



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 273 892
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORION EIENDOMSKAPITAL AS
Forretningsadresse: Havnegata 9
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.03.2024

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			
Annen driftsinntekt		1 850 000	
Sum inntekter		1 850 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 216 127	1 989 914
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 705	45 137
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 573 925	1 453 525
Sum kostnader		5 851 756	3 488 576
Driftsresultat		-4 001 756	-3 488 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 653	430
Sum finansinntekter		1 653	430
Annen rentekostnad		25	100
Annen finanskostnad		3	150
Sum finanskostnader		28	250
Netto finans		1 625	180
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 000 131	-3 488 396
Skattekostnad på resultat	3	766 538	-766 538
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 766 669	-2 721 858
Årsresultat	4	-4 766 669	-2 721 858
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 766 669	-2 721 858
Totalresultat		-4 766 669	-2 721 858
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-4 766 669	-2 721 858



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap	4		
Sum overføringer og disponeringer		-4 766 669	-2 721 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	147 273	208 977
Sum varige driftsmidler		147 273	208 977
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		147 273	975 515
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 986 472	139 373
Konsernfordringer		27 749	
Sum fordringer		2 014 221	139 373
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	30 000	30 000
Sum investeringer		30 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	2 046 863	2 669 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 863	2 669 999
Sum omløpsmidler		4 091 084	2 839 372
SUM EIENDELER		4 238 356	3 814 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	900 000	500 000
Overkurs	4, 10	1 605 903	1 772 572
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		2 505 903	2 272 572

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4, 10		
Sum egenkapital		2 505 903	2 272 572

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		74 338	128 229
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		297 818	272 471
Kortsiktig konserngjeld	6	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	5	1 330 298	1 111 615
Sum kortsiktig gjeld		1 732 453	1 542 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		1 732 453	1 542 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 238 356	3 814 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 671854

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.03.2024

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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 828 273 892
NORION EIENDOMSKAPITAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 850 000	
Sum inntekter		1 850 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 216 127	1 989 914
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 705	45 137
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 573 925	1 453 525
Sum kostnader		5 851 756	3 488 576
Driftsresultat		-4 001 756	-3 488 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 653	430
Sum finansinntekter		1 653	430
Annen rentekostnad		25	100
Annen finanskostnad		3	150
Sum finanskostnader		28	250
Netto finans		1 625	180
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 000 131	-3 488 396
Skattekostnad på resultat	3	766 538	-766 538
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 766 669	-2 721 858
Årsresultat	4	-4 766 669	-2 721 858
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 766 669	-2 721 858
Totalresultat		-4 766 669	-2 721 858
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-4 766 669	-2 721 858
Udekket tap	4		
Sum overføringer og disponeringer		-4 766 669	-2 721 858



Organisasjonsnr: 828 273 892
NORION EIENDOMSKAPITAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	147 273	208 977
Sum varige driftsmidler		147 273	208 977
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		147 273	975 515
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 986 472	139 373
Konsernfordringer		27 749	
Sum fordringer		2 014 221	139 373
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	30 000	30 000
Sum investeringer		30 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7, 8	2 046 863	2 669 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 863	2 669 999
Sum omløpsmidler		4 091 084	2 839 372



SUM EIENDELER		4 238 356	3 814 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	900 000	500 000
Overkurs	4, 10	1 605 903	1 772 572
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		2 505 903	2 272 572
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4, 10		
Sum egenkapital		2 505 903	2 272 572
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 338	128 229
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		297 818	272 471
Kortsiktig konserngjeld	6	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	5	1 330 298	1 111 615
Sum kortsiktig gjeld		1 732 453	1 542 315
Sum gjeld		1 732 453	1 542 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 238 356	3 814 887



Organisasjonsnr: 828 273 892
NORION EIENDOMSKAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Norion Eiendomskapital AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norion Eiendomskapital AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 10 i regnskapet, som angir at selskapet må gjennomføre en kapitalforhøyelse på minimum MNOK 4,7 for å ha positiv kapitaldekning dersom selskapet ikke opptjener honorarinntekter i 2024. Som angitt i note 10, indikerer disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 10, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

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 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. 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, 18. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Kenneth S. Lædre
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Norion Eiendoms kapital AS

Signers:

Name	Method	Date
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID	2024-03-18 18:50

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.

