



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 713 881  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ORION PROSJEKT AS  
Forretningsadresse: Nesttunvegen 111  
5221 NESTTUN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Gunnar Sohlberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 167 701	4 140 591
Annen driftsinntekt	13	11 329 587	25 172 711
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 497 288</b>	<b>29 313 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	11 624 043	23 268 271
Lønnskostnad	11	6 273 813	5 522 884
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 800	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	11	885 460	1 337 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 793 115</b>	<b>30 129 134</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 295 827</b>	<b>-815 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12		2 200 000
Annen renteinntekt	12	54 944	104 352
Annen finansinntekt	12	15 007 791	525 672
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 062 735</b>	<b>2 830 024</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	12	800 000	1 214 999
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	52 011	
Annen rentekostnad	12	1 810 954	1 053 936
Annen finanskostnad	12	-120 327	64 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 542 637</b>	<b>2 333 507</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 520 098</b>	<b>496 517</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 224 271</b>	<b>-319 315</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 391 804	-672 532
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 832 467</b>	<b>353 217</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 832 467</b>	<b>353 217</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 832 467	353 217
<b>Totalresultat</b>		<b>5 832 467</b>	<b>353 217</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	5 832 467	353 217
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 832 467</b>	<b>353 217</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	10	2 884 859	6 276 663
Goodwill	2		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 884 859</b>	<b>6 276 663</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2	25 200	35 000
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 200</b>	<b>35 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	1	9 840 742	1 366 002
Investeringer i tilknyttet selskap	1	660 000	680 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	17 263 898	16 800 319
Andre langsiktige fordringer	5	4 364 276	4 659 769
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 128 916</b>	<b>23 506 090</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 038 975</b>	<b>29 817 753</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3, 4, 5	<b>38 334 703</b>	<b>37 022 281</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 5	795 413	1 559 005
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	42 465 763	33 133 661
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 261 176</b>	<b>34 692 665</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	890 209	395 382
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>890 209</b>	<b>395 382</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>82 486 088</b>	<b>72 110 329</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>117 525 063</b>	<b>101 928 081</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	18 574 000	18 574 000
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 574 000</b>	<b>18 574 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	8	-4 798 866	-10 631 334
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 798 866</b>	<b>-10 631 334</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 775 134</b>	<b>7 942 666</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10		
Andre avsetninger for forpliktelser		1 156 895	1 275 886
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 156 895</b>	<b>1 275 886</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	65 064 979	68 228 811
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 064 979</b>	<b>68 228 811</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 221 874</b>	<b>69 504 697</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	19 300 000	21 854 994
Leverandørgjeld	6	3 703 825	1 342 732
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		479 112	647 355
Annen kortsiktig gjeld	6	14 045 119	635 637
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 528 055</b>	<b>24 480 718</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 749 929</b>	<b>93 985 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>117 525 063</b>	<b>101 928 081</b>



## STYRETS ÅRSBERETNING 2021

FOR

ORION PROSJEKT AS

(Org.nr 996 713 881)

### **Virksomhetens art og hvor den drives**

Orion Prosjekt AS driver med utvikling og salg av egen fast eiendom, prosjektadministrasjon og andre tjenester som naturlig hører sammen med dette. Selskapet drives fra Bergen kommune og Alver kommune.

### **Analyse av årsregnskapet, selskapets utsikter og finansielle risiko**

Selskapet har i 2021 hatt en omsetning på kr 15.497.288 mot kr 29.313.302 i 2020.

Resultat før skatt i 2021 ble et overskudd på kr 9.224.271 mot et underskudd på kr - 319.315 i 2020.

Årsresultatet på kr 5.832.467 er ført mot annen egenkapital i sin helhet. Egenkapital i selskapet viste pr 31.12.21 kr 13.775.134.

Orion Prosjekt AS sin omsetning og produksjon har i hovedsak gjennom året vært relatert til utleie av prosjektadministrasjon til Langheiane Utvikling AS, salg av en gjenstående leilighet i Langheiane B8 «Lonstunet» og Stabburveien, samt oppstart av prosjektet Unneland. Selskapet har ingen gjenværende ferdige usolgte leiligheter.

