



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 19.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		3 346 437	1 850 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 346 437</b>	<b>1 850 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	4 260 520	4 216 127
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 705	61 705
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 109 792	1 573 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 432 017</b>	<b>5 851 756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 085 580</b>	<b>-4 001 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 167	1 653
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 167</b>	<b>1 653</b>
Annen rentekostnad		2 073	25
Annen finanskostnad			3
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 073</b>	<b>28</b>
<b>Netto finans</b>		<b>94</b>	<b>1 625</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 085 486</b>	<b>-4 000 131</b>
Skattekostnad på resultat	3		766 538
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-3 085 486	-4 766 669
Udekket tap	4		



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-3 085 486	-4 766 669



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 3		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	85 568	147 273
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 568</b>	<b>147 273</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>85 568</b>	<b>147 273</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		565 083	
Andre kortsiktige fordringer	5	301 602	1 986 472
Konsernfordringer		27 749	27 749
<b>Sum fordringer</b>		<b>894 434</b>	<b>2 014 221</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	30 000	30 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	6 828 501	2 046 863



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 828 501	2 046 863
Sum omløpsmidler		7 752 935	4 091 084
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 838 503</b>	<b>4 238 356</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	1 584 840	900 000
Overkurs	4, 10	4 466 012	1 605 903
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 050 852</b>	<b>2 505 903</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4, 11		
Udekket tap	4, 10		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 050 852</b>	<b>2 505 903</b>

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		84 964	74 338
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		374 915	297 818
Kortsiktig konserngjeld	6		30 000
Annen kortsiktig gjeld	5	1 327 772	1 330 298
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 787 651</b>	<b>1 732 453</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		1 787 651	1 732 453
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 838 503</b>	<b>4 238 356</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 436470

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 19.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 828 273 892  
NORION EIENDOMSKAPITAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		3 346 437	1 850 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 346 437</b>	<b>1 850 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	4 260 520	4 216 127
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 705	61 705
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 109 792	1 573 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 432 017</b>	<b>5 851 756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 085 580</b>	<b>-4 001 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 167	1 653
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 167</b>	<b>1 653</b>
Annen rentekostnad		2 073	25
Annen finanskostnad			3
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 073</b>	<b>28</b>
<b>Netto finans</b>		<b>94</b>	<b>1 625</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 085 486</b>	<b>-4 000 131</b>
Skattekostnad på resultat	3		766 538
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-3 085 486	-4 766 669
Udekket tap	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>



Organisasjonsnr: 828 273 892  
NORION EIENDOMSKAPITAL AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 3		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	85 568	147 273
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 568</b>	<b>147 273</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 6		
Investering i annet			
foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>85 568</b>	<b>147 273</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		565 083	
Andre kortsiktige			
fordringer	5	301 602	1 986 472
Konsernfordringer		27 749	27 749
<b>Sum fordringer</b>		<b>894 434</b>	<b>2 014 221</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	6	30 000	30 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	7, 8	6 828 501	2 046 863
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>6 828 501</b>	<b>2 046 863</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 752 935</b>	<b>4 091 084</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 838 503</b>	<b>4 238 356</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	1 584 840	900 000
Overkurs	4, 10	4 466 012	1 605 903
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 050 852</b>	<b>2 505 903</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4, 11		
Udekket tap	4, 10		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 050 852</b>	<b>2 505 903</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		84 964	74 338
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		374 915	297 818
Kortsiktig konserngjeld	6		30 000
Annen kortsiktig gjeld	5	1 327 772	1 330 298
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 787 651</b>	<b>1 732 453</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 787 651</b>	<b>1 732 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 838 503</b>	<b>4 238 356</b>



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.



# Årsregnskap 2024 Norion Eiendoms kapital AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 828 273 892



## Årsberetning for Norion Eiendomskapital AS 2024

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.