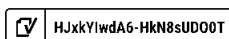


Årsregnskap 2023

Norion Eiendoms kapital AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 828 273 892





Årsberetning for Norion Eiendomskapital AS 2023

Norion Eiendomskapital 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 Eiendomskapital AS ble stiftet i 2021 og startet høsten 2022. 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 og resultat

Selskapet har i 2023 sitt første hele driftsår. Driftsinntekter for 2023 utgjorde MNOK 1,85. Selskapets driftskostnader utgjorde 5 851 756, hvilket ga et negativt driftsresultat på 4 001 756 før skattekostnad og et negativt resultat etter skattekostnad på 4 766 669. Deler av det negative årsresultatet skyldes at det er valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel for 2023. Det er her sett hen til veiledning fra European Securities and Markets Authority (ESMA32-63-743) om balanseføring av utsatt skattefordel.

Til tross for endrede rammebetingelser vurderer selskapet det ikke som nødvendig og endre selskapets forretningsstrategi. I lys av selskapets resultatutvikling må imidlertid selskapet skape inntekter fra virksomheten i 2024 og på kort sikt styrke egenkapital for at selskapet skal kunne opprettholde sin virksomhet.

Fortsatt drift

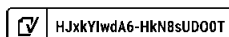
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede. Selskapets har ved avleggelse av årsregnskapet for 2023, så langt ikke inntektsført honorarinntekter for 2024. Selskapet er av den grunn avhengig av å styrke egenkapitalen for at selskapet skal kunne opprettholde sin virksomhet. Selskapet er av den oppfatning at markedet for næringsseiendom vil være krevende også i 2024, men en kombinasjon av avtakende inflasjon og et rentenivå som trolig har toppet ut vil bidra til at aktiviteten i markedet vil ta seg opp igjen i løpet av 2. halvår 2024. Dette vil kunne bidra til en positiv effekt på selskapets inntjening.

Dersom markedet for næringsseiendom forblir utfordrende gjennom hele 2024, og selskapet ikke opptjener honorarinntekter, må selskapet i 2024 gjennomføre en kapitalforhøyelse på minimum MNOK 4,7 for at selskapet skal ha en positiv kapitaldekning. Kapitalforhøyelsen forutsettes gjennomført gjennom en emisjon blant dagens aksjonærer i kombinasjon med eksterne investorer.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for forhold knyttet til makroøkonomiske konjunkturer som vil kunne gi endringer i verdier på eiendomstransaksjoner. Markedet for næringsseiendom har i 2023, og i likhet med 2022, vært preget av et utfordrende rente- og inflasjonsbilde. Dette har gitt seg utslag i en betydelig lavere aktivitet i transaksjonsmarkedet. Selv om omsetningen totalt sett i vår region tilsvarer et normalår, kan totalomsetning i stor grad tilskrives et relativt begrenset antall store transaksjoner.





Vi registrerer at yieldene har steget noe som følge av det økte rentenivået. Dette har bidratt til at avstanden mellom kjøper og selger med hensyn til prisforventninger har avtatt noe. Det forventes at rentenivået vil holde seg høyt i en periode fremover, og dette vil prege markedet også i 2024.

Kredittrisiko

Selskapet har kredittrisiko mot sine kunder, men denne risikoen anses som 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 2023.

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 2023. Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer.

Selskapet har parallelt med godkjenning av årsregnskapet vedtatt en emisjon blant dagens aksjonærer for å styrke selskapets egenkapital på kort sikt. Videre kapitalforhøyelser forutsettes gjennomført i samarbeid med eksterne investorer.

Disponering av årsresultat

Årets resultat er overført fra overkurs med NOK 4 766 669.