Selskapet har sammen med Vestbo BBL eid et utbyggingselskap kalt Langheiane Utvikling AS, men kjøpte i august 2021 Vestbo BBL sin andel. Utbyggingselskapet bygger ut prosjektet «Lonsåsen» som har en omsetningsverdi på ca. 310 mill. Prosjektet bygges ut av eksterne underleverandører og er salgsmessig, fremdriftsmessig og kostnadmessig i henhold til budsjett. Datterselskapet er forventet å gi et betydelig bidrag i form av resultat og likviditet frem til ferdigstillelse i september 2022.

Som en del av strategiarbeidet som ble gjort i 2019 har Orion Prosjekt AS sikret sin solide posisjon som en av Nordhordlands største utbyggere. Dette er gjort ved å sikre eiendommer og har gjennom 2021 utviklet to store og attraktive utbyggingsprosjekter i regionen. Forventet oppstart i de to prosjektene Kvassnesvegen og Furefjellet med beliggenhet i henholdsvis Knarvik og Frekhaug er forventet å skje i løpet av 2022/2023. Oppstart av prosjektene i 2022/2023 vil passe godt i forhold til selskapets kapasitet, resterende utbygging og markedsforventning.



I 2021 har selskapet også arbeidet med regulering, utvikling, prosjektering eller utbygging av prosjektene «Jakob Kjødesvei», «Stavkirkevegen» og «Finnebrekka». Prosjekter er alle i fremdrift i sine respektive utviklingsfaser. Utover dette har også selskapet flere prosjekter i utvikling.

Selskapet har gjennom 2021 hatt fokus på egen kjernevirksomhet med utvikling og utbygging av prosjekter i egenregi eller i samarbeid med andre. Orion Prosjekt AS har siden oppstart vært god på markedsriktig utvikling, salg, koordinering og prosjektledelse, samt administrasjon og ledelse. Selskapet vil benytte i større grad interne ressurser til dette fremfor å innleie fra andre, og vil i fortsettelsen kun benytte eksterne entreprenører og underleverandører i byggeprosjektene.

Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter har vært positiv med kr 11 317 378, mens netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter har vært negativ med kr – 18 466 136. Dette kan knyttes til aksjekjøp og nedbetaling av lån. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter har vært positivt med kr 7 643 585. Den totale kontantstrømmen for selskapet har vært positivt med kr 494 827. Ved ferdigstillelse av prosjektene Lonsåsen vil en få fristilt likviditet og man har tro på at kontantstrømmen vil bedre seg ytterligere i 2022.

Selskapet er tilstrekkelig finansiert gjennom aksjonærlån, tomtelån og byggekreditt.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Selskapet har vurdert finansiell risiko som moderat. Selskapets nåværende strategi innbefatter ikke bruk av finansielle instrumenter.

Markedet for bygge- og boligbransjen opplevdes som godt i 2021. I Nordhordland har man jevnt over solgt bra, mens det i Bergen har vært et tråere marked. Generelt erfarer en Bergen Kommune og Os Kommune som mer utfordrende å utvikle prosjekter i, noe som har resultert i redusert omsetning og inntjening i selskapet. Man har grunnet stor aktivitet i Alver kommune hatt en betydelig økt aktivitet i 2021, og forventningen er at denne for selskapets del også vil øke i 2022/2023. Igangsetting av nye prosjekter forventes å ha positiv innvirkning på selskapets inntjening på mellomlang sikt.

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.



## **Fortsatt drift**

Selskapet har hatt et positivt resultat i 2021 som har økt egenkapitalen siden fjoråret. Årets resultat gjenspeiler resultater oppnådd i 100 % eid datterselskap. Man har tro på at år 2022 også vil gi et positivt driftsresultat til selskapet gjennom prosjektet «Lonsåsen» og andre prosjekter som vil bidra positivt til driftsresultatet. Egenkapitalen vil således styrkes.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

## **Arbeidsmiljø**

Selskapet har pr 31.12.2021 7 ansatte. Det har ikke vært sykefravær av betydning og arbeidsmiljøet anses å være godt.

## **Likestilling**

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Styret består av tre menn, og daglig leder og styrets leder er menn.

Selskapet ønsker å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn.

## **Ytre miljø**

Selskapet har fokus på å redusere negative miljømessige konsekvenser i byggeprosjektene sine og følger gjeldende regler og byggestandarder knyttet til dette. Orion Prosjekt AS arbeider for å redusere sitt CO<sub>2</sub>-avtrykk i fremtidige boligprosjekter gjennom valg av mer bærekraftige materialer og gode energiløsninger.

## **Ansvarsforsikring**

Det er tegnet ansvarsforsikring på styrets medlemmer i forsikringsselskapet Protector Forsikring AS. Denne er tegnet i ene aksjonærselskapet, HGS Eiendom AS, og omfatter alle selskapene i konsernet med eierinteresser på 50 % eller mer, både i mor og døtre. Dekningen gjelder i Norden og har en dekning på kr 10 millioner.



## **Selskapets påvirkning av COVID 19, ressursknapphet og prisstigning**

Orion Prosjekt AS tok i 2021 konsekvensen av pandemien og benyttet i hovedsak hjemmekontor og møter via Teams, Skype ol. Selskapet følger rutiner for hygiene og avstand til andre personer, og har ingen ansatte eller arbeidere på byggeplass med påvist smitte.

Ved avleggelse av regnskap for 2021, har pandemien ikke hatt økonomiske eller fremdrifts konsekvenser for selskapet. Fremdriften i pågående byggeprosjekt er ikke påvirket da produksjon på byggeplass går som planlagt.

Orion Prosjekt AS gjennomførte mange overleveringer av nye leiligheter etter utbruddet av pandemien og har ikke hatt noen forsinkelser av overlevering eller forsinkelser i innbetalinger fra kunder. Selskapet opplever god interesse og solgt flere leiligheter gjennom pandemien enn ellers. Orion Prosjekt AS har ingen ferdige leiligheter på lager og forventer til tross at prosjekter under oppstart vil gå som planlagt.

Ressursknapphet og prisstigning på innsatsfaktorer som følge av geopolitisk uro har ikke hatt vesentlige konsekvenser for selskapet hittil. Selskapet har hatt utfordringer med leveranser av parkett, hvitevarer, ventilasjon og kjøkken, men har hittil funnet andre løsninger som har sikret at opprinnelig fremdriftsplan har gått som planlagt. Gode avtaler med leverandør, valutasikring og forhåndsavtaler om prisjusteringer har besørget at kalkyler og budsjetter har holdt seg innenfor forventede rammer.

Vi ser utfordringer fremover i forbindelse med videre prisøkning, men registrerer parallelt at våre kunder sin forventning til fremtidig prisnivå på nye leiligheter er sterkt stigende. Økende rente har normalt mindre å si for våre viktigste kundesegmenter, men vurderer det som en risiko at dette vil kunne påvirke de kjøpergrupper som igjen kjøper våre kunders tidligere bolig. Et generelt dårligere boligmarked vil således kunne påvirke vårt salg.

## **Andre forhold**

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for vurderingen av selskapets stilling og resultat.



\*\*\*\*

Nesttun, den 21.06.2022

Styret i Orion Prosjekt AS

---

Helge Gunnar Sohlberg

Styrets leder

---

Svein Odland

Styremedlem

---

Fredrik Seliussen

Daglig leder / styremedlem



Årsregnskap 2021

# Orion Prosjekt AS

Org.nr.:996 713 881



## Resultatregnskap Orion Prosjekt AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		4 167 701	4 140 591
Annen driftsinntekt	13	<u>11 329 587</u>	<u>25 172 711</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 497 288</b>	<b>29 313 302</b>
Varekostnad	3	11 624 043	23 268 271
Lønnskostnad	11	6 273 813	5 522 884
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 800	0
Annen driftskostnad	11	<u>885 460</u>	<u>1 337 978</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>18 793 115</b>	<b>30 129 134</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 295 827</b>	<b>-815 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12	0	2 200 000
Annen renteinntekt	12	54 944	104 352
Annen finansinntekt	12	15 007 791	525 672
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	12	800 000	1 214 999
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	52 011	0
Annen rentekostnad	12	1 810 954	1 053 936
Annen finanskostnad	12	<u>-120 327</u>	<u>64 572</u>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>12 520 098</b>	<b>496 517</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		9 224 271	-319 315
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 391 804	-672 532
<b>Årsresultat</b>		<b>5 832 467</b>	<b>353 217</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	<u>5 832 467</u>	<u>353 217</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 832 467</b>	<b>353 217</b>