### Oversikt over selskapets utvikling og resultat

#### Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Vi bekrefter at denne forutsetning er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

#### Omsetning og resultat

Selskapet hadde i 2024 honorarinntekter på kr 3.346.437. Selskapets driftskostnader utgjorde kr 6.432.017, hvilket ga et negativt årsresultat på kr 3.085.486.

#### Balanse

Selskapets bokførte egenkapital per 31.12.2024 var på kr 6.050.852. Selskapet har i 2024 gjennomført en kapitalforhøyelse, og tilført kr 6.630.435 for å styrke selskapets egenkapital gjennom emisjoner mot eksisterende aksjonærer samt to nye aksjonærer i selskapet, Trym AS og Tinbuen AS.

#### Kontantstrøm og likviditet

Selskapet hadde per 31.12.2024 en likviditetsbeholdning på kr 6.828.501, mot kr 2.046.863 per 31.12.2023. Selskapet hadde en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 1.848.796, oppveid av en positiv kontantstrøm fra kapitalforhøyelser på kr 6.630.435.

#### Kapitaldekningskrav

Krav til ansvarlig kapital har i 2024 vært 25 % av faste kostnader og 8 % av risikovektet beregningsgrunnlag. Krav til ansvarlig kapital var per 31.12.2024 kr 1.600.000. Selskapet hadde per 31.12.2024 en ansvarlig kapital på kr 6.050.852, som gir et overskudd av ansvarlig kapital på kr 4.450.852.

#### Finansiell risiko

##### Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for forhold knyttet til makroøkonomiske konjunkturer som vil kunne gi endringer i verdier på eiendomstransaksjoner. Markedet for næringseiendom har i 2024, og i likhet med 2023, 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 har vært høy, kan totalomsetning i stor grad tilskrives et relativt begrenset antall store transaksjoner.

Markedet for næringseiendom vil fortsatt være påvirket av høye renter og økonomisk usikkerhet, men vi registrerer en noe mer aktiv og positiv utvikling i transaksjonsmarkedet og økt investorinteresse. Dette vil kunne bidra til en positiv effekt på selskapets inntjening i 2025.

##### 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 2024.

## **Likestilling**

Selskapet har totalt 3 ansatte og et styre bestående av 4 medlemmer. Selskapets compliancefunksjon er utkontraktert til Compliance Advice AS. Fordelingen blant ansatte er 1 kvinne og 2 menn. Styret består av 4 menn og compliancefunksjonen av 1 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 2024.

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer.

## **Disponering av årsresultat**

Årets resultat er overført fra overkurs med kr 3.085.486.

Trondheim, 19.03.2025

---

Knut Efskin  
Styrets leder

---

Fridtjof Anderssen  
Styremedlem

---

Ketil Wiik Johnsen  
Styremedlem

---

Trond Tuvstein  
Styremedlem

---

Tore Berg  
Daglig leder



### Resultatregnskap

Norion Eiendoms kapital AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Driftsinntekter		3 346 437	1 850 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 346 437</b>	<b>1 850 000</b>
Lønnskostnad	1	4 260 520	4 216 127
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 705	61 705
Annen driftskostnad	1	2 109 792	1 573 925
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 432 017</b>	<b>5 851 756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 085 580</b>	<b>-4 001 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 167	1 653
Annen rentekostnad		2 073	25
Annen finanskostnad		0	3
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>94</b>	<b>1 625</b>
Resultat før skattekostnad		-3 085 486	-4 000 131
Skattekostnad på resultat	3	0	766 538
<b>Resultat</b>		<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs		-3 085 486	-4 766 669
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 085 486</b>	<b>-4 766 669</b>



## Balanse pr 31.12.

Norion Eiendoms kapital AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	85 568	147 273
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 568</b>	<b>147 273</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>85 568</b>	<b>147 273</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		565 083	0
Andre kortsiktige fordringer	5	301 602	1 986 472
Konsernfordringer		27 749	27 749
<b>Sum fordringer</b>		<b>894 434</b>	<b>2 014 221</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	30 000	30 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	6 828 501	2 046 863
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 752 935</b>	<b>4 091 084</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 838 503</b>	<b>4 238 356</b>



