



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 273 892
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORION EIENDOMSKAPITAL AS
Forretningsadresse: Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.10.2021 - 31.12.2022

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: Tore Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 989 914	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	45 137	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 453 525	
Sum kostnader		3 488 576	
Driftsresultat		-3 488 576	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		430	
Sum finansinntekter		430	
Annen rentekostnad		100	
Annen finanskostnad		150	
Sum finanskostnader		250	
Netto finans		180	
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 488 396	0
Skattekostnad på resultat	3	-766 538	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 721 858	0
Årsresultat	4	-2 721 858	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 721 858	
Totalresultat		-2 721 858	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-2 721 858	
Udekket tap	4		
Sum overføringer og disponeringer		-2 721 858	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 3	766 538	
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		766 538	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	208 977	
Sum varige driftsmidler		208 977	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 6		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		975 515	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	139 373	
Sum fordringer		139 373	
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5	30 000	
Sum investeringer		30 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	2 669 999	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 999	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		2 839 372	0
SUM EIENDELER		3 814 887	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	500 000	
Overkurs	4, 10	1 772 572	
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		2 272 572	
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4, 10		
Sum egenkapital		2 272 572	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 229	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		272 471	
Kortsiktig konserngjeld	5	30 000	
Annen kortsiktig gjeld	6	1 111 615	
Sum kortsiktig gjeld		1 542 315	
Sum gjeld		1 542 315	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 814 887	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344747

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 273 892
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORION EIENDOMSKAPITAL AS
Forretningsadresse: Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.10.2021 - 31.12.2022

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: Tore Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.04.2023



Organisasjonsnr: 828 273 892
NORION EIENDOMSKAPITAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 989 914	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	45 137	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 453 525	
Sum kostnader		3 488 576	
Driftsresultat		-3 488 576	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		430	
Sum finansinntekter		430	
Annen rentekostnad		100	
Annen finanskostnad		150	
Sum finanskostnader		250	
Netto finans		180	
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 488 396	0
Skattekostnad på resultat	3	-766 538	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 721 858	0
Årsresultat	4	-2 721 858	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 721 858	
Totalresultat		-2 721 858	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-2 721 858	
Udekket tap	4		
Sum overføringer og disponeringer		-2 721 858	



Organisasjonsnr: 828 273 892
NORION EIENDOMSKAPITAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 3	766 538	
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		766 538	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	208 977	
Sum varige driftsmidler		208 977	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 6		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		975 515	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	139 373	
Sum fordringer		139 373	
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5	30 000	
Sum investeringer		30 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7, 8	2 669 999	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 999	
Sum omløpsmidler		2 839 372	0
SUM EIENDELER		3 814 887	0



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	500 000	
Overkurs	4, 10	1 772 572	
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		2 272 572	

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4, 10		
Sum egenkapital		2 272 572	0

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		128 229	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		272 471	
Kortsiktig konserngjeld	5	30 000	
Annen kortsiktig gjeld	6	1 111 615	
Sum kortsiktig gjeld		1 542 315	

Sum gjeld		1 542 315	0
------------------	--	------------------	----------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 814 887	0
---------------------------------	--	------------------	----------



Organisasjonsnr: 828 273 892
NORION EIENDOMSKAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

<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

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>
---	--------------	------------------

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

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

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

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



Til generalforsamlingen i Norion Eiendoms kapital AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norion Eiendoms kapital AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

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>

TRONDHEIM, 29. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Kenneth S. Lædre
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID	2023-03-30 10:11

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.



Årsregnskap 2022

Norion Eiendoms kapital AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 828 273 892



Årsberetning for Norion Eiendoms kapital AS 2022

Norion Eiendoms kapital AS er et verdipapirforetak med konsesjon fra Finanstilsynet til yte investeringstjenester, jfr. lov om verdipapirhandel § 2-1 (1) nr. 1 og 7, samt de tilknyttede tjenestene etter lov om verdipapirhandel § 2-6 (1), nr. 3.

Norion Eiendoms kapital AS ble stiftet i 2021 og startet høsten 2022 etter at konsesjon fra Finanstilsynet ble mottatt. Selskapet har kontor i Trondheim og har 3 ansatte. Selskapet er eid av ansatte i selskapet og partnere i Norion Næringsmegling AS.

