



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 20.06.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 931 916	7 590 336
Annen driftsinntekt		23 756	24 440
Sum inntekter		7 955 672	7 614 776
Kostnader			
Varekostnad		12 215	7 761
Lønnskostnad	2	5 279 387	4 231 793
Avskrivning	3	143 791	197 292
Annen driftskostnad	2	1 437 609	598 153
Sum kostnader		6 873 002	5 034 999
Driftsresultat		1 082 670	2 579 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		22 542	11 546
Sum finansinntekter		22 542	11 546
Rentekostnad til foretak i samme konsern		263 175	145 538
Annen finanskostnad		6 133	331
Sum finanskostnader		269 308	145 869
Netto finans		-246 766	-134 323
Ordinært resultat før skattekostnad		835 904	2 445 454
Skattekostnad på ordinært resultat	4	183 899	538 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		652 005	1 907 454
Årsresultat		652 005	1 907 454
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	651 309	1 920 276
Overføringer annen egenkapital	5	695	-12 822
Sum overføringer og disponeringer		652 004	1 907 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	7 687 000	7 750 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	876 113	956 904
Sum varige driftsmidler		8 563 113	8 706 904
Sum anleggsmidler		8 563 113	8 706 904
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 000	23 995
Sum fordringer		1 000	23 995
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 223	229 587
Sum omløpsmidler		47 223	253 582
SUM EIENDELER		8 610 336	8 960 486
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	108 344	107 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		108 344	107 648
Sum egenkapital		218 421	217 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	51 564	51 368
Sum avsetninger for forpliktelser		51 564	51 368
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		51 564	51 368
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	17 605	15 129
Skyldige offentlige avgifter		916 008	682 272
Annen kortsiktig gjeld	7	7 406 738	7 993 992
Sum kortsiktig gjeld		8 340 351	8 691 393
Sum gjeld		8 391 915	8 742 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 610 336	8 960 486



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538322

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 20.06.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 931 916	7 590 336
Annen driftsinntekt		23 756	24 440
Sum inntekter		7 955 672	7 614 776
Kostnader			
Varekostnad		12 215	7 761
Lønnskostnad	2	5 279 387	4 231 793
Avskrivning	3	143 791	197 292
Annen driftskostnad	2	1 437 609	598 153
Sum kostnader		6 873 002	5 034 999
Driftsresultat		1 082 670	2 579 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		22 542	11 546
Sum finansinntekter		22 542	11 546
Rentekostnad til foretak i samme konsern		263 175	145 538
Annen finanskostnad		6 133	331
Sum finanskostnader		269 308	145 869
Netto finans		-246 766	-134 323
Ordinært resultat før skattekostnad		835 904	2 445 454
Skattekostnad på ordinært resultat	4	183 899	538 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		652 005	1 907 454
Årsresultat		652 005	1 907 454
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	651 309	1 920 276
Overføringer annen egenkapital	5	695	-12 822
Sum overføringer og disponeringer		652 004	1 907 454



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3			
		7 687 000	7 750 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 3			
		876 113	956 904
		8 563 113	8 706 904
		8 563 113	8 706 904
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer 7			
		1 000	23 995
		1 000	23 995
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		46 223	229 587
		47 223	253 582
		8 610 336	8 960 486
SUM EIENDELER			
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 5, 6			
		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital 5			
		80 077	80 077
		110 077	110 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital 5			
		108 344	107 648
		108 344	107 648
		218 421	217 725
Sum egenkapital			
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt 4			
		51 564	51 368
		51 564	51 368
Sum avsetninger for forpliktelseser			



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	51 564	51 368
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	7 17 605	15 129
Skyldige offentlige avgifter	916 008	682 272
Annen kortsiktig gjeld	7 7 406 738	7 993 992
Sum kortsiktig gjeld	8 340 351	8 691 393
Sum gjeld	8 391 915	8 742 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 610 336	8 960 486



Organisasjonsnr: 820 197 712
NORINVEST EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	300.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Norinvest AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
6.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



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

Til generalforsamlingen i Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norinvest Eiendomsforvaltning AS som viser et overskudd på kr 652 005. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



mazars

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, 20.06.2024
Mazars AS

Naeem Mughal
statsautorisert revisor



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

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

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

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

Salgsinntekter

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

Fordringer

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

Skatter

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



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2023

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

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	4 507 456	3 600 681
Arbeidsgiveravgift	663 113	549 766
Pensjonskostnader	98 046	67 485
Andre ytelser	10 772	13 860
Sum	<u>5 279 387</u>	<u>4 231 792</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 6 årsverk.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	7 750 000	1 394 664	9 144 664
Anskaffelseskost 31.12.2023	7 750 000	1 394 664	9 144 664
Akk.avskrivning 31.12.2023	-63 000	-518 551	-581 551
Balanseført pr. 31.12.2023	<u>7 687 000</u>	<u>876 113</u>	<u>8 563 113</u>
Årets avskrivninger	63 000	80 791	143 791
Økonomisk levetid	100	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	183 703	541 616
Endring utsatt skatt	196	-3 616
Årets totale skattekostnad	<u>183 899</u>	<u>538 000</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	835 904	2 445 454
Endring i midlertidige forskjeller	-892	16 438
Alminnelig inntekt	<u>835 012</u>	<u>2 461 892</u>
Ytet konsernbidrag	-835 012	-2 461 892
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2023

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	234 381	233 489
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>234 381</u>	<u>233 489</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	51 564	51 368
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	183 899	
Beregnet skattekostnad	<u>183 899</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	30 000	80 079	107 646	217 725
Årsresultat	0	0	652 005	652 005
Avgitt konsernbidrag	0	0	-651 309	-651 309
Egenkapital 31.12.2023	<u>30 000</u>	<u>80 079</u>	<u>108 342</u>	<u>218 421</u>



Norinvest Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2023

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	Eier- andel	Stemme- andel
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>	2023	2022
Norinvest AS	-7 090 524	-7 458 703

Det er beregnet rente på gjeld til nærstående med 4,5% paa.