



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Gartland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 590 336	8 226 004
Annen driftsinntekt		24 440	31 329
Sum inntekter		7 614 776	8 257 333
Kostnader			
Varekostnad		7 761	6 197
Lønnskostnad	6	4 231 793	4 061 607
Avskrivning	2	197 292	214 032
Annen driftskostnad	6	598 153	424 581
Sum kostnader		5 034 999	4 706 417
Driftsresultat		2 579 777	3 550 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			50 242
Annen finansinntekt		11 546	198
Sum finansinntekter		11 546	50 440
Rentekostnad til foretak i samme konsern		145 538	
Annen finanskostnad		331	106
Sum finanskostnader		145 869	106
Netto finans		-134 323	50 334
Ordinært resultat før skattekostnad		2 445 454	3 601 250
Skattekostnad på ordinært resultat	5	538 000	792 275
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 907 454	2 808 975
Årsresultat		1 907 454	2 808 975
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	1 920 276	2 799 588
Overføringer annen egenkapital	4	-12 822	9 387
Sum overføringer og disponeringer		1 907 454	2 808 975



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	7 750 000	1 450 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	956 904	1 154 196
Sum varige driftsmidler		8 706 904	2 604 196
Sum anleggsmidler		8 706 904	2 604 196
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		23 995	1 000
Sum fordringer		23 995	1 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		229 587	126 675
Sum omløpsmidler		253 582	127 675
SUM EIENDELER		8 960 486	2 731 871
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	80 077	80 077
Sum innskutt egenkapital		110 077	110 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	107 648	120 470



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		107 648	120 470
Sum egenkapital		217 725	230 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	51 368	54 984
Sum avsetninger for forpliktelser		51 368	54 984
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		51 368	54 984
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 129	34 776
Skyldige offentlige avgifter		682 272	-1 443 634
Annen kortsiktig gjeld	7	7 993 992	3 855 198
Sum kortsiktig gjeld		8 691 393	2 446 340
Sum gjeld		8 742 761	2 501 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 960 486	2 731 871



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 348852

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Gartland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 590 336	8 226 004
Annen driftsinntekt		24 440	31 329
Sum inntekter		7 614 776	8 257 333
Kostnader			
Varekostnad		7 761	6 197
Lønnskostnad	6	4 231 793	4 061 607
Avskrivning	2	197 292	214 032
Annen driftskostnad	6	598 153	424 581
Sum kostnader		5 034 999	4 706 417
Driftsresultat		2 579 777	3 550 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			50 242
Annen finansinntekt		11 546	198
Sum finansinntekter		11 546	50 440
Rentekostnad til foretak i samme konsern		145 538	
Annen finanskostnad		331	106
Sum finanskostnader		145 869	106
Netto finans		-134 323	50 334
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	538 000	792 275
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 907 454	2 808 975
Årsresultat		1 907 454	2 808 975
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	1 920 276	2 799 588
Overføringer annen egenkapital	4	-12 822	9 387
Sum overføringer og disponeringer		1 907 454	2 808 975



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	51 368	54 984
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	15 129	34 776
Skyldige offentlige avgifter	682 272	-1 443 634
Annen kortsiktig gjeld	7 993 992	3 855 198
Sum kortsiktig gjeld	8 691 393	2 446 340
Sum gjeld	8 742 761	2 501 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 960 486	2 731 871



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	300.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Norinvest AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Selskapet inngår i konsernet Norinvest AS. Konsernregnskap kan utleveres ved konsernets forretningsadresse.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
6.50

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Norinvest Eiendomsforvaltning AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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>

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Trondheim, 31. mars 2023
Nordenfjeldske Revisjon AS

Øystein Stokkan
statsautorisert revisor



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

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

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

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

Salgsinntekter

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

Fordringer

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

Skatter

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



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2022

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 450 000	1 394 664	2 844 664
Tilgang kjøpte driftsmidler	6 300 000	0	6 300 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	7 750 000	1 394 664	9 144 664
Akk.avskrivning 31.12.2022	0	-437 760	-437 760
Balanseført pr. 31.12.2022	7 750 000	956 904	8 706 904
Årets avskrivninger	0	197 292	197 292
Økonomisk levetid Avskrivningsplan		5 Lineær	

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Norinvest AS	100	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet Norinvest AS. Konsernregnskap kan utleveres ved konsernets forretningsadresse.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	30 000	80 077	120 466	230 543
Årsresultat	0	0	1 907 454	1 907 454
Avgitt konsernbidrag	0	0	-1 920 276	-1 920 276
Egenkapital 31.12.2022	30 000	80 077	107 644	217 721



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	541 616	789 627
Endring utsatt skatt	-3 616	2 648
Årets totale skattekostnad	538 000	792 275

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	2 445 454	3 601 250
Endring i midlertidige forskjeller	16 438	-12 035
Alminnelig inntekt	2 461 892	3 589 215
Ytet konsernbidrag	-2 461 892	-3 589 215
Årets skattegrunnlag	0	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	233 489	249 927
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	233 489	249 927
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	51 368	54 984

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2022
22% skatt av resultat før skatt	538 000
Beregnet skattekostnad	538 000

Effektiv skattesats *) 22 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2022	2021
Lønninger	3 600 681	3 495 241
Arbeidsgiveravgift	549 766	499 528
Pensjonskostnader	67 485	60 812
Andre ytelser	13 860	6 026
Sum	4 231 792	4 061 607



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2022

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 6,5 årsverk.

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

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Norinvest AS	-7 458 703	-3 329 264

Det er beregnet rente på gjeld til nærstående med 3% paa.

Note 8 - Nærstående parter

Selskapet har kjøpt to fritidseiendommer fra nærstående. Kjøpet er gjort i henhold til aksjeloven §3-8 og verdi basert på to uavhengige takster. Transaksjonen er gjort med "armlengdes avstand".