



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Øyvind Gartland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		439 000	326 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>439 000</b>	<b>326 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	196 000	245 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>196 000</b>	<b>245 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>243 000</b>	<b>81 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		90 742 000	101 638 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 046 000	11 759 000
Annen finansinntekt		78 000	54 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>105 866 000</b>	<b>113 451 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			30 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		46 636 000	29 641 000
Annen finanskostnad		1 897 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 533 000</b>	<b>59 641 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>57 333 000</b>	<b>53 810 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>57 576 000</b>	<b>53 891 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	12 842 000	18 386 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>44 734 000</b>	<b>35 505 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>44 734 000</b>	<b>35 505 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		60 000 000	0
Avgitt konsernbidrag		11 577 000	3 688 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	-26 843 000	31 817 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>44 734 000</b>	<b>35 505 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	0	13 300 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>13 300 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	944 567 000	935 642 000
Andre fordringer		10 000 000	10 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>954 567 000</b>	<b>945 642 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>954 567 000</b>	<b>958 942 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 000	1 000
Konsernfordringer	7	415 004 000	504 428 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>415 018 000</b>	<b>504 429 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		440 000	651 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>440 000</b>	<b>651 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>415 458 000</b>	<b>505 080 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 370 025 000</b>	<b>1 464 022 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Selskapskapital	4,8	140 000	140 000
Overkurs	4	36 000	36 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>176 000</b>	<b>176 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	589 309 000	604 575 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>589 309 000</b>	<b>604 575 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>589 485 000</b>	<b>604 751 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	9 577 000	17 345 000
Annen kortsiktig gjeld	7,9	770 963 000	841 926 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>780 540 000</b>	<b>859 271 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>780 540 000</b>	<b>859 271 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 370 025 000</b>	<b>1 464 022 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	137 569 000	136 513 000
Annen driftsinntekt	4	74 794 000	83 373 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>212 363 000</b>	<b>219 886 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 461 000	13 685 000
Lønnskostnad	5	43 830 000	37 480 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 482 000	2 691 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			93 545 000
Annen driftskostnad		45 571 000	31 985 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>101 344 000</b>	<b>179 386 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>111 019 000</b>	<b>40 500 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		0	17 000
Annen finansinntekt		206 000	851 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 855 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 061 000</b>	<b>868 000</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			1 229 000
Annen rentekostnad	6	44 942 000	26 750 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 942 000</b>	<b>27 979 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 881 000</b>	<b>-27 111 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>68 138 000</b>	<b>13 389 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	15 920 000	3 527 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>52 218 000</b>	<b>9 862 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 218 000</b>	<b>9 862 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak		-5 769 000	-5 769 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-5 769 000	-5 769 000
<b>Totalresultat</b>		<b>46 449 000</b>	<b>4 093 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	2 447 090 000	2 443 165 000
Maskiner og anlegg	8	1 010 000	1 329 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	1 740 000	1 961 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 449 840 000</b>	<b>2 446 455 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 449 840 000</b>	<b>2 446 455 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	10	1 878 000	2 946 000
<b>Sum varer</b>		<b>1 878 000</b>	<b>2 946 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	3 880 000	11 400 000
Andre fordringer	11	11 313 000	11 263 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 193 000</b>	<b>22 663 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		12 100 000	9 834 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 100 000</b>	<b>9 834 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 785 000	63 622 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 785 000</b>	<b>63 622 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 956 000</b>	<b>99 065 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 497 796 000</b>	<b>2 545 520 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	13,14	140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13,9	269 106 000	274 875 000
Annen egenkapital	13	1 118 555 000	1 126 324 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 387 661 000</b>	<b>1 401 199 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 387 801 000</b>	<b>1 401 339 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		1 055 000	1 055 000
Utsatt skatt	7	357 133 000	351 173 000
Andre avsetninger for forpliktelser		17 000	17 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>358 205 000</b>	<b>352 245 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	715 864 000	747 935 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>715 864 000</b>	<b>747 935 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 074 069 000</b>	<b>1 100 180 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 515 000	7 516 000
Betalbar skatt	7	9 962 000	18 507 000
Skyldige offentlige avgifter		2 551 000	2 152 000
Annen kortsiktig gjeld		15 898 000	15 826 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 926 000</b>	<b>44 001 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 109 995 000</b>	<b>1 144 181 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 497 796 000</b>	<b>2 545 520 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 640128

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Gartland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 10.08.2024



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		439 000	326 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>439 000</b>	<b>326 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	196 000	245 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>196 000</b>	<b>245 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>243 000</b>	<b>81 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		90 742 000	101 638 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 046 000	11 759 000
Annen finansinntekt		78 000	54 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>105 866 000</b>	<b>113 451 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			30 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		46 636 000	29 641 000
Annen finanskostnad		1 897 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 533 000</b>	<b>59 641 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>57 333 000</b>	<b>53 810 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	12 842 000	18 386 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>44 734 000</b>	<b>35 505 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>44 734 000</b>	<b>35 505 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		60 000 000	0
Avgitt konsernbidrag		11 577 000	3 688 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	-26 843 000	31 817 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>44 734 000</b>	<b>35 505 000</b>



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

5

0

13 300 000

Sum varige driftsmidler

0

13 300 000

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

6

944 567 000

935 642 000

Andre fordringer

10 000 000

10 000 000

Sum finansielle

anleggsmidler

954 567 000

945 642 000

Sum anleggsmidler

954 567 000

958 942 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer

14 000

1 000

Konsernfordringer

7

415 004 000

504 428 000

Sum fordringer

415 018 000

504 429 000

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

440 000

651 000

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

440 000

651 000

Sum omløpsmidler

415 458 000

505 080 000

SUM EIENDELER

1 370 025 000

1 464 022 000

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

4,8

140 000

140 000

Overkurs

4

36 000

36 000

Sum innskutt egenkapital

176 000

176 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

4

589 309 000

604 575 000

Sum opptjent egenkapital

589 309 000

604 575 000



<b>Sum egenkapital</b>		<b>589 485 000</b>	<b>604 751 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	9 577 000	17 345 000
Annen kortsiktig gjeld	7,9	770 963 000	841 926 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>780 540 000</b>	<b>859 271 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>780 540 000</b>	<b>859 271 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 370 025 000</b>	<b>1 464 022 000</b>



