de perioder hvor ledelsen i selskapet vurderer at det har vært vesentlige endringer i markedsverdier for lignende bygg. Uavhengige takstfirmaer har foretatt vurderingene pr.13.05.2020 basert på observerte markedsverdier. Vurderingen er gjort i oktober 2020. Ledelsen mener at det ikke har vært vesentlige endringer i verdien siden siste takst ble foretatt. Totalt sett er oppskrivningsfondet positivt med 280 MNOK.

	2021	2020
<b>Til revaluert verdi</b>		
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		
<b>31.12.</b>	<b>366 823</b>	<b>366 823</b>
<b>Akkumulerte av-og nedskrivninger</b>		
Inngående balanse	3 668	0
Årets avskrivninger	7 536	3 668
Avganger		
Avgang ved avhendelse av selskap		
Nedskrivninger		
Omregningsdifferanser		
<b>31.12.</b>	<b>11 204</b>	<b>3 668</b>
<b>Netto regnskapsført verdi</b>	<b>355 619</b>	<b>363 155</b>

Dersom bygningene hadde vært regnskapsført til kostpris med

	2021	2020
Kostpris	100 960	100 960
Akkumulert avskrivning	-25 985	-24 218
<b>Netto regnskapsført verdi</b>	<b>74 975</b>	<b>76 742</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verdiregulert verdi	355 619	363 155
Balanseverdi uten verdiregulering	74 975	76 742
<b>Verdireguleringsreserve</b>	<b>280 644</b>	<b>286 413</b>

---



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### 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 således ikke tilgjengelig for utdeling til aksjonær.

**Norinvest AS**


---

**Noter til regnskapet for 2021**

Beløp vises i tusen kr

**Note 22 - Investerings eiendom**

	2021	2020
Pr. 1. januar	1 941 495	1 958 691
Tilgang fra kjøp	192 345	10 251
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger		23 000
Påkostninger		
Netto endringer i virkelig verdi	12 749	-50 447
<b>Pr. 31. desember</b>	<b>2 146 589</b>	1 941 495

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 tilsvarende antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:

	2021	2020
Diskonteringsrente, intervall (%)	4-7%	4-7%
Diskonteringsrente, snitt (%)	6 %	6 %
Inflasjon (%)	3 %	2 %
Lansiktig ledighets rate (%)	20 %	20 %
Langsiktig realvekst leievilkår (%)	1,75 %	1,75 %

Ledighetsgraden per 31.12.2021 utgjorde 18% av totalt utleieareal.

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

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

Investerings eiendommer avskrives ikke.

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

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

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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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

Året 2021 ble som i 2020 sterkt påvirket av koronapandemien og de omfattende smitteverntiltakene som ble innført, og Norinvest ble i stor grad påvirket av dette. En betydelig andel av konsernets hoteller var helt eller delvis stengt gjennom året, og eiendomsvirksomheten ble påvirket ved at et stort antall leietakere fikk utsatt betaling eller redusert leie. Flere av konsernets virksomheter innenfor hotell- og restaurantområdet har mottatt kontantstøtte fra myndighetene, som er ytterligere beskrevet i note 20. Mange av konsernets leietakere dro også nytte av støtteordninger fra myndighetene og for ytterligere å avhjelpe situasjonen innvilget konsernet leiereduksjoner og betalingsutsettelse for mange leietakere. På tross av pandemien oppnådde Norinvest tilfredsstillende operative resultater.

#### Note 23 – Estimatusikkerhet

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet har selskapets ledelse benyttet estimer 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 estimer, og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Selskapets mest vesentlige regnskapsestimer 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 dekningen av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakers kredittverdighet.



## Norinvest AS

### Oppstilling av totalresultat

Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		388	328
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	275	615
Driftsresultat		113	-287
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		98 195	98 738
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 573	6 532
Annen finansinntekt		11	21 807
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	3 710
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 891	27 232
Annen finanskostnad		0	1 823
Netto finansposter		85 888	94 312
Ordinært resultat før skattekostnad		86 001	94 025
Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 883	16 574
<b>Årsresultat</b>		<b>67 118</b>	<b>77 451</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	0	10 000
Avgitt konsernbidrag		1 414	9 192
Overføringer annen egenkapital	5	65 704	58 258
Sum disponert		67 118	77 451