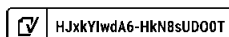
Trondheim, 18.03.2024

Knut Efskin
Styrets leder

Fridtjof Anderssen
Styremedlem

Michael Vollset
Styremedlem

Tore Berg
Daglig leder





Resultatregnskap

Norion Eiendoms kapital AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	20.10.2021 - 31.12.2022
Annen driftsinntekt		1 850 000	0
Sum driftsinntekter		1 850 000	0
Lønnskostnad	1	4 216 127	1 989 914
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle e	2	61 705	45 137
Annen driftskostnad	1	1 573 925	1 453 525
Sum driftskostnader		5 851 756	3 488 576
Driftsresultat		-4 001 756	-3 488 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 653	430
Annen rentekostnad		25	100
Annen finanskostnad		3	150
Resultat av finansposter		1 625	180
Resultat før skattekostnad		-4 000 131	-3 488 396
Skattekostnad på resultat	3	766 538	-766 538
Resultat		-4 766 669	-2 721 858
Årsresultat	4	-4 766 669	-2 721 858
Overføringer			
Overført fra overkurs		-4 766 669	-2 721 858
Sum overføringer		-4 766 669	-2 721 858



Balanse pr 31.12.

Norion Eiendomskapital AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	0	766 538
Sum immaterielle eiendeler		0	766 538
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	147 273	208 977
Sum varige driftsmidler		147 273	208 977
Sum anleggsmidler		147 273	975 515
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 986 472	139 373
Konsernfordringer		27 749	0
Sum fordringer		2 014 221	139 373
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	30 000	30 000
Sum investeringer		30 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	2 046 863	2 669 999
Sum omløpsmidler		4 091 084	2 839 372
Sum eiendeler		4 238 356	3 814 887



Balanse pr 31.12.

Norion Eiendoms kapital AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	900 000	500 000
Overkurs	4, 10	1 605 903	1 772 572
Sum innskutt egenkapital		2 505 903	2 272 572
Sum egenkapital		2 505 903	2 272 572
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 338	128 229
Skyldig offentlige avgifter		297 818	272 471
Konserngjeld	6	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	5	1 330 298	1 111 615
Sum kortsiktig gjeld		1 732 453	1 542 315
Sum gjeld		1 732 453	1 542 315
Sum egenkapital og gjeld		4 238 356	3 814 887

Trondheim, 18.03.2024
Styret i Norion Eiendoms kapital AS

Knut Efskin
styreleder

Frithjof Anderssen
styremedlem

Michael Kiel Vollset
styremedlem

Tore Berg
daglig leder



Kontantstrømpstilling

Indirekte kontantstrøm

Norion Eiendoms kapital AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-4 000 131	-3 488 396
Ordinære avskrivninger	2	61 705	45 137
Endring i kundefordringer		-1 883 319	0
Endring i leverandørgjeld		-53 892	128 229
Endring i andre tidsavgrensningposter		252 501	1 244 713
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-5 623 136	-2 070 316
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	0	254 115
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-254 115
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger av egenkapital	4, 9	5 000 000	4 994 430
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		5 000 000	4 994 430
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-623 136	2 669 999
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		2 669 999	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	7	2 046 863	2 669 999



Norion Eiendomskapital AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og forskrift om årsregnskap for verdipapirforetak. Selskapet leverte årsregnskap med avvikende regnskapsår for 2022 i samsvar med Regnskapsloven §1-7 (2). Sammenligningstallene i resultatregnskapet har derfor periode 20.10.2021-31.12.2022.

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 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.

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

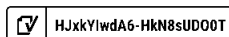
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger 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.





Norion Eiendoms kapital AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	3 219 152	1 490 879
Arbeidsgiveravgift	559 036	234 762
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	437 939	264 273
Sum	4 216 127	1 989 914
Sysselsatte årsverk	3	2

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.


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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	170 625	51 593
Andre attestasjonstjenester	78 950	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	10 000	0
Annen bistand	140 185	129 912
Sum	399 760	181 505

Kostnadsførte godtgjørelser til revisor er inklusive MVA.

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Inventar	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	172 503	81 612	254 115
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	172 503	81 612	254 115
Akkumulerte avskrivninger	68 777	38 065	106 842
Bokført verdi 31.12.2023	103 726	43 547	147 273
Årets avskrivninger	34 501	27 205	61 705
Forventet økonomisk levetid	5-10 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

 HJxkYlwdA6-HkN8sUD00T



Norion Eiendoms kapital AS

Noter til årsregnskapet 2023

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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-3 119	13 847	16 966
Sum	-3 119	13 847	16 966
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 453 109	-3 498 112	3 954 997
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 456 228	0	-7 456 228
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-3 484 266	-3 484 266
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-766 538	-766 538