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	137 569 000	136 513 000
Annen driftsinntekt	4	74 794 000	83 373 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>212 363 000</b>	<b>219 886 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 461 000	13 685 000
Lønnskostnad	5	43 830 000	37 480 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 482 000	2 691 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			93 545 000
Annen driftskostnad		45 571 000	31 985 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>101 344 000</b>	<b>179 386 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>111 019 000</b>	<b>40 500 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		0	17 000
Annen finansinntekt		206 000	851 000
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 855 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 061 000</b>	<b>868 000</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			1 229 000
Annen rentekostnad	6	44 942 000	26 750 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 942 000</b>	<b>27 979 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 881 000</b>	<b>-27 111 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	15 920 000	3 527 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>52 218 000</b>	<b>9 862 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 218 000</b>	<b>9 862 000</b>
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak		-5 769 000	-5 769 000



Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak	-5 769 000	-5 769 000
<b>Totalresultat</b>	<b>46 449 000</b>	<b>4 093 000</b>



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	2 447 090 000	2 443 165 000
Maskiner og anlegg	8	1 010 000	1 329 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	1 740 000	1 961 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 449 840 000</b>	<b>2 446 455 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 449 840 000</b>	<b>2 446 455 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	10	1 878 000	2 946 000
<b>Sum varer</b>		<b>1 878 000</b>	<b>2 946 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	3 880 000	11 400 000
Andre fordringer	11	11 313 000	11 263 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 193 000</b>	<b>22 663 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		12 100 000	9 834 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 100 000</b>	<b>9 834 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 785 000	63 622 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 785 000</b>	<b>63 622 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 956 000</b>	<b>99 065 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 497 796 000</b>	<b>2 545 520 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	13,14	140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13,9	269 106 000	274 875 000
Annen egenkapital	13	1 118 555 000	1 126 324 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 387 661 000</b>	<b>1 401 199 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 387 801 000</b>	<b>1 401 339 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		1 055 000	1 055 000
Utsatt skatt	7	357 133 000	351 173 000
Andre avsetninger for forpliktelser		17 000	17 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>358 205 000</b>	<b>352 245 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	715 864 000	747 935 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>715 864 000</b>	<b>747 935 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 074 069 000</b>	<b>1 100 180 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 515 000	7 516 000
Betalbar skatt	7	9 962 000	18 507 000
Skyldige offentlige avgifter		2 551 000	2 152 000
Annen kortsiktig gjeld		15 898 000	15 826 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 926 000</b>	<b>44 001 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 109 995 000</b>	<b>1 144 181 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 497 796 000</b>	<b>2 545 520 000</b>



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	415004000.00	504428000.00

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

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

Kortsiktig gjeld



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	766580000.00	837153000.00

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

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

Note

**Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

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



Organisasjonsnr: 980 281 868  
NORINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret  
72.00

Note  
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37320000.00	31787000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5199000.00	4581000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	987000.00	727000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	179000.00	385000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





Norinvest AS

---

## Årsrapport for 2023

### Årsberetning

#### Konsernregnskap

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

#### Selskapsregnskap

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

### Revisjonsberetning





Norinvest AS

## Årsberetning 2023

### Norinvest AS

Adresse: Bynesveien 9, 7018 TRONDHEIM  
Org.nr: 980 281 868 MVA

#### Virksomhetens art

Norinvest AS driver med forvaltning og eiendomsutvikling, hotelldrift og investeringer i andre selskaper og virksomheter i hovedsak i Trøndelag. Selskapet har forretningslokale i Trondheim.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapsregnskapet for Norinvest AS er avlagt i henhold til Regnskapsloven §3-9 og God Regnskapsskikk.

Konsernregnskapet til Norinvest AS er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2017. Konsernregnskapet viser en omsetning på kr 212 MNOK for 2023, som er en økning fra 2022, fra 220 MNOK. Dette skyldes i hovedsak nedgang i omsetning for møbelproduksjon. Økte drift- og finanskostnader har bidratt til reduksjon i selskapets resultater. Driftsresultatet for 2023 er på 111 MNOK, opp fra 124 MNOK i 2022. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør 58 MNOK i 2023.

#### Rettvisende oversikt

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

#### Redegjørelse for foretakets utsikter

Norinvest AS har i 2023 ikke foretatt større enkeltinvesteringer. Norinvest er lavt «gearet» og har god kontantstrøm fra driften. Bærekraft, smarte investeringer, stabil arbeidskraft og innovasjon og infrastruktur vil fortsatt være sentrale satsningsområder for Norinvest.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

#### Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko ansees lav til tross for en dobling finanskostnadene for 2023. Konsernet har en sunn økonomi og egenkapital er solid.

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Norinvest AS har i 2023 jobbet aktivt og målrettet for å finne bærekraftige løsninger i møbelproduksjonen og hotelldriften. Styret tar sikte på å fortsette dette arbeidet, og har som ambisjon om at Norinvest skal være en foretrukket leverandør av bærekraftige møbler til næringsliv og offentlig sektor. Fortsatt fokus på investeringer og gjenbruk av eiendommer står på agendaen.

#### Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Norinvest har også i 2023 hatt anstendig arbeid og økonomisk vekst som et satsningsområde. Norinvest er en betydelig eiendomsaktør lokalt i Trøndelag og vil fortsette å være det fremover. Vi sysselsetter over 120 ansatte i eiendom, industri og hotellvirksomhet i Trøndelagregionen. Vi er bevisst vårt ansvar som eier og driver av disse virksomhetene til å sørge for trygge og gode arbeidsplasser. Naturlig hos oss ligger et ansvar for lokalsamfunnet, våre arbeidsplasser og



## Norinvest AS

---

familien. Vi er ærlige, direkte og stiller krav til oss selv, som til våre omgivelser. Vår forretningsmodell skaper gode og trygge arbeidsplasser. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023. Samlet sykefraværsprosent utgjør 5,7%, en økning fra 2022. 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 stilt alminnelig ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder

### Likestilling

Ansatte i konsernet er likt fordelt i 2023. Styret består av to menn. Gjennomsnittslønnen for kvinner i konsernet ligger likt med gjennomsnittslønnen for menn. Likestilling er etter vår mening godt ivarettatt i selskapet og det iverksettes derfor ikke ytterligere tiltak innen området.

### Diskriminering

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, fremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Norinvest AS har som målsetning å reflektere befolkningen i nærområdet.

### Ytre miljø

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

### Informasjon om samfunnsansvar

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

Norinvest handler i samsvar med 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 forretningssetikk i hele konsernet, med særskilt fokus på prosesser med høy risiko.