**Balanse 31.12.**  
**Orion Prosjekt AS**

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	2 884 859	6 276 663
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 884 859</b>	<b>6 276 663</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	2	25 200	35 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 200</b>	<b>35 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	1	9 840 742	1 366 002
Investeringer i tilknyttet selskap	1	660 000	680 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	17 263 898	16 800 319
Andre langsiktige fordringer	5	4 364 276	4 659 769
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 128 916</b>	<b>23 506 090</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 038 975</b>	<b>29 817 753</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 4, 5	38 334 703	37 022 281
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 5	795 413	1 559 005
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	42 465 763	33 133 661
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 261 176</b>	<b>34 692 665</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	890 209	395 382
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>82 486 088</b>	<b>72 110 329</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>117 525 063</b>	<b>101 928 081</b>



## Balanse 31.12.

### Orion Prosjekt AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	18 574 000	18 574 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 574 000</b>	<b>18 574 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	-4 798 866	-10 631 334
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 798 866</b>	<b>-10 631 334</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 775 134</b>	<b>7 942 666</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 156 895	1 275 886
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	65 064 979	68 228 811
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 064 979</b>	<b>68 228 811</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	19 300 000	21 854 994
Leverandørgjeld	6	3 703 825	1 342 732
Skyldig offentlige avgifter		479 112	647 355
Annen kortsiktig gjeld	6	14 045 119	635 637
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 528 055</b>	<b>24 480 718</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 749 929</b>	<b>93 985 415</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>117 525 063</b>	<b>101 928 081</b>

21.06.2022  
Styret i Orion Prosjekt AS

Svein Odland  
styremedlem

Helge Gunnar Sohlberg  
styreleder

Fredrik Seliussen  
styremedlem/daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

Orion Prosjekt AS

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	9 224 271	-319 315
Avskrivninger	9 800	0
Nedskrivning/reversering anleggsmidler	800 000	1 214 999
Endring i varelager	-1 312 422	24 896 798
Endring i kundefordringer	763 592	14 085 693
Endring i vareleverandørgjeld	2 361 093	-2 506 998
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-528 956	-1 513 470
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>11 317 378</b>	<b>35 857 707</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-35 000
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-2 554 943	-8 020 942
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	-6 696 763	-1 359 547
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-9 214 430	-3 135 001
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-18 466 136</b>	<b>-12 550 490</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger gjeld konsernselskaper	1 008 748	-6 701 522
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	10 807 417	-11 543
Netto utbetaling nedbetaling byggelån	-4 172 580	-16 484 519
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>7 643 585</b>	<b>-23 197 584</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>494 827</b>	<b>109 633</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	395 382	97 316
Tilført kontanter og kontantekvivalenter ved fusjon	0	188 433
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>890 209</b>	<b>395 382</b>

Denne består av:

Bankinnskudd m.v.	890 209	395 382
-------------------	---------	---------

20.06.2022/13:12



## Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Driftsinntekter og prosjekter

Selskapet utvikler og produserer boliger. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

**Pensjoner - Innskuddsbasert ordning**

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

**Garanti**

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under andre avsetninger for forpliktelser.

**Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
<b>Selskap</b>					
Stavkirkeveien 11B AS	Bergen	50%	417 276	-167 531	640 000
Furuhagen Utvikling AS	Bergen	100%	-3 298 670	-61 972	1
KB Entreprenør AS	Bergen	100%	-6 673 502	-524 606	1
Langheiane Utvikling AS	Bergen	100%	1 000 000	13 879 439	9 274 740
Ågotnes Utbygging AS	Bergen	90,4%	1 531 626	449 144	500 000
Finnbrekka Utvikling AS	Bergen	50%	-90 118	250	20 000
Furefjellet Utbygging AS	Bergen	60%	-200 569	-62 505	66 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>					<b>10 500 742</b>

Ågotnes Utbygging AS er avviklet i 2022 og selskapet har fått et avviklingsoppgjør. Dette tilsvarer verdien av bokførte aksjer per 31.12.21.