Oversikt over selskapets utvikling og resultat

Omsetning

Norion Eiendoms kapital AS har ikke hatt omsetning i 2022. I likhet med andre aktivaklasser og samfunnet for øvrig er markedet for næringseiendom påvirket av et utfordrende rente- og inflasjonsbilde. Dette har så langt gitt seg utslag i dyrere finansieringskostnader og en generell lavere aktivitet i markedet. Den lave aktiviteten vil med stor sannsynlighet vedvare inntil kjøpere og selgere av næringseiendom enes om et «nytt» yieldnivå.

Til tross for endrede rammebetingelser vurderer selskapet det ikke som nødvendig og endre selskapets forretningsstrategi, dog må selskapets kapitalbehov vurderes i lys av den endrede markedssituasjonen dersom dette vedvarer.

Resultat

Selskapet har i sitt første driftsår et negativt driftsresultat på NOK 3 488 576 før skattekostnad og et negativt resultat etter skattekostnad på NOK 2 721 858.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer som vil kunne gi endringer i verdier på eiendomstransaksjoner. Markedet for næringseiendom har vært gjennom endringer i 2022 som følge endret rente- og inflasjonsbilde. Raskt økende renter, høyere kredittpåslag og et usikkert makrobilde har bidratt til at aktiviteten i transaksjonsmarkedet har avtatt betydelig siden starten på året. På tross av markedssituasjonen er det forventet at aktiviteten vil bedres gjennom 2023 og at markedet for næringseiendom vil holde seg på et nivå som vil gi en positiv effekt på selskapets inntjening i løpet av 2023.

Kredittrisiko

Selskapet har kredittrisiko mot sine kunder. Selskapet har ikke gjennomført transaksjoner i 2022 og anser denne risikoen for lav.

Renterisiko

Selskapet har ikke rentebærende gjeld til banker eller andre finans- eller kredittinstitusjoner.



Valutarisiko

Selskapet har ingen aktivitet innen handel med valuta.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på innskutt kapital fra aksjonærene. Selskapet har i forhold til sin virksomhet og forpliktelser tilfredsstillende likviditet. Om nødvendig vil aksjonærene være kilde til finansiering gjennom innskudd av ny kapital.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker eller registrert sykefravær i 2022.

Likestilling

Selskapet har totalt 3 ansatte og et styre bestående av 3 medlemmer. Selskapets compliancefunksjon er utkontraktert til Compliance Advice AS. Fordelingen blant ansatte er 1 kvinne og to menn. Styret består av 3 menn og compliancefunksjonen er kvinne.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører minimalt med forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø, og er begrenset til normal reisevirksomhet.

Hendelser etter balansedagen

Det foreligger ingen hendelser etter balansedagen med påvirkning på årsregnskapet for 2022. Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer i 2023. Selskapet har i januar 2023 gjennomført en kapitalforhøyelse blant dagens aksjonærer og styrket selskapets egenkapital med NOK 2 500 000.

Disponering av årsresultat

Årets resultat er overført fra overkurs med NOK 2 721 858.

Trondheim, 29.03.2023

Knut Efskin
Styrets leder

Frithjof Anderssen
Styremedlem

Michael Vollset
Styremedlem

Tore Berg
Daglig leder



Resultatregnskap

Norion Eiendomskapital AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	20.10.2021 - 31.12.2022
Lønnskostnad	1	1 989 914
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	45 137
Annen driftskostnad	1	1 453 525
Sum driftskostnader		3 488 576
Driftsresultat		-3 488 576
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		430
Annen rentekostnad		100
Annen finanskostnad		150
Resultat av finansposter		180
Resultat før skattekostnad		-3 488 396
Skattekostnad på resultat	3	-766 538
Resultat		-2 721 858
Årsresultat	4	-2 721 858
Overføringer		
Overført fra overkurs		-2 721 858
Sum overføringer		-2 721 858



Balanse pr 31.12.

Norion Eiendomskapital AS

Eiendeler	Note	31.12.2022
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	2, 3	766 538
Sum immaterielle eiendeler		766 538
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	208 977
Sum varige driftsmidler		208 977
Sum anleggsmidler		975 515
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	6	139 373
Sum fordringer		139 373
Investeringer		
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5	30 000
Sum investeringer		30 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	2 669 999
Sum omløpsmidler		2 839 372
Sum eiendeler		3 814 887



Balanse pr 31.12.