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



Norinvest AS

---

Trondheim, 30. juni 2024

Styret for Norinvest AS

---

Francis Stückrath Hay  
styreleder

---

Øyvind Gartland  
daglig leder/styremedlem





## Norinvest AS

### Oppstilling av totalresultat

Beløp vises i tusen kr	Note	2023	2022
Leieinntekter	2	137 569	136 513
Annen driftsinntekt	2	74 794	83 373
Verdijustering investeringseiendom	4	0	-93 545
Varekostnad		-9 461	-13 685
Lønnskostnad	5	-43 830	-37 480
Annen driftskostnad	5	-45 571	-31 985
<b>Driftsresultat før amort. av- og nedskr. (EBITDA)</b>		<b>113 501</b>	<b>43 191</b>
Amortisering av- og nedskrivninger		2 482	2 691
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>		<b>111 019</b>	<b>40 499</b>
Inntekt på andre investeringer		0	17
Annen finansinntekt		206	851
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		1 855	-1 229
Annen finanskostnad	6	-44 942	-26 749
<b>Netto finansposter</b>		<b>-42 881</b>	<b>-27 111</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>68 138</b>	<b>13 389</b>
Skattekostnad	7	15 920	3 527
<b>Årsresultat</b>		<b>52 218</b>	<b>9 862</b>
<b>Øvrige resultatelementer</b>			
Avskrivninger verdijustert eiendom		-5 769	-5 769
Sum øvrige resultatelementer		-5 769	-5 769
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>46 449</b>	<b>4 093</b>





### Norinvest AS

#### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	8	1 010	1 329
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	1 740	1 961
<b>Varige driftsmidler</b>		<b>2 750</b>	<b>3 290</b>
Investeringseiendom	4	2 100 935	2 095 001
Egenbenyttet eiendom(verdiregulert)	9	346 155	348 083
Investeringer i aksjer og andeler		0	31
Andre fordringer		0	50
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 447 090</b>	<b>2 443 165</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 449 840</b>	<b>2 446 455</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	10	1 878	2 946
Kundefordringer	11	3 880	11 400
Andre fordringer	11	11 313	11 263
Markedsbaserte aksjer		12 100	9 834
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	18 786	63 622
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 956</b>	<b>99 065</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 497 796</b>	<b>2 545 520</b>





## Norinvest AS

### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	13, 14	140	140
Overkurs	13	0	0
Annen innskutt egenkapital	13	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140</b>	<b>140</b>
Fond for verddivurderinger	13, 9	269 106	274 875
Annen egenkapital	13	1 118 555	1 126 324
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 387 661</b>	<b>1 401 199</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 387 801</b>	<b>1 401 339</b>
<b>Gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		1 055	1 055
Utsatt skatt	7	357 133	351 173
Andre avsetninger for forpliktelser		17	17
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	715 864	747 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 074 069</b>	<b>1 100 180</b>
Leverandørgjeld		7 515	7 516
Betalbar skatt	7	9 962	18 507
Skyldige offentlige avgifter		2 551	2 152
Annen kortsiktig gjeld		15 897	15 827
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 926</b>	<b>44 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 109 995</b>	<b>1 144 181</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 497 796</b>	<b>2 545 520</b>

31. desember 2023  
Trondheim, 30. juni 2024

Francis Stückerath Hay  
styreleder

Øyvind Gartland  
daglig leder/styremedlem





## Norinvest AS

### Oppstilling av kontantstrømmer

Beløp vises i tusen kr		2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		68 138	13 389
Periodens betalte skatt	7	-18 507	-18 816
Verdijustering investeringseiendom	9	0	93 545
Ordinære avskrivninger	8	2 483	2 691
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		8 587	-3 217
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter		-2 853	9 137
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>57 848</b>	<b>96 729</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	9, 10	-10 614	-26 603
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-10 614</b>	<b>-26 603</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	6	-32 070	-32 070
Utbetalinger av utbytte	14	-60 000	-10 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-92 070</b>	<b>-42 070</b>
Netto endring i likvider i året		-44 836	28 056
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	13	63 622	35 566
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		18 786	63 622



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

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 2023 ble vedtatt i styremøte den 30. juni 2024.

#### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

- Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet og finansielle instrumenter til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader.
- Investerings eiendommer vurderes til virkelig verdi
- Eierbenyttet eiendommer bruker virkelig verdi per 1.1.2019 som oppjustert kost.

#### Konsolidering

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen når morselskapet Norinvest AS og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at morselskapets kontrollerte eierandeler i andre selskaper følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle interne forhold mellom selskapene er eliminert.

Eierandeler i selskaper der konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i

konsernregnskapet fra den dagen konsernet har kontroll, og er konsolidert til den dagen slik kontroll opphører. Et foretak som det er investert i vurderes å være kontrollert av konsernet dersom konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er dette presumptivt et datterselskap i konsernet. Dersom konsernet ikke innehar flertallet av stemmerettighetene, vurderes alle relevante fakta og omstendigheter for å evaluere hvorvidt konsernet har kontroll over foretaket det er investert i. Herunder vurderes blant annet eierandel, stemmeandel, eierstruktur, styrkeforhold opsjoner og aksjonæravtaler. Disse vurderingene gjøres for hver investering.

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

#### Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger (konsernregnskap)

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

## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhetssammenslutning.

Goodwill beregnes som summen av vederlaget og regnskapsført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eide eierandeler, med fradrag for nettoverdien av identifiserbare eiendeler og forpliktelser beregnet på overtakelsestidspunktet. Goodwill avskrives ikke, men testes minimum årlig for verdifall. Goodwill allokeres 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 kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll.

Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert

virksomhet til anskaffelseskost. Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er innregnet etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

#### Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

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

#### Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

#### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i

## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

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

#### **Inntekter fra varer og tjenester**

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

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

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

#### **Tilvirkningskontrakter**

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

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

- Konsernets ytelser skaper eller forbedrer en eiendel (for eksempel, varer i arbeid) som kunden kontrollerer etter hvert som eiendelen skapes eller forbedres
- Konsernets ytelser skaper en eiendel som ikke har en alternativ bruk, og konsernet har en håndhevbar rett til å motta betaling for ytelser utført til dato

Inntekter fra kombinerte leveringsforpliktelser innregnes over tid basert på leveransens fullføringsgrad. Fremdriften måles vanligvis basert på såkalte inndatametoder, slik som påløpte kostnader relativt til de estimerte totale kostnader for å fullføre leveransen.

#### **Utgifter til kontraktsinngåelse**

Konsernet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at konsernet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende

## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner konsernet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraksperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode. Over er inntektsføringsprinsippene for konsernet omtalt. Inntektsføringsprinsippene for morskapet er tilsvarende for like inntektsstrømmer.

#### Offentlige tilskudd

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

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når konsernet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i konsernets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler

## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

klassifiseres som anleggsmidler. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres. Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Bygninger	50 år
Maskiner og utstyr	3-8 år
Inventar og biler	3-8 år

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert

med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

#### Immaterielle eiendeler

Separat ervervede immaterielle eiendeler balanseføres til kost. Immaterielle eiendeler anskaffet gjennom virksomhetssammenslutninger innregnes i konsernregnskapet til virkelig verdi. Ved etterfølgende rapporteringsperioder måles immaterielle eiendeler til anskaffelseskost redusert for eventuelle av- og nedskrivninger. Internt genererte immaterielle eiendeler, med unntak av balanseførte utviklingskostnader, balanseføres ikke, men kostnadsføres løpende. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over økonomisk levetid og testes for nedskrivning ved indikasjoner på dette.