## Norinvest AS

### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	13 300	13 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 300</b>	<b>13 300</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	961 939	960 776
Lån til foretak i samme konsern	6	459 938	350 833
Investeringer i tilknyttet selskap	4	15	15
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		220	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 422 112</b>	<b>1 311 624</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 435 412</b>	<b>1 324 924</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		10 000	10 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 156	4 295
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 156</b>	<b>14 295</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 447 567</b>	<b>1 339 219</b>

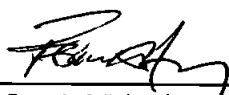


## Norinvest AS

### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	140	140
Overkurs		36	36
Sum innskutt egenkapital		<u>176</u>	<u>176</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>579 070</u>	<u>511 952</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>579 070</u>	<u>511 952</u>
Sum egenkapital		<u>579 245</u>	<u>512 128</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld		<u>845 740</u>	<u>780 102</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>845 740</u>	<u>780 102</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		34	20
Betalbar skatt	7	18 485	13 981
Annen kortsiktig gjeld	8	<u>4 063</u>	<u>32 988</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>22 582</u>	<u>46 989</u>
Sum gjeld		<u>868 322</u>	<u>827 091</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 447 567</u>	<u>1 339 219</u>

31. desember 2021  
Trondheim, 21. juni 2022

  
Francis Stückrath Høy  
styreleder

  
Øyvind Gartland  
daglig leder



## Norinvest AS

### Oppstilling av kontantstrømmer

Beløp vises i tusen kr	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	86 001	93 826
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-98 195	-98 540
Periodens betalte skatt	-13 981	-12 833
Nedskrivning anleggsmidler	0	3 710
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	15	-11
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	112 414	47 335
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>86 253</b>	<b>33 488</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-23 000
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	31 651
Utbetalinger ved lån til andre foretak	-109 105	-10 250
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-109 105</b>	<b>-1 599</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	2 276
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	36 713	29 492
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-48 724
Utbetalinger av utbytte	-16 000	-12 500
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>20 713</b>	<b>-29 456</b>
Netto endring i likvider i året	-2 139	2 433
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	4 295	1 862
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	2 156	4 295



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### 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.



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### 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	1 400	100 %	100 %

#### 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:

2021

Lovpålagt revisjon	59
--------------------	----

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

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

##### Datterselskap

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap

Forretningskontor

Bynesveien 9 7018 TRONDHEIM 1601

Trondheim

Norinvest AS

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS		100 %	1 955	33 897	58 795
Aksjer i Hornebergv. 1 AS		100 %	2 660	10 698	46 722
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS		100 %	-385	39 536	89 307
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B		100 %	2 890	36 445	83 415
Aksjer i Lairfossvelen 45 AS		100 %	1 032	18 845	17 407
Aksjer Byens Rørservice AS		100 %	-69	322	110
Aksjer Skansevaktan AS		100 %	-77	45	187
Aksjer Chesterfield Hotel AS		100 %	277	2 067	0
Aksjer Støren Drift AS		100 %	1 273	51	2 582
Aksjer i Bakeriet 1 AS		100 %	-819	4 209	228
Aksjer Wennberg Eiendom AS		100 %	637	96	17 309
Aksjer i Grupo Nordico AS		100 %	248	280	62
Aksjer i Nordic Hotelldrift AS		100 %	-3	27	42