Norion Eiendomskapital AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	9, 10	500 000
Overkurs	4, 10	1 772 572
Sum innskutt egenkapital		2 272 572
Sum egenkapital		2 272 572
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		128 229
Skyldig offentlige avgifter		272 471
Konserngjeld	5	30 000
Annen kortsiktig gjeld	6	1 111 615
Sum kortsiktig gjeld		1 542 315
Sum gjeld		1 542 315
Sum egenkapital og gjeld		3 814 887

Trondheim, 29.03.2023

Styret i Norion Eiendomskapital AS

Knut Efskin
styreleder

Frithjof Anderssen
styremedlem

Michael Kiel Vollset
styremedlem

Tore Berg
daglig leder



Indirekte kontantstrøm Norion Eiendoms kapital AS

	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skattekostnad	-3 488 396
Avskrivninger	45 137
Endring i vareleverandørgjeld	128 229
Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 244 713
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 070 316
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-254 115
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-254 115
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Innbetalinger av egenkapital	4 994 430
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	4 994 430
Netto kontantstrøm for perioden	2 669 999
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	2 669 999
Denne består av:	
Bankinnskudd m.v.	2 669 999
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	0



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og forskrift om årsregnskap for verdipapirforetak og dekker perioden 20.10.2021 til 31.12.2022.

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 regnskapsmessig. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

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.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

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. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

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.

Kontantstrømoppstilling

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



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2022
Lønninger	1 490 879
Arbeidsgiveravgift	234 762
Pensjonskostnader	0
Andre ytelser	264 273
Sum	1 989 914
Sysselsatte årsverk	3

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	51 593
Andre attestasjonstjenester	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0
Annen bistand knyttet til etablering av konsesjonsbelagt virksomhet	129 912
Sum	181 505

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Inventar	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 20.10.2021	0	0	0
Tilgang	172 503	81 612	254 114
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	172 503	81 612	254 114
Akkumulerte avskrivninger	34 276	10 861	45 137
Bokført verdi 31.12.2022	138 227	70 751	208 977
Årets avskrivninger	34 276	10 861	45 137
Forventet økonomisk levetid	5-10 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Note 3 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:

	2022	Endring
Varige driftsmidler	13 847	-13 847
Sum	13 847	-13 847
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 498 112	3 498 112
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 484 266	3 484 266
Utsatt skattefordel (22 %)	-766 538	766 538
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt		-3 488 396
Permanente forskjeller		4 130
Endring i midlertidige forskjeller		-13 847
Skattepliktig inntekt		-3 498 113
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt		0
Endring i utsatt skattefordel		-766 538
Skattekostnad ordinært resultat		-766 538
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt		-3 488 396
Beregnet skatt av resultat før skatt		-767 447
Skatteeffekt av permanente forskjeller		909
Sum		-766 538
Effektiv skattesats		25,4 %
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat		0
Sum betalbar skatt i balansen		0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket Tap	Sum egenkapital
Egenkapital 20.10.2021	100 000	-5 570	0	94 430
Kapitalforhøyelse 21.05.2022	160 000	2 340 000	0	2 500 000
Kapitalforhøyelse 12.11.2022	240 000	2 160 000	0	2 400 000
Årets resultat	0	-2 721 858	0	-2 721 858
Egenkapital 31.12.2022	500 000	1 772 572	0	2 272 572



Note 5 Investering i datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balanseført verdi
Datterselskap					
Norion Prosjekt 1 AS	Trondheim	100%	30 000	0	0
Balanseført verdi 31.12.2022				0	0

Norion Prosjekt 1 AS er stiftet 26.09.2022 og registrert i Foretaksregisteret 03.01.2023. Aksjeinnskuddet er ikke gjort opp per 31.12.2022, og ligger derfor som en forpliktelse per årsslutt.

Note 6 Finansiell markedsrisiko

Norion Eiendoms kapital AS er en uavhengig tilrettelegger av eiendomsprosjekter innenfor næringseiendom. Selskapet er stiftet i i 2021 og har i løpet av 2022 ansatt 3 faste ansatte. Selskapet stiftet mot slutten av regnskapsåret et prosjektselskap, men har utover dette ikke pågående prosjekter per årsslutt.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer som vil kunne gi endringer i verdier på eiendomstransaksjoner. Markedet for næringseiendom har vært gjennom endringer i 2022 som følge endret rente- og inflasjonsbilde. Raskt økende renter, høyere kredittpåslag og et usikkert makrobilde har bidratt til at aktiviteten i transaksjonsmarkedet har avtatt betydelig siden starten på året. På tross av markedssituasjonen er det forventet at aktiviteten vil bedres gjennom 2023 og at markedet for næringseiendom vil holde seg på et nivå som vil gi en positiv effekt på selskapets inntjening i løpet av 2023.