Goodwill og andre immaterielle eiendeler med ubestemt levetid avskrives ikke, men testes for nedskrivning dersom det er indikasjoner for verdifall, men minst årlig, enten individuelt eller som en del av en kontantstrømgenererende enhet. For immaterielle eiendeler med ubestemt levetid gjøres det en årlig vurdering med hensyn til om antakelsen om ubestemt levetid kan forsvares. Hvis ikke behandles endringen til bestemt levetid prospektivt. Gevinst eller tap ved avgang av immaterielle eiendeler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og balanseført verdi. Gevinst inntektsføres under «andre driftsinntekter» og tap under "andre driftskostnader».

#### Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp. Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler. En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i

## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

resultatet.

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

#### Forskning og utvikling

Utgifter til forskningsaktiviteter kostnadsføres løpende. Utgifter knyttet til utviklingsaktiviteter balanseføres kun når kriteriene for innregning som eiendel oppfylles. Det vil si at det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utviklingen, produktet eller prosessen er teknisk og kommersielt gjennomførbar, ledelsen har forpliktet seg til å ferdigstille eiendelen, konsernet har tilstrekkelig ressurser til å ferdigstille utviklingen samt at utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseførte utviklingskostnader føres til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Balanseførte utviklingskostnader avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

#### Konsernet som leietaker

##### Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

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

##### Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

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

anvendte unntak:

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

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

#### Leieforpliktelser

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

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

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

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

## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### **Bruksretteiendeler**

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

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt konsernet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

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

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

#### **Konsernet som utleier**

##### **Klassifisering av leieavtaler**

For kontrakter hvor konsernet er utleier, klassifiserer det hver av sine leieavtaler som enten en operasjonell leieavtale eller en finansiell leieavtale. En leieavtale klassifiseres som en finansiell leieavtale dersom den i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel. En leieavtale klassifiseres som en operasjonell leieavtale dersom den ikke i det vesentlige

overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel. Konsernet som utleier har ingen finansielle leieavtaler.

##### **Operasjonelle leieavtaler**

For operasjonelle leieavtaler innregner konsernet leiebetalinger som andre inntekter, hovedsakelig lineært, med mindre et annet systematisk grunnlag bedre gjenspeiler det mønsteret der fordelene ved bruken av den underliggende eiendelen reduseres. Konsernet innregner utgifter som har påløpt ved opptjening av leieinntekten som en kostnad. Konsernet legger til direkte utgifter til avtaleinngåelse som påløper ved inngåelse av en operasjonell leieavtale, til den underliggende eiendelens balanseførte verdi og innregner disse utgiftene som en kostnad over leieperioden på samme grunnlag som leieinntekten.

##### **Varebeholdninger**

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgskostnader. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

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

##### **Fordringer**

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

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

##### **Pensjoner**

Konsernet har både AFP og innskuddsbaserte pensjonsordninger.



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### **Innskuddsbasert pensjonsordning**

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

#### **AFP pensjon**

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

#### **Finansielle instrumenter**

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

#### **Finansielle eiendeler**

Konsernets finansielle eiendeler er: derivater, ikke-børsnoterte egenkapitalinvesteringer, børsnoterte gjeldsinstrumenter, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i fire kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader med reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet
- Egenkapitalinstrumenter vurdert til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader uten reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet

- Derivater til virkelig verdi over resultatet (ikke utpekt som sikringsinstrumenter)

#### **Finansielle eiendeler målt til amortisert kost**

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsnedskrivning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

#### **Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader**

Konsernet måler gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader dersom følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er både å motta kontraktsfestede kontantstrømmer og salg,
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

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



## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

blir den akkumulerte endringen i virkelig verdi som er innregnet i andre inntekter og kostnader, overført til resultat.

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

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

Konsernet kan velge å utpeke egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader så fremt de oppfyller definisjonen av egenkapital i IAS 32 Finansielle instrumenter: Presentasjon og ikke holdes for handelsformål. Klassifiseringen bestemmes på instrument-for-instrument basis. Akkumulerte gevinster og tap på disse finansielle eiendelene som er ført over andre inntekter og kostnader reklassifiseres ikke til resultatet.

Utbytte innregnes som annen finansinntekt i resultat når foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Dersom utbytte representerer tilbakebetaling av egenkapitalinvesteringen, blir det innregnet i andre inntekter og kostnader.

Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader er ikke gjenstand for tapsvurdering.

#### **Fraregning av finansielle eiendeler**

En finansiell eiendel (eller, hvis aktuelt, en del av en finansiell eiendel eller en del av en gruppe med like finansielle eiendeler) er fraregnet (tatt ut av konsernets konsoliderte balanseoppstilling) hvis:

- Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- Konsernet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten

- a. Konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller

- b. Konsernet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

#### **Finansielle forpliktelser**

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser, eller derivater. Derivater er førstegangsinnregnet til virkelig verdi. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader. Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelig verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler.

#### **Lån og forpliktelser**

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

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

#### **Fraregning av finansielle forpliktelser**

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

#### **Måling av virkelig verdi**

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

## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

fradrag for transaksjonskostnader.

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

#### Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

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

#### Kontanter og 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.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 2 - Inntekter

	2023	2022
<b>Virksomhetsområde</b>		
Eiendom	137 569	136 513
Hotell/overnatting	68 612	67 251
Møbelproduksjon	6 182	16 122
Sum	<b>212 363</b>	<b>219 886</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	212 363	219 886
Sum	<b>212 363</b>	<b>219 886</b>

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

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

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

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

Internprising mellom segmentene er basert på armlengdes priser på tilsvarende vilkår som transaksjoner med uavhengige tredjeparter.

Ledelsen overvåker driftssegmentenes driftsresultat regelmessig og benytter denne informasjonen til å foreta analyser av de ulike driftssegmentenes prestasjoner samt foreta beslutninger om ressursallokering. Driftssegmentenes prestasjoner vurderes basert på driftsresultat og måles konsistent med driftsresultatet i konsernregnskapet.





## Norinvest AS

## Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Informasjon om konsernets driftssegmenter presenteres nedenfor.

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

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

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

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

## Justeringer og elimineringer

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





## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 4 - Investerings eiendom

	2023	2022
Pr. 1. januar	2 095 000	2 146 589
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	15 353
Påkostninger	5 935	26 603
Netto endringer i virkelig verdi	0	12 749
<b>Pr. 31 desember</b>	<b>2 100 935</b>	<b>2 095 000</b>

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 takstmann. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer(DCF-modellen).