**Norinvest AS****Noter til regnskapet for 2021**

Beløp vises i tusen kr

Aksjer i Bjugntorget AS	100 %	-508	16 441	15 520
Aksjer i Bakklundet Invest AS	100 %	1 470	14 582	510
Aksjer i Cornado AS	100 %	716	5 261	300
Aksjer i Norinvest Eiendom AS	100 %	2 103	19 676	17 832
Aksjer i Norinvest Bolig AS	100 %	1 482	4 344	3 578
Aksjer i Norinvest Bygg AS	100 %	1 635	1 571	108
Aksjer i Søndre Bygginvest AS	100 %	2 154	11 231	19 058
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS	100 %	984	7 970	5 312
Aksjer i Pelican Invest AS	100 %	2 586	12 732	11 103
Aksjer i Monte AS	100 %	0	589	1 397
Aksjer i Ila Bygginvest AS	100 %	-42	19 928	21 507
Aksjer i Ila Bygg AS	100 %	391	1 894	3 328
Aksjer i Norinvest Drift AS	100 %	-1 955	6 375	16 830
Aksjer i Søndre Invest AS	100 %	1 387	8 157	7 624
Aksjer i Bygning 10 AS	100 %	5 941	7 987	7 739
Aksjer i Villa Persaunet AS	100 %	1 622	17 245	19 969
Aksjer i Vegamot 8 AS	100 %	1 327	39 919	41 720
Aksjer i Persaunet Bygg 6 AS	100 %	-175	-87	1 771
Aksjer i Stuckrath Eiendom AS	100 %	1 281	2 125	14 076
Aksjer i Innherredsv. 61 AS	100 %	2 230	24 935	37 317
Aksjer i Norinvest Finans AS	100 %	1 316	728	1 035
Aksjer i Øvre Flatåsvei 10 AS	100 %	-256	2 928	11 805
Aksjer i Hornebergveien 4 AS	100 %	1 799	1 192	15 507
Aksjer i Vestre Rosten 78 AS	100 %	5 947	24 258	43 337
Aksjer i Villa Rye AS	100 %	-38	86	218
Aksjer i Støren Hotel AS	100 %	161	47	458
Aksjer i Flatås Næringsbygg AS	100 %	443	4 443	7 601
Aksjer i Stav Hotell Eiendom AS	100 %	2 362	5 188	6 458
Aksjer i Hornebergveien 4B AS	100 %	-4	33	30
Aksjer i Haakon Vlls gt Holding AS	100 %	4 489	70 434	63 986
Aksjer i Strandveiparken Eiendom AS	100 %	-1 280	7 047	0
Aksjer i Klæbuveien 196 B AS	100 %	2 468	46 442	39 280
Aksjer i Flatås Bygg AS	100 %	435	10 171	8 280
Aksjer i Norservice Eiendom AS	100 %	1 241	154	30
Aksjer i Fossegrenda 30B AS	100 %	1 009	12 635	27 196
Aksjer i Bakerikvartalet AS	100 %	2 698	38 002	133 333
Aksjer i Trekanten Eiendom og Drift AS	100 %	566	37 631	16 057
Aksjer i Norinvest Kapital AS	100 %	178	153	100
Aksjer i Lets Work AS	100 %	-6	24	30
Aksjer i Innherredsv. 48 AS	100 %	-34	46	30
Aksjer i Habari AS	100 %	100	5 379	22 713
Aksjer i Vikhovlia Eiendom AS	100 %	-13	17	30
Aksjer i Nordic Property Services AS	100 %	0	0	30
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	-5	-33	1 414
Aksjer i Hotell Bakeriet AS	100 %	-2 146	1 620	100
Aksjer i Norinvest Eiendomsforvaltning A	100 %	232	221	30
Aksjer i Storm Senteret AS	100 %	0	0	30



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Aksjer i Ivar Lykkes vei 2 Hjemmel AS	100 %	0	0	0
Aksjer i Fitnesspoint Midtnorge AS	100 %	0	0	30
Aksjer i Chesterfield Hotel AS	100 %	0	0	30
<b>Sum</b>		<b>55 908</b>	<b>638 238</b>	<b>961 939</b>

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.

### Note 5 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	140	36	511 952	512 128
Årsresultat	0	0	67 118	67 118
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>140</b>	<b>36</b>	<b>579 070</b>	<b>579 245</b>

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

Beløp vises i tusen kr

<i>Fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til foretak i samme konsern	459 938	350 833
<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	-845 740	-780 102

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

### Note 7 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	18 883	16 574
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>18 883</b>	<b>16 574</b>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	86 001	94 025
Permanente forskjeller	0	66
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	3 710
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	26



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	5	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-861
Resultatført konsernbidrag	-98 195	-97 877
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-21 618
Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	-173	-11
Alminnelig inntekt	-12 362	-22 540
Mottatt konsernbidrag	98 195	97 877
Ytet konsernbidrag	-1 874	-11 785
Årets skattegrunnlag	83 959	63 551
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	18 471	13 981

### Note 8 - Nærstående parter

Selskapet har gjeld til aksjonær med kr 4 045 000,-. Det er ikke renteberegnet.

### Note 9 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	13 300	13 300
Anskaffelseskost 31.12.2021	13 300	13 300
Balanseført pr. 31.12.2021	13 300	13 300

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



Til generalforsamlingen i Norinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norinvest AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstillinger over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstillinger over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige



Til generalforsamlingen i Norinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norinvest AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstillinger over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstillinger over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige



etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om foretaksstyring, samfunnsansvar og rapportering om betalinger til myndigheter m.v.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 21. juni 2022  
Nordenfjeldske Revisjon AS

---

Øystein Stokkan  
Statsautorisert revisor