Kredittrisiko

Selskapet har kredittrisiko mot sine kunder. Selskapet har ikke gjennomført transaksjoner i 2022 og anser denne risikoen for lav.

Valutarisiko

Selskapet har ingen aktivitet innen handel med valuta.

Renterisiko

Selskapet har ikke rentebærende gjeld til banker eller andre finans- eller kredittinstitusjoner.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på innskutt kapital fra aksjonærene og kortsiktig driftsfinansiering fra Norion Næringsmegling AS.

Annen kortsiktig gjeld består i hovedsak av skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift og kortsiktig gjeld til Norion Næringsmegling AS på kr 910 140.



Note 7 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Bundne bankinnskudd	2022
Skattetrekkskonto	174 604

Note 8 Klientmidler og klientansvar

Selskapet oppbevarer pr 31.12.2022 kr 0 i klientmidler knyttet til tilrettelegging av eiendomsprosjekt innenfor næringseiendom. Klientansvaret utgjør kr 0. Beløpet fremkommer ikke i selskapets balanse.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 500 000 består av 5 000 aksjer à kr. 100.

Oversikt over aksjonærene 31.12.2022

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Efskin Holding AS	1 225	25%
Hening AS	1 225	25%
Skomsvoll Invest AS	875	18%
I9 Holding AS	725	15%
Fortune Holding AS	475	10%
Ø. Magnussen Invest AS	350	7%
IKB Holding AS	125	3%
Sum	5 000	100%

Note 10 Kapitaldekning

	2022			
Egenkapital	2 272 572			
Immaterielle eiendeler				
Goodwill	0			
Utsatt skattefordel	-766 538			
Konsesjoner, patenter o.l.	0			
Sum immaterielle eiendeler	-766 538			
Ansvarlig kapital	1 506 034			
Risikovektet kapital	882 350			
Risikovekt	Kapital før risikovekt	20%	100%	Risikovektet kapital
Bankinnskudd	2 669 999	2 669 999		534 000
Øvrige fordringer	139 373		139 373	139 373
Anleggsmidler	208 977		208 977	208 977
Beregningsgrunnlag for kredittrisiko	3 018 349	2 669 999	348 350	882 350

Selskapet har konsesjon som verdipapirforetak og er underlagt krav til startkapital i henhold til Verdipapirhandelloven § 9-39. Startkapitalen i norske kroner skal minst svare til 125 000 euro. Kravet til startkapital er oppfylt per 31.12.2022.



Selskapet er underlagt krav om ansvarlig kapital i henhold til Verdipapirhandelloven § 9-40 og kapitalkravsforordningen (CRR) artikkel 97.

Ansvarlig kapital består av kjernekapital (innbetalt aksjekapital og annen egenkapital).

Selskapet rapporterer kapitaldekning relatert til faste kostnader, jf. CRR, Artikkel 97.

Selskapet ble stiftet 20.10.2021, men hadde ingen drift i 2021 slik at det ikke foreligger sammenligningstall for 2021. Tall for 2022 er basert på budsjetterte tall.

Beregningsgrunnlag faste kostnader

Honorarinntekter	4 500 000
- Positivt resultat før skatt	-631 571
Sum faste kostnader	3 868 429
25 % av faste kostnader	967 107
Beregningsgrunnlag basert på faste kostnader, 967 107*12,5	12 088 841

Ren kjernekapitaldekning	12,458 %
Overskudd av ren kjernekapital som overstiger 4,5 %	962 036
Kjernekapitaldekning	12,458 %
Overskudd av kjernekapital som overstiger 6 %	780 704
Kapitaldekning	12,458 %
Overskudd av ansvarlig kapital som overstiger 8 %	538 927



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Vollset, Michael Kiel	BANKID_MOBILE	2023-03-29 16:38
Efskin, Knut	BANKID_MOBILE	2023-03-29 15:29
Berg, Tore	BANKID	2023-03-29 15:41
Anderssen, Frithjof	BANKID	2023-03-29 16:07

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.