## Balanse pr 31.12.

Norion Eiendomskapital AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	1 584 840	900 000
Overkurs	4, 10	4 466 012	1 605 903
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 050 852</b>	<b>2 505 903</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 050 852</b>	<b>2 505 903</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		84 964	74 338
Skyldig offentlige avgifter		374 915	297 818
Konserngjeld	6	0	30 000
Annen kortsiktig gjeld	5	1 327 772	1 330 298
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 787 651</b>	<b>1 732 453</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 787 651</b>	<b>1 732 453</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 838 503</b>	<b>4 238 356</b>

Trondheim, 19.03.2025  
Styret i Norion Eiendomskapital AS

\_\_\_\_\_  
Knut Efskin  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Frithjof Anderssen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Berg  
daglig leder

\_\_\_\_\_  
Trond Tuvstein  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ketil Wiik Johnsen  
styremedlem



## Kontantstrømpoppstilling

Indirekte kontantstrøm

Norion Eiendoms kapital AS

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-3 085 486	-4 000 131
Ordinære avskrivninger	2	61 705	61 705
Endring i kundefordringer		-565 083	-1 883 319
Endring i leverandørgjeld		10 626	-53 892
Endring i andre tidsavgrensningposter		1 729 442	252 501
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-1 848 796</b>	<b>-5 623 136</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger av egenkapital	4, 9	6 630 435	5 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>6 630 435</b>	<b>5 000 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		4 781 639	-623 136
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	7	<b>6 828 501</b>	<b>2 046 863</b>



Norion Eiendomskapital AS

Noter til årsregnskapet 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og forskrift om årsregnskap for verdipapirforetak.

### 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 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 er ikke balanseført.

### 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.

### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### Kontantstrømoppstilling

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



Norion Eiendomskapital AS

Noter til årsregnskapet 2024

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	3 258 074	3 219 152
Arbeidsgiveravgift	521 743	559 036
Pensjonskostnader	1	0
Andre ytelser	480 703	437 939
<b>Sum</b>	<b>4 260 520</b>	<b>4 216 127</b>
Sysselsatte årsverk	3	3

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	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	183 588	170 625
Andre attestasjonstjenester	82 737	78 950
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	66 750	10 000
Annen bistand	70 200	140 185
<b>Sum</b>	<b>403 275</b>	<b>399 760</b>

## Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Inventar	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	172 503	81 612	254 115
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	172 503	81 612	254 115
Akkumulerte avskrivninger	103 277	65 269	168 547
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>69 226</b>	<b>16 343</b>	<b>85 568</b>
Årets avskrivninger	34 501	27 205	61 705
Forventet økonomisk levetid	5-10 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Norion Eiendomskapital AS

Noter til årsregnskapet 2024

## 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:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-30 746	-3 119	27 627
<b>Sum</b>	<b>-30 746</b>	<b>-3 119</b>	<b>27 627</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 507 118	-7 453 109	3 054 009
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 537 864	7 456 228	-3 081 636

Det er valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel for 2024. Det er sett hen til veiledning fra European Securities and Markets Authority (ESMA32-63-743) om balanseføring av utsatt skattefordel.

Årets skattekostnad	2024	2023
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 085 486	-4 000 131
Permanente forskjeller	3 850	28 169
Endring i midlertidige forskjeller	27 627	16 966
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 054 009</b>	<b>-3 954 996</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-766 538
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>-766 538</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 085 486	-4 000 131
Beregnet skatt av resultat før skatt	-678 807	-880 029
Skatteeffekt av permanente forskjeller	847	6 197
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	677 960	1 640 370
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>766 538</b>
Effektiv skattesats	0,0 %	-19,2 %
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	900 000	1 605 903	2 505 903
Kapitalforhøyelse 08.05.2024	113 400	516 915	630 315
Kapitalforhøyelse 15.07.2024	571 440	5 428 680	6 000 120
Årets resultat	0	-3 085 486	-3 085 486
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 584 840</b>	<b>4 466 012</b>	<b>6 050 852</b>