## Note 2 Varige driftsmidler

	Biler
Anskaffelseskost 01.01.2021	35 000
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	35 000
Akkumulerte avskrivninger	9 800
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>25 200</b>
Årets avskrivninger	9 800
Forventet økonomisk levetid	3 år
Avskrivningsplan	Lineær

## Note 3 Varer

	2021	2020
Eiendom under tilvirkning	38 334 703	37 022 281
<b>Sum</b>	<b>38 334 703</b>	<b>37 022 281</b>
<b>Spesifisering</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomtekostnad	18 300 000	18 300 000
Aktivert prosjektkostnader	19 607 390	7 827 211
Ferdigstilte leiligheter, usolgt	427 313	10 895 070
<b>Sum</b>	<b>38 334 703</b>	<b>37 022 281</b>



## Note 4 Anleggskontrakter

<b>Balansførte verdier vedrørende prosjekter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	0	967 175
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	0	0
<b>Resultatposter vedrørende prosjekter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Resultat på prosjekt under utførelse</i>		
Resultatførte totale inntekter	11 072 487	24 962 130

## Note 5 Fordringer og gjeld, pantstillelser og garantier

<b>Kundefordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer til pålydende	795 413	591 829
Opptjent ikke fakturert inntekt	0	967 175
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>795 413</b>	<b>1 559 005</b>
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Offentlige tilskudd	4 364 276	4 659 769
Lån til felles kontrollert virksomhet	0	16 800 319
<b>Sum</b>	<b>4 364 276</b>	<b>21 460 088</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>18 000 000</b>	<b>21 866 537</b>
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Varelager, prosjekter under utførelse	38 334 703	37 022 281
Kundefordringer, inkludert opptjent ikke fakturert inntekt	795 413	1 559 005
<b>Sum</b>	<b>39 130 116</b>	<b>38 581 286</b>

Orion Prosjekt AS har forpliktet seg å dekke 50% av selvskyldnerkausjon pålydende totalt kr 50.000.000,- inngått av Vestbo BBL i Handelsbanken vedrørende byggelån tatt opp av Langheiane Utvikling AS (org.nr. 971 171 324).



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre fordringer	
	2021	2020
Foretak i samme konsern*	35 593 998	18 026 881
Felles kontrollert virksomhet	17 263 898	30 527 341
<b>Sum</b>	<b>52 857 896</b>	<b>48 554 222</b>

\* Innskudd i konsernkontoordningen inngår i andre fordringer mot foretak i samme konsern.

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	153 153	52 285 530	49 976 782
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>153 153</b>	<b>52 285 530</b>	<b>49 976 782</b>

## Note 7 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

	2021	2020
Bundne bankinnskudd		
Skattetrekkskonto	267 076	244 086

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	18 574 000	-10 631 334	7 942 666
Årets resultat	0	5 832 467	5 832 467
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>18 574 000</b>	<b>-4 798 866</b>	<b>13 775 134</b>

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Nesttungruppen AS har forretningskontor i Nesttunvegen 111,5221 NESTTUN, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.

Aksjekapitalen på kr. 18 574 000 består av 18 574 aksjer á kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Nesttungruppen AS	18 000	97%
Concepta AS	574	3%
<b>Sum</b>	<b>18 574</b>	<b>100%</b>