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:

	2023	2022
Diskonteringsrente, intervall (%)	5,5-8%	5-8%
Diskonteringsrente, snitt (%)	7,0 %	6,5 %
Inflasjon (%)	3 %	4 %
Lansiktig ledighets rate (%)	10 %	15 %
Langsiktig realvekst leievilkår (%)	2,50 %	2,50 %

Ledighetsgraden per 31.12.2023 utgjorde 15% av totalt utleieareal.

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

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt 10. september 2022.

Investerings eiendommer avskrives ikke.

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

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

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





## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	37 320	31 787
Arbeidsgiveravgift	5 199	4 581
Pensjonskostnader	987	727
Andre ytelser	179	385
<b>Sum</b>	<b>43 685</b>	<b>37 480</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	72	71

#### Ytelser til ledende personer mv.

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

	Lønn	Styrehonorar	Bonus	2022 Periodisert pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse	Sum
<i>Ledelse</i>						
Konsernsjef	1 300	-	-	21	4	1 325
<i>Styret</i>						
Styreleder	-	-	-	-	-	-

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

#### Opsjoner, lån og andre forpliktelser

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

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





## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Godtgjørelse til revisor

##### Revisjonshonorar fordeles på følgende områder

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	410	445
Andre attestasjonstjenester	30	25
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	-	-
<b>Sum</b>	<b>440</b>	<b>470</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 6 - Langsiktig rentebærende gjeld

	Valuta	Gj.snittlig rente	Løpetid	Forfall	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon- pantelån	NOK	6,0 %	1 år	10.01.2025	715 864	747 935
<b>Sum</b>					<b>715 864</b>	<b>747 935</b>

#### Gjeld til kredittinstitusjon:

Konsernet har lån hos Handelsbanken pålydende MNOK 716. Dette er et gjeldsbrevlån som løper med årlig fornyelse den 10. januar hvert år. Lånet er sikret med pant i konsernets eiendommer.

Gjennomsnittlig rente i 2023 var 6,0 % (2022: 3,0 %).





## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 7 - Skatt

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

	2023	2022
<b>Periodeskatt:</b>		
Betalbar skatt (periodeskatt)	9 960	18 507
Justering av periodeskatt foregående år		
<b>Utsatt skatt:</b>		
Endring forpliktelse ved utsatt skatt	5 960	-14 981
Endring i skattesats		
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>15 920</b>	<b>3 526</b>

##### Avstemming av effektiv skattesats

	2023	2022
<b>Resultat før skatt (inkl. avvirket virksomhet)</b>	<b>68 138</b>	<b>13 389</b>
<b>Skatt beregnet til 22% (2023)</b>	<b>14 990</b>	<b>2 946</b>
Effekt av for mye/for lite betalt forrige år		
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	212	-253
Ikke fradragsberettigede kostnader	3 183	1 241
Ikke skattepliktig inntekt	-2 465	-408
Effekt av andre skattesatser i døtre		
Annet	0	0
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>15 920</b>	<b>3 526</b>
Kostnad ved skatt i resultatregnskapet	15 920	3 526
Kostnad ved skatt avvirket virksomhet		0
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>15 920</b>	<b>3 526</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>23 %</b>	<b>26 %</b>

##### Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt:

	Balanse		Resultatregnskap		Andre inntekter og kostnader (OCI)	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Forpliktelse ved utsatt skatt</b>						
Varige driftsmidler	387	452	-65	105	0	0
Bygninger til revaluert verdi	59 203	67 712	-7 248	536	-1 261	-1 261
Investerings eiendommer	297 543	283 009	14 534	-14 360	0	0
Andre investeringer til virkelig verdi	0	0	0	0	0	0
Annet	0	0	0	0	0	0
<b>Forpliktelse ved utsatt skatt – brutto</b>	<b>357 133</b>	<b>351 173</b>	<b>7 221</b>	<b>-13 719</b>	<b>-1 261</b>	<b>-1 261</b>
Netto regnskapsført forpliktelse ved utsatt skatt	357 133	351 173				

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





## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Avstemming av netto forpliktelse ved utsatt skatt

	2023	2022
Åpningsbalanse per 1.1.	351 173	366 153
Kostnad/inntekt ved skatt regnskapsført via resultatoppstillingen (inkl. avvirket virksomhet)	7 221	-13 719
Kostnad/inntekt ved skatt regnskapsført via andre inntekter og kostnader	-1 261	-1 261
Eiendeler og forpliktelser ved utsatt skatt anskaffet i virksomhetssammenslutninger	0	0
<b>Netto forpliktelse ved utsatt skatt per 31.12.</b>	<b>357 133</b>	<b>351 173</b>

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

#### Note 8 – Varige driftsmidler

	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>		
Anskaffelseskost pr 01.01.23	8 205	8 205
Tilgang kjøpte driftsmidler	194	194
Avgang solgte driftsmidler	-	-
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.23</b>	<b>8 399</b>	<b>8 399</b>
Akkumulerte avskrivninger	-5 649	-5 649
Akkumulerte nedskrivninger	-	-
Reverserte nedskrivninger	-	-
<b>Balansført verdi pr. 31.12.23</b>	<b>2 750</b>	<b>2 750</b>
Årets avskrivninger	734	734
Årets nedskrivninger	-	-
Årets reverserte nedskrivninger	-	-
Økonomisk levetid	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

#### Note 9 – Egenbenyttet eiendom, verdiregulert eiendom

Bygninger som ikke er definert som investeringseiendommer, er vurdert til verdiregulert beløp. Verdireguleringer gjøres i de perioder hvor ledelsen i selskapet vurderer at det har vært vesentlige endringer i markedsverdier for lignende bygg. Uavhengige takstfirmaer har foretatt vurderingene pr.13.05.2020 basert på observerte markedsverdier. Vurderingen er gjort i oktober 2020. Ledelsen mener at det ikke har vært vesentlige endringer i verdien siden siste takst ble foretatt. Totalt sett er oppskrivningsfondet positivt med 269 MNOK.





## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

	2023	2022
<b>Til revaluert verdi</b>		
Inngående balanse	366 823	366 823
Tilgang	5 608	
Avgang		
Avgang gjennom salg av datterselskap		
Tilgang gjennom kjøp av selskap		
Økning som følge av ny takst		
Omregningsdifferanser		
<b>31.12.</b>	<b>372 431</b>	<b>366 823</b>
<b>Akkumulerte av-og nedskrivninger</b>		
Inngående balanse	18 740	11 204
Årets avskrivninger	7 536	7 536
Avganger		
Avgang ved avhendelse av selskap		
Nedskrivninger		
Omregningsdifferanser		
<b>31.12.</b>	<b>26 276</b>	<b>18 740</b>
<b>Netto regnskapsført verdi</b>	<b>346 155</b>	<b>348 083</b>
Dersom bygningene hadde vært regnskapsført til kostpris med		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kostpris	106 568	100 960
Akkumulert avskrivning	-29 519	-27 752
<b>Netto regnskapsført verdi</b>	<b>77 049</b>	<b>73 208</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verdiregulert verdi	346 155	348 083
Balanseverdi uten verdiregulering	77 049	73 208
<b>Verdireguleringsreserve</b>	<b>269 106</b>	<b>274 875</b>

#### Avskrivning av tidligere oppskrivninger

Avskrivninger på tidligere oppskrivninger resultatføres, som en del av ordinære avskrivninger. Et beløp tilsvarende forskjellen mellom avskrivning basert på ny takstverdi og historisk kost er årlig overført fra oppskrivningsfondet til opptjent egenkapital som endring i egenkapitalen.

#### Nedskrivning

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





## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Grunnlag verdiregulering

Verdivurdering av bygningene ble foretatt av takstmann. Verdien er estimert basert på observerte markedspriser i samme område som selskapets eiendommer er lokalisert. Selskapet er spesialist på verdsettelse av denne typen investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. En positiv revaluering (oppskrivning) øker oppskrivningsfond i egenkapitalen. En negativ revaluering reduserer oppskrivningsfondet i egenkapitalen 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.

#### Note 10 – Varer

	2023	2022
Lager av råvarer	683	948
Lager av varer under tilvirkning	461	664
Lager egentilvirkede ferdigvarer	343	1 043
Lager av andre handelsvarer	391	290
<b>Sum</b>	<b>1 878</b>	<b>2 945</b>

#### Note 11 - Fordringer

Oversikt over fordringer som forfaller senere enn ett år etter 31.12.2023:

	2023	2022
Selgerkredit	10 000	10 000
<b>Sum andre langsiktige fordringer</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

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

#### Endring i avsetning til tap på kundefordringer

Avsetning tap på kundefordringer for 2023 er TNOK 1 587 (2022: TNOK 1 447). Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.





## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Endringen i avsetning for tap:

	2023	2022
Avsetning pr 01.01.	1 447	1 997
Årets avsetning til tap på krav	472	376
Årets konstaterte tap	-243	-281
Reversert tidligere avsetning	-89	-645
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	-	-
<b>Avsetning pr 31.12.</b>	<b>1 587</b>	<b>1 447</b>

Kredittrisiko vedrørende kundefordringer er nærmere omtalt i note 17.

### Note 12 – Bankinnskudd, kontanter og lignende

	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler	1	189
Øvrige bankinnskudd og kontanter	18 786	63 433
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>18 787</b>	<b>63 622</b>
<b>Sum likvide midler</b>	<b>18 787</b>	<b>63 622</b>

### Note 13 – Egenkapital

	Aksjekapital	Verdifond	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01.2023	140	274 875	1 126 324	1 401 339
Virkning av endrede regnskapsprinsipper	-	-	-	-
<i>Korrigert egenkapital per 01.01.2023</i>	140	274 875	1 126 324	1 401 339
Årets resultat	-	-	52 218	52 218
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	13	13
Utbytte	-	-	-60 000	-60 000
Estimatavvik pensjon	-	-	-	-
<b>Spesifiser øvrige andre inntekter og kostnader</b>				
Avskrivninger verdjustert eiendom ikke over resultat	-	-5 769	-	-5 769
<b>Egenkapital per 31.12.2023</b>	<b>140</b>	<b>269 106</b>	<b>1 118 555</b>	<b>1 387 801</b>
<b>Resultat per aksje:</b>				<b>37</b>





## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 400	100	140

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

#### Note 15 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS		100 %	2 801	33 929	58 795
Aksjer i Hornebergv. 1 AS		100 %	555	10 256	46 722
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS		100 %	674	38 019	59 891
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B		100 %	3 120	37 477	83 415
Aksjer i Leirfossveien 45 AS		100 %	1 258	19 156	17 407
Aksjer Byens Rørservice AS		100 %	-504	303	557
Aksjer Skansevakten AS		100 %	-256	-6	441
Aksjer St ren Drift AS		100 %	449	200	0
Aksjer i Bakeriet 1 AS		100 %	117	3 388	228
Aksjer Wennberg Eiendom AS		100 %	1 390	1 516	17 309
Aksjer i Grupo Nordico AS		100 %	10	277	62
Aksjer i Nordic Hotelldrift AS		100 %	-2	25	1 560
Aksjer i Bjugntorget AS		100 %	-631	16 321	16 929
Aksjer i Baklandet Invest AS		100 %	1 622	14 212	510
Aksjer i Cornado AS		100 %	870	5 055	300
Aksjer i Norinvest Eiendom AS		100 %	2 940	19 166	17 832
Aksjer i Norinvest Bolig AS		100 %	1 596	4 109	3 578
Aksjer i Norinvest Bygg AS		100 %	1 419	1 112	108
Aksjer i Søndre Bygginvest AS		100 %	2 416	11 556	19 058
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS		100 %	296	7 969	6 076
Aksjer i Pelican Invest AS		100 %	1 301	12 511	11 103
Aksjer i Monte AS		100 %	261	811	2 129
Aksjer i Ila Bygginvest AS		100 %	865	19 196	21 507
Aksjer i Ila Bygg AS		100 %	83	1 858	3 328
Aksjer i Norinvest Drift AS		100 %	-3 021	6 550	19 067
Aksjer i Søndre Invest AS		100 %	1 536	8 058	7 624
Aksjer i Bygning 10 AS		100 %	23	2 930	7 739





## Norinvest AS

## Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Aksjer i Villa Persaunet AS	100 %	251	16 740	19 969
Aksjer i Vegamot 8 AS	100 %	2 262	37 946	41 720
Aksjer i Persaunet Bygg 6 AS	100 %	-616	-2	3 049
Aksjer i Stuckrath Eiendom AS	100 %	2 285	2 154	14 076
Aksjer i Innherredsv. 61 AS	100 %	2 713	24 935	37 317
Aksjer i Norinvest Finans AS	100 %	523	728	1 035
Aksjer i Švre Flatåsvei 10 AS	100 %	300	2 637	11 805
Aksjer i Hornebergveien 4 AS	100 %	1 383	371	15 507
Aksjer i Vestre Rosten 78 AS	100 %	2 934	23 232	43 337
Aksjer i Villa Rye AS	100 %	-49	93	401
Aksjer i St ren Hotel AS	100 %	949	93	458
Aksjer i Flatås N#ringsbygg AS	100 %	236	4 516	7 601
Aksjer i Stav Hotell Eiendom AS	100 %	194	2 805	6 832
Aksjer i Hornebergveien 4B AS	100 %	-19	30	75
Aksjer i Haakon VII's gt Holding AS	100 %	5 843	72 146	63 986
Aksjer i Klæbuveien 196 B AS	100 %	3 532	44 524	39 280
Aksjer i Flatås Bygg AS	100 %	-480	9 496	8 746
Aksjer i Norservice Eiendom AS	100 %	1 172	58	3 251
Aksjer i Fossegrenda 30B AS	100 %	938	12 501	27 196
Aksjer i Bakerikvartalet AS	100 %	10 021	37 625	133 333
Aksjer i Trekanten Eiendom og Drift AS	100 %	4 756	39 475	16 057
Aksjer i Norinvest Kapital AS	100 %	1 979	5 559	2 062
Aksjer i Lets Work AS	100 %	-166	30	357
Aksjer i Innherredsv. 48 AS	100 %	42	68	30
Aksjer i Habari AS	100 %	294	5 382	22 713
Aksjer i Vikhovlia Eiendom AS	100 %	-337	24	539
Aksjer i Nordic Property Services AS	100 %	1 336	280	30
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	3	-33	0
Aksjer i Hotell Bakeriet AS	100 %	-563	3 781	0
Aksjer i Norinvest Eiendomsforvaltning A	100 %	652	218	30
Aksjer i Storm Senteret AS	100 %	3 326	8 003	30
Aksjer i Fitnesspoint Mldtnorge AS	100 %	88	-121	30
Aksjer i Chesterfield Hotel AS	100 %	138	598	0
Aksjer i NB Konstruksjon AS	100 %	301	149	383
Aksjer i Bryns vei 2 AS	100 %	-21	9	30
Aksjer i Langøya AS	100 %	-6	24	30
Sum		67 382	632 031	944 567

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 16 – Pensjoner

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Konsernets datterselskap har innskuddsplaner i samsvar med lokale lover. Innskuddsplanen omfatter alle ansatte og utgjør 2% av lønnen. I 2023 var det 174 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde TNOK 987 og TNOK 727 i henholdsvis 2023 og 2022.

#### Innskuddspensjon

Det er etablert innskuddspensjon for alle ansatte i konsernet.

#### AFP

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

Tilskudd til AFP ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnader og utgjorde i 2023 TNOK 223 (2022: TNOK 206).

Fellesordningen for AFP offentliggjør ikke anslag på fremtidige premiesatser, men legger til grunn at premien for ny AFP må økes over tid for å imøtekomme forventninger om økte utbetalinger med tilstrekkelig bufferkapital.

Selskapet er solidarisk ansvarlig for to tredeler av pensjonen som skal utbetales til de arbeidstakere som til enhver tid fyller vilkårene. Ansvarer gjelder både manglende innbetaling og dersom premiesatsen viser seg å være utilstrekkelig.

Ved eventuell avvikling av ordningen har selskapet plikt til fortsatt premiebetaling for dekning av pensjonsutbetalinger til arbeidstakere som er tiltrådt eller som fyller vilkårene for avtalefestet pensjon på avviklingstidspunktet. "

#### Note 17 – Finansiell risiko

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

##### i) Renterisiko

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

For å redusere renterisiko har konsernet fastsatt maksimumsrammer for andel av gjeld i forhold til total kapital (LTV).

##### 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



## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

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





Norinvest AS

---

## Selskapsregnskap for 2023

### Årsregnskap

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





## Norinvest AS

### Oppstilling av totalresultat

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		439	326
Sum driftsinntekter		<u>439</u>	<u>326</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	196	245
Driftsresultat		<u>243</u>	<u>81</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		90 742	101 638
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 046	11 759
Annen finansinntekt		78	54
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	30 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		46 636	29 641
Annen finanskostnad		<u>1 897</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>57 333</u>	<u>53 810</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>57 576</u>	<u>53 891</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>12 842</u>	<u>18 386</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>44 734</u>	<u>35 505</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		60 000	0
Avgitt konsernbidrag		11 577	3 688
Overføringer annen egenkapital	4	<u>-26 843</u>	<u>31 817</u>
Sum disponert		<u>44 734</u>	<u>35 505</u>
<b>Øvrige resultatelementer</b>			
		0	0
<b>Totalresultat for perioden</b>			
		<u>44 734</u>	<u>35 505</u>





## Norinvest AS

### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	0	13 300
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	944 567	935 642
Andre fordringer		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>954 567</u>	<u>945 642</u>
Sum anleggsmidler		<u>954 567</u>	<u>958 942</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Lån til foretak i samme konsern	7	415 004	504 428
Andre fordringer		14	1
Sum fordringer		<u>415 018</u>	<u>504 429</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>440</u>	<u>651</u>
Sum omløpsmidler		<u>415 458</u>	<u>505 080</u>
Sum eiendeler		<u>1 370 025</u>	<u>1 464 022</u>





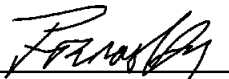
## Norinvest AS

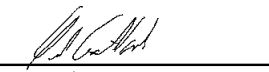
### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	140	140
Overkurs	4	36	36
Sum innskutt egenkapital		<u>176</u>	<u>176</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	589 309	604 575
Sum egenkapital		<u>589 485</u>	<u>604 751</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	3	9 577	17 345
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	<u>770 963</u>	<u>841 926</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>780 540</u>	<u>859 271</u>
Sum gjeld		<u>780 540</u>	<u>859 271</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 370 025</u>	<u>1 464 022</u>

31. desember 2023  
Trondheim, 30. juni 2024

  
Francis Stückrath Hay  
Styreleder

  
Øyvind Gartland  
Daglig leder/styremedlem





## Norinvest AS

### Oppstilling av kontantstrømmer

Beløp vises i tusen kr

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	57 579	53 891
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-90 744	-101 638
Periodens betalte skatt	-17 345	-18 485
Verdijustering investeringseiendom	0	30 000
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-13	15
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	50 767	49 021
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>244</b>	<b>12 803</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	13 500	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-50 864	0
Utbetalinger av utbytte	-60 000	-10 000
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	96 909	-4 308
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-455</b>	<b>-14 308</b>
Netto endring i likvider i året	-211	-1 505
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	651	2 156
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	440	651





## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

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 2023

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023
Revisjon	61

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2023	2022
Betalbar skatt	12 843	18 386
Årets totale skattekostnad	12 843	18 386