Norion Eiendoms kapital AS

Noter til årsregnskapet 2024

## 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 2024 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 relativt likt som for 2023, men med et lavere inflasjonsnivå og mer stabilt rentelandskap nasjonalt. Relativt høye renter og usikkerhet knyttet til utviklingen av makroforhold har påvirket markedsaktørene og aktiviteten i markedet. Fortsatt vurderes markedet som krevende, men stabilisering og forventinger om et lavere rentelandskap, lavere inflasjon og et lavt transaksjonsvolum årene i forveien har bidratt til en positiv utvikling i andre halvdel av 2024, samt forventninger om økt aktivitet i 2025.

### Kreditrisiko

Selskapet har kreditrisiko mot sine kunder. Selskapet har vært tilrettelegger for en transaksjon i 2024 og anser kreditrisikoen knyttet til dette som 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

Investeringer i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Norion Prosjekt 2 AS	Trondheim	100%	30 000	0	30 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2024</b>				<b>0</b>	<b>30 000</b>

Oppgitte tall for egenkapital og resultat er basert på stiftelsesdokumenter fra 12. september 2024 da det ikke er avlagt noe årsregnskap for 2024 per tidspunkt for avleggelse av regnskap. Aksjer i Norion Prosjekt 2 AS er i ekstraordinær generalforsamling 6. desember 2024 besluttet avhendet gjennom kapitalnedsettelse og etterfølgende kontantemisjon mot eksterne aksjonærer. Endringen ble registrert i Foretaksregisteret 31. januar 2025.



Norion Eiendomskapital AS

Noter til årsregnskapet 2024

## Note 7 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

<b>Bundne bankinnskudd</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattetrekkskonto	152 641	179 443

## Note 8 Klientmidler og klientansvar

Selskapet oppbevarer pr 31.12.2024 kr 0 i klientmidler knyttet til tilrettelegging av eiendomsprosjekt innenfor næringsseiendom. Klientansvaret utgjør kr 0. Beløpet fremkommer ikke i selskapets balanse.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 584 840 består av 13 207 aksjer à kr. 120.

### Oversikt over aksjonærene 31.12.2024

<b>Navn</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Efskin Holding AS	2 205	17%
Hening AS	2 205	17%
Skomsvoll Invest AS	1 586	12%
I9 Holding AS	1 087	8%
Fortune Holding AS	545	4%
Ø. Magnussen Invest AS	602	5%
IKB Holding AS	215	2%
Trym AS	2 381	18%
Tinbuen AS	2 381	18%
<b>Sum</b>	<b>13 207</b>	<b>100%</b>



Norion Eiendoms kapital AS

Noter til årsregnskapet 2024

## Note 10 Kapitaldekning

2024

Egenkapital	6 050 852
<b>Immaterielle eiendeler</b>	
Goodwill	0
Utsatt skattefordel	0
Konsesjoner, patenter o.l.	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	0
Ansvarlig kapital	6 050 852
Risikovektet kapital	2 375 702

Risikovekt	Kapital før risikovekt	20%	100%	Risikovektet kapital
Bankinnskudd	6 828 501	6 828 501		1 365 700
Øvrige fordringer	894 434		894 434	894 434
Anleggsmidler	85 568		85 568	85 568
Egenkapitalposisjoner	30 000		30 000	30 000
<b>Beregningsgrunnlag for kredittrisiko</b>	<b>7 838 503</b>	<b>6 828 501</b>	<b>1 010 002</b>	<b>2 375 702</b>

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 31.12.2024.

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 siden markedet fortsatt er tøft har selskapet enda ikke oppnådd ønsket aktivitet. Beregningsgrunnlag for faste kostnader er basert på rapporterte tall for