



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Gartland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 911 112	7 637 846
Annen driftsinntekt			26 904
Sum inntekter		6 911 112	7 664 750
Kostnader			
Varekostnad		26 211	13 876
Lønnskostnad	2	4 799 900	5 168 443
Avskrivning	3	193 904	197 738
Annen driftskostnad	2	835 393	867 143
Sum kostnader		5 855 408	6 247 200
Driftsresultat		1 055 704	1 417 550
Annen finansinntekt		14 271	18 777
Rentekostnad til foretak i samme konsern		274 597	250 040
Annen finanskostnad		5 533	2 184
Netto finans		-265 859	-233 447
Årsresultat		616 080	923 600
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	695 099	987 554
Overføringer annen egenkapital	5	-79 019	-63 954
Sum overføringer og disponeringer		616 080	923 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	7 561 000	7 624 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	610 471	741 375
Sum varige driftsmidler		8 171 471	8 365 375
Sum anleggsmidler		8 171 471	8 365 375
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		1 000
Sum fordringer			1 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		236 465	212 569
Sum omløpsmidler		236 465	213 569
SUM EIENDELER		8 407 936	8 578 944
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	80 077	80 077
Sum innskutt egenkapital		110 077	110 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-34 629	44 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum opptjent egenkapital		-34 629	44 390
Sum egenkapital		75 448	154 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	11 238	33 526
Sum avsetninger for forpliktelser		11 238	33 526
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	25 853	68 799
Skyldige offentlige avgifter		434 170	1 438 470
Annen kortsiktig gjeld	7	7 861 227	6 883 682
Sum kortsiktig gjeld		8 321 250	8 390 951
Sum gjeld		8 332 488	8 424 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 407 936	8 578 944



Brønnøysundregistrene

AVVIKLINGSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 378947

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Øyvind Gartland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 911 112	7 637 846
Annen driftsinntekt			26 904
Sum inntekter		6 911 112	7 664 750
Kostnader			
Varekostnad		26 211	13 876
Lønnskostnad	2	4 799 900	5 168 443
Avskrivning	3	193 904	197 738
Annen driftskostnad	2	835 393	867 143
Sum kostnader		5 855 408	6 247 200
Driftsresultat		1 055 704	1 417 550
Annen finansinntekt		14 271	18 777
Rentekostnad til foretak i samme konsern		274 597	250 040
Annen finanskostnad		5 533	2 184
Netto finans		-265 859	-233 447
Årsresultat		616 080	923 600
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	695 099	987 554
Overføringer annen egenkapital	5	-79 019	-63 954
Sum overføringer og disponeringer		616 080	923 600



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 7 561 000 7 624 000			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 3 610 471 741 375			
Sum varige driftsmidler 8 171 471 8 365 375			
Sum anleggsmidler 8 171 471 8 365 375			
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer 7 1 000			
Sum fordringer 1 000			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 236 465 212 569			
Sum omløpsmidler 236 465 213 569			
SUM EIENDELER 8 407 936 8 578 944			
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 5, 6 30 000 30 000			
Annen innskutt egenkapital 5 80 077 80 077			
Sum innskutt egenkapital 110 077 110 077			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital 5 -34 629 44 390			
Sum opptjent egenkapital -34 629 44 390			
Sum egenkapital 75 448 154 467			
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt 4 11 238 33 526			
Sum avsetninger for forpliktelser 11 238 33 526			



Annen langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	7	25 853	68 799
Skyldige offentlige avgifter		434 170	1 438 470
Annen kortsiktig gjeld	7	7 861 227	6 883 682
Sum kortsiktig gjeld		8 321 250	8 390 951
Sum gjeld		8 332 488	8 424 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 407 936	8 578 944



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00



Til generalforsamlingen i Norinvest Eiendomsforvaltning AS

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norinvest Eiendomsforvaltning AS som viser et overskudd på kr 616 080. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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. 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Forvis Mazars AS
Org. no. 979 605 994

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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/om-revisjon/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Forvis Mazars AS

Naeem Mughal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forvis Mazars AS
Org. no. 979 605 994

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Mughal, Naeem Shahzad

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.04.2026 10:14:03

Signaturmetode

BankID (NO)



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Virksomhet

Selskapet forvalter og drifter eiendom i Trøndelag.

Konsolidering

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

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

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

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

Salgsinntekter

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

Fordringer

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

Skatter

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



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2025

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

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

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	4 121 694	4 342 011
Arbeidsgiveravgift	589 130	683 535
Pensjonskostnader	89 076	90 366
Andre ytelser	0	52 532
Sum	<u>4 799 900</u>	<u>5 168 444</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 6 årsverk.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	7 750 000	1 394 664	9 144 664
Anskaffelseskost 31.12.2025	7 750 000	1 394 664	9 144 664
Akk.avskrivning 31.12.2025	-189 000	-784 193	-973 193
Balanseført pr. 31.12.2025	7 561 000	610 471	8 171 471
Årets avskrivninger	63 000	130 904	193 904
Økonomisk levetid	100	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2025	2024
Betalbar skatt	196 053	278 541
Endring utsatt skatt	-22 288	-18 038
Årets totale skattekostnad	<u>173 765</u>	<u>260 503</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	789 845	1 184 103
Endring i midlertidige forskjeller	101 307	81 992
Alminnelig inntekt	891 152	1 266 095
Ytet konsernbidrag	-891 152	-1 266 095
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2025

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Driftsmidler inkl goodwill	51 082	152 389
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>51 082</u>	<u>152 389</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	11 238	33 526
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2025	
22% skatt av resultat før skatt	173 766	
Beregnet skattekostnad	<u>173 766</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	
*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt		

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2025	30 000	80 079	44 388	154 467
Årsresultat	0	0	616 080	616 080
Avgitt konsernbidrag	0	0	-695 099	-695 099
Egenkapital 31.12.2025	<u>30 000</u>	<u>80 079</u>	<u>-34 631</u>	<u>75 448</u>



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Norinvest AS	100	100 %	100 %

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

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

<i>Gjeld</i>	2025	2024
Norinvest AS	-7 482 687	-6 516 938

Det er beregnet rente på gjeld til nærstående med 5% paa.