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	57 579	53 891
Permanente forskjeller	182	0
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	30 000
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	1 712	0
Resultatført konsernbidrag	-90 744	-101 638
Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	-1 098	-320
Alminnelig inntekt	-32 368	-18 067
Mottatt konsernbidrag	90 744	101 638
Ytet konsernbidrag	-14 853	-4 729
Årets skattegrunnlag	43 523	78 843
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	9 575	17 345

#### Note 4 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	140	36	604 575	604 751
Årsresultat	0	0	44 495	44 495
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-60 000	-60 000
Egenkapital 31.12.2023	140	36	589 070	589 246





## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	<b>Tomter, bygninger og annen eiendom</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.2023	13 300	13 300
Avgang solgte driftsmidler	-13 300	-13 300
Anskaffelseskost 31.12.2023	0	0
Balanseført pr. 31.12.2023	0	0

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





## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Navn på morselskap

Norinvest AS

Forretningskontor

Bynesveien 9 7018 TRONDHEIM

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Aksjer i Vestre Rosten 79 AS		100 %	2 801	33 929	58 795
Aksjer i Hornebergv. 1 AS		100 %	555	10 256	46 722
Aksjer i Industriveien 7 Eiendom AS		100 %	674	38 019	59 891
Aksjer i Haakon Vllsgt 11 B		100 %	3 120	37 477	83 415
Aksjer i Leirfossveien 45 AS		100 %	1 258	19 156	17 407
Aksjer Byens Rørservice AS		100 %	-504	303	557
Aksjer Skansevakten AS		100 %	-256	-6	441
Aksjer Støren Drift AS		100 %	449	200	0
Aksjer i Bakeriet 1 AS		100 %	117	3 388	228
Aksjer Wennberg Eiendom AS		100 %	1 390	1 516	17 309
Aksjer i Grupo Nordico AS		100 %	10	277	62
Aksjer i Nordic HotellDrift AS		100 %	-2	25	1 560
Aksjer i Bjungtorget AS		100 %	-631	16 321	16 929
Aksjer i Bakklundet Invest AS		100 %	1 622	14 212	510
Aksjer i Cornado AS		100 %	870	5 055	300
Aksjer i Norinvest Eiendom AS		100 %	2 940	19 166	17 832
Aksjer i Norinvest Bolig AS		100 %	1 596	4 109	3 578
Aksjer i Norinvest Bygg AS		100 %	1 419	1 112	108
Aksjer i Søndre Bygginvest AS		100 %	2 416	11 556	19 058
Aksjer i Sentrum Bygginvest AS		100 %	296	7 969	6 076
Aksjer i Pelican Invest AS		100 %	1 301	12 511	11 103
Aksjer i Monte AS		100 %	261	811	2 129
Aksjer i Ila Bygginvest AS		100 %	865	19 196	21 507
Aksjer i Ila Bygg AS		100 %	83	1 858	3 328
Aksjer i Norinvest Drift AS		100 %	-3 021	6 550	19 067
Aksjer i Søndre Invest AS		100 %	1 536	8 058	7 624
Aksjer i Bygning 10 AS		100 %	23	2 930	7 739
Aksjer i Villa Persaunet AS		100 %	251	16 740	19 969
Aksjer i Vegamot 8 AS		100 %	2 262	37 946	41 720
Aksjer i Persaunet Bygg 6 AS		100 %	-616	-2	3 049
Aksjer i Stuckrath Eiendom AS		100 %	2 285	2 154	14 076
Aksjer i Innherredsv. 61 AS		100 %	2 713	24 935	37 317
Aksjer i Norinvest Finans AS		100 %	523	728	1 035
Aksjer i Øvre Flatåsvei 10 AS		100 %	300	2 637	11 805
Aksjer i Homebergveien 4 AS		100 %	1 383	371	15 507
Aksjer i Vestre Rosten 78 AS		100 %	2 934	23 232	43 337
Aksjer i Villa Rye AS		100 %	-49	93	401
Aksjer i Støren Hotel AS		100 %	949	93	458
Aksjer i Flatås Næringsbygg AS		100 %	236	4 516	7 601
Aksjer i Stav Hotell Eiendom AS		100 %	194	2 805	6 832





## Norinvest AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Aksjer i Hornebergveien 4B AS	100 %	-19	30	75
Aksjer i Haakon Vilts gt Holding AS	100 %	5 843	72 146	63 986
Aksjer i Klæbuveien 196 B AS	100 %	3 532	44 524	39 280
Aksjer i Flatås Bygg AS	100 %	-480	9 496	8 746
Aksjer i Norservice Eiendom AS	100 %	1 172	58	3 251
Aksjer i Fossegrenda 30B AS	100 %	938	12 501	27 196
Aksjer i Bakerikvartalet AS	100 %	10 021	37 625	133 333
Aksjer i Trekanten Eiendom og Drift AS	100 %	4 756	39 475	16 057
Aksjer i Norinvest Kapital AS	100 %	1 979	5 559	2 062
Aksjer i Lets Work AS	100 %	-166	30	357
Aksjer i Innherredsv. 48 AS	100 %	42	68	30
Aksjer i Habari AS	100 %	294	5 382	22 713
Aksjer i Vikhovlia Eiendom AS	100 %	-337	24	539
Aksjer i Nordic Property Services AS	100 %	1 336	280	30
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	3	-33	0
Aksjer i Hotell Bakeriet AS	100 %	-563	3 781	0
Aksjer i Norinvest Eiendomsforvaltning A	100 %	652	218	30
Aksjer i Storm Senteret AS	100 %	3 326	8 003	30
Aksjer i Fitnesspoint Mldtnorge AS	100 %	88	-121	30
Aksjer i Chesterfield Hotel AS	100 %	138	598	0
Aksjer i NB Konstruksjon AS	100 %	301	149	383
Aksjer i Bryns vei 2 AS	100 %	-21	9	30
Aksjer i Løkhaugen AS	100 %	-6	24	30
Sum		67 382	632 031	944 567

Alle selskaper med forretningsadresse i Trondheim.





## Norinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

<i>Fordringer</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lån til foretak i samme konsern	415 004	504 428
<i>Gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	-766 580	-837 153

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

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	1 400	100	140

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
HAY FRANCIS STCKRATH, Styreleder	1 400	100 %	100 %

#### Note 9 - Nærstående parter

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





# mazars

Fridtjof Nansens vei 19  
0369 Oslo  
Norway  
Tel: +47 23 19 63 00  
www.mazars.no

Til generalforsamlingen i Norinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norinvest AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten, redegjørelse for foretaksstyring og redegjørelse for samfunnsansvar samt rapportering om betaling til myndigheter m.v. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

Mazars AS  
Org. no. 979 605 994

## **mazars**

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.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 11.07.2024

Mazars AS

Naeem Mughal  
statsautorisert revisor