Det er valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel for 2023. Det er sett hen til veiledning fra European Securities and Markets Authority (ESMA32-63-743) om balanseføring av utsatt skattefordel

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 000 131	-3 488 396
Permanente forskjeller	28 169	4 130
Endring i midlertidige forskjeller	16 966	-13 847
Skattepliktig inntekt	-3 954 997	-3 498 113
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	766 538	-766 538
Skattekostnad ordinært resultat	766 538	-766 538
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-4 000 131	-3 488 396
Beregnet skatt av resultat før skatt	-880 029	-767 447
Skatteeffekt av permanente forskjeller	6 197	909
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	1 640 370	0
Sum	766 538	-766 538
Effektiv skattesats	-19,2 %	25,4 %
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket Tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	500 000	1 772 572	0	2 272 572
Kapitalforhøyelse 10.02.2023	100 000	2 400 000	0	2 500 000
Kapitalforhøyelse 19.08.2023	300 000	2 200 000	0	2 500 000
Årets resultat	0	-4 766 669	0	-4 766 669
Egenkapital 31.12.2023	900 000	1 605 903	0	2 505 903

HJxkYlwdA6-HkN8sUD00T



Norion Eiendoms kapital AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 5 Finansiell markedsrisiko

Norion Eiendoms kapital AS er en uavhengig tilrettelegger av eiendomsprosjekter innenfor nærings eiendom. Selskapet er stiftet i i 2021 og har i 2023 3 faste ansatte.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for forhold knyttet til makroøkonomiske konjunkturer som vil kunne gi endringer på eiendomstransaksjoner. Markedet for nærings eiendom har vært gjennom endringer i 2023 som følge av endret rente- og inflasjonsbilde. En vedvarende økning av rentene gjennom 2023, høyere kredittpåslag og et usikkert makrobilde har bidratt til usikkerhet bland markedsaktørene. Dette har igjen ført til en betydelig nedgang i aktiviteten i transaksjonsmarkedet. Fortsatt vurderes markedet å være krevende, men en kombinasjon av avtakende inflasjon og et rentenivå som har nådd toppen, vil trolig bidra til at aktiviteten vil ta seg opp igjen i løpet av året og som igjen vil gi en positiv effekt på selskapets inntjening i løpet av 2024.

Kredittrisiko

Selskapet har kredittrisiko mot sine kunder. Selskapet har gjennomført en transaksjon i 2023 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. Om nødvendig vil aksjonærene være kilde til finansiering gjennom innskudd av ny kapital.

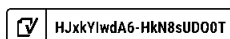
Annen kortsiktig gjeld består i hovedsak av skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift og kortsiktig gjeld til Norion Næringsmegling AS på kr 910 140.

Note 6 Investering i datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balanseført verdi
Datterselskap					
Bygulv Sorgenfri AS	Trondheim	100%	20 000	0	30 000
Balanseført verdi 31.12.2023				0	30 000

Oppgitte tall for egenkapital og resultat er basert på stiftelsesdokumenter fra 26.september 2022 da det ikke er avlagt noe årsregnskap for 2022 og ikke utarbeidet årsregnskap for 2023 per tidspunkt for avleggelse av regnskap.





Norion Eiendoms kapital AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 7 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Bundne bankinnskudd	2023	2022
Skattetrekkkonto	179 443	174 604

Note 8 Klientmidler og klientansvar

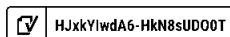
Selskapet oppbevarer pr 31.12.2022 kr 0 i klientmidler knyttet til tilrettelegging av eiendomsprosjekt innenfor næringseiendom. Klientansvaret utgjør kr 0. Beløpet fremkommer ikke i selskapets balanse.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 900 000 består av 7 500 aksjer à kr. 120.