## Note 10 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-16 524	-17 154	-631
Varebeholdning	1 503 949	1 367 387	-136 562
Avsetninger mv	-1 156 895	-1 305 886	-148 991
<b>Sum</b>	<b>330 531</b>	<b>44 346</b>	<b>-286 184</b>
Inntektsført avsatt utbytte	0	66 000	66 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 443 525	-28 640 627	-15 197 102
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-13 112 994</b>	<b>-28 530 280</b>	<b>-15 417 286</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 884 859</b>	<b>-6 276 662</b>	<b>-3 391 803</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		9 224 271	-319 315
Permanente forskjeller		800 000	-985 001
Endring i midlertidige forskjeller		-286 184	12 937 713
Mottatt konsernbidrag		5 459 015	0
Endring i underskudd til fremføring		-15 197 102	-11 633 396
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		1 200 983	0
Endring i utsatt skattefordel		2 190 821	-672 532
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>3 391 804</b>	<b>-672 532</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		9 224 271	-319 315
Beregnet skatt av resultat før skatt		2 029 340	-70 249
Skatteeffekt av permanente forskjeller		176 000	-216 700
Andre forskjeller		1 186 463	-385 581
<b>Sum</b>		<b>3 391 803</b>	<b>-672 531</b>
Effektiv skattesats		36,8 %	210,6 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-4 473 156	-86 581
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		4 473 156	86 581
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	5 406 122	4 935 280
Arbeidsgiveravgift	750 812	713 227
Pensjonskostnader	116 232	114 305
Andre ytelser	39 647	23 073
Lønnskostnad allokert til prosjekt	-39 000	-263 000
<b>Sum</b>	<b>6 273 813</b>	<b>5 522 884</b>

Sysselsatte årsverk	5,5	6,0
---------------------	-----	-----

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til aksjonærer, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	229 509	123 884
Annen bistand (inkl. teknisk utarbeidelse av årsregnskapet og ligningspapirer)	79 348	60 000
<b>Sum</b>	<b>308 857</b>	<b>183 884</b>

## Note 12 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	54 944	104 352
Annen finansinntekt	15 007 791	2 725 672
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>15 062 735</b>	<b>2 830 024</b>

Finanskostnader	2021	2020
Nedskrivning	800 000	0
Annen rentekostnad	1 810 954	1 053 936
Rentekostnad til foretak i samme konsern	52 011	0
Annen finanskostnad	-120 327	1 279 571
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2 542 637</b>	<b>2 333 507</b>



## Note 13 Andre forhold

Orion Prosjekt AS tok i 2021 konsekvensen av pandemien og benyttet i hovedsak hjemmekontor og møter via Teams, Skype ol. Selskapet følger rutiner for hygiene og avstand til andre personer, og har ingen ansatte eller arbeidere på byggeplass med påvist smitte.

Ved avleggelse av regnskap for 2021, har pandemien ikke hatt økonomiske eller fremdrifts konsekvenser for selskapet. Fremdriften i pågående byggeprosjekt er ikke påvirket da produksjon på byggeplass går som planlagt.

Orion Prosjekt AS gjennomførte mange overleveringer av nye leiligheter etter utbruddet av pandemien og har ikke hatt noen forsinkelser av overlevering eller forsinkelser i innbetalinger fra kunder. Selskapet opplever god interesse og solgt flere leiligheter gjennom pandemien enn ellers. Orion Prosjekt AS har ingen ferdige leiligheter på lager og forventer til tross at prosjekter under oppstart vil gå som planlagt.

Ressursknapphet og prisstigning på innsatsfaktorer som følge av geopolitisk uro har ikke hatt vesentlige konsekvenser for selskapet hittil. Selskapet har hatt utfordringer med leveranser av parkett, hvitevarer, ventilasjon og kjøkken, men har hittil funnet andre løsninger som har sikret at opprinnelig fremdriftsplan har gått som planlagt. Gode avtaler med leverandør, valutasikring og forhåndsavtaler om prisjusteringer har sørget for at kalkyler og budsjetter har holdt seg innenfor forventede rammer.

Vi ser utfordringer fremover i forbindelse med videre prisøkning, men registrerer parallelt at våre kunder sin forventning til fremtidig prisnivå på nye leiligheter er sterkt stigende. Økende rente har normalt mindre å si for våre viktigste kundesegmenter, men vurderer det som en risiko at dette vil kunne påvirke de kjøpergrupper som igjen kjøper våre kunders tidligere bolig. Et generelt dårligere boligmarked vil således kunne påvirke vårt salg.



Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Sohlberg, Helge Gunnar	BANKID_MOBILE	2022-06-21 20:51
Odland, Svein	BANKID	2022-06-22 09:20
Seliussen, Fredrik	BANKID_MOBILE	2022-06-21 20:59

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Til generalforsamlingen i Orion Prosjekt AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Orion Prosjekt AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Orion Prosjekt AS



---

*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. 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.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 21. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Bjørn Gravdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Gravdal, Bjørn	BANKID	2022-06-21 21:53

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.