Oversikt over aksjonærene 31.12.2022

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Efskin Holding AS	1 917	26%
Hening AS	1 917	26%
Skomsvoll Invest AS	1 392	19%
I9 Holding AS	1 087	14%
Fortune Holding AS	475	6%
Ø. Magnussen Invest AS	525	7%
IKB Holding AS	187	2%
Sum	7 500	100%





Norion Eiendoms kapital AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 10 Kapitaldekning

2023

Egenkapital	2 505 903
Immaterielle eiendeler	
Goodwill	0
Utsatt skattefordel	0
Konsesjoner, patenter o.l.	0
Sum immaterielle eiendeler	0
Ansvarlig kapital	2 505 903
Risikovektet kapital	2 600 866

Risikovekt	Kapital før risikovekt	20%	100%	Risikovektet kapital
Bankinnskudd	2 046 863	2 046 863		409 373
Øvrige fordringer	2 014 221		2 014 221	2 014 221
Anleggsmidler	147 273		147 273	147 273
Egenkapitalposisjoner	30 000		30 000	30 000
Beregningsgrunnlag for kredittrisiko	4 238 356	2 046 863	2 191 494	2 600 866

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 31.12.2023.

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. Selskapet hadde sitt første fulle driftsår i 2023, men selskapet er fortsatt i en oppstartsfase og har ikke oppnådd normal drift. Beregningsgrunnlag for faste kostnader er basert på budsjetterte tall for 2024.

Beregningsgrunnlag faste kostnader

Honorarinntekter	7 000 000
- Positivt resultat før skatt	-1 140 000
Sum faste kostnader	5 860 000
25 % av faste kostnader	1 465 000
Beregningsgrunnlag basert på faste kostnader, 1 465 000*12,5	18 312 500

Ren kjernekapitaldekning	13,684 %	
Overskudd av ren kjernekapital som overstiger 4,5 %		1 681 841
Kjernekapitaldekning	13,684 %	
Overskudd av kjernekapital som overstiger 6 %		1 407 153
Kapitaldekning	13,684 %	
Overskudd av ansvarlig kapital som overstiger 8 %		1 040 903

 HJxkYlwdA6-HkN8sUD00T



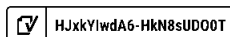
Norion Eiendoms kapital AS

Noter til årsregnskapet 2023

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede. Selskapets har ved avleggelse av årsregnskapet for 2023, så langt ikke inntektsført honorarinntekter for 2024. Selskapet er av den grunn avhengig av å styrke egenkapitalen for at selskapet skal kunne opprettholde sin virksomhet. Selskapet er av den oppfatning at markedet for næringseiendom vil være krevende også i 2024, men en kombinasjon av avtakende inflasjon og et rentenivå som trolig har toppet ut vil bidra til at aktiviteten i markedet vil ta seg opp igjen i løpet av 2. halvår 2024. Dette vil kunne bidra til en positiv effekt på selskapets inntjening.

Dersom markedet for næringseiendom forblir utfordrende gjennom hele 2024, og selskapet ikke opptjener honorarinntekter, må selskapet i 2024 gjennomføre en kapitalforhøyelse på minimum MNOK 4,7 for at selskapet skal ha en positiv kapitaldekning. Kapitalforhøyelsen forutsettes gjennomført gjennom en emisjon blant dagens aksjonærer i kombinasjon med eksterne investorer.





COMPLETED BY ALL:
22.03.2024 10:59
SENT BY OWNER:
Tore Berg - 20.03.2024 14:36
DOCUMENT ID:
HkN8sUD00T
ENVELOPE ID:
HJxkYIwdA6-HkN8sUD00T

Document history

DOCUMENT NAME:
Norion Eiendomskapital AS_Årsregnskap 2024.pdf
14 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Norion Eiendomskapital AS_Årsregnskap 2024.pdf-pAdES-rJzx1DDdCa.pdf
Norion Eiendomskapital AS_Årsregnskap 2024.pdf-pAdES-By1NwwdRa.pdf
Norion Eiendomskapital AS_Årsregnskap 2024.pdf-pAdES-SyZ7Pv_C6.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Knut Efskin knut.efskin@norion.no	Signed	21.03.2024 14:26	eID	Norwegian BankID (DOB: 60/02/20)
	Authenticated	20.03.2024 14:55	Low	IP: 195.1.58.170
Frithjof Anderssen frithjof.anderssen@motor-trade.no	Signed	20.03.2024 16:00	eID	Norwegian BankID (DOB: 63/05/30)
	Authenticated	20.03.2024 15:53	Low	IP: 85.166.158.43
Michael Kiel Vollset michael.kiel.vollset@gmail.com	Signed	22.03.2024 10:59	eID	Norwegian BankID (DOB: 90/07/16)
	Authenticated	22.03.2024 10:57	Low	IP: 84.211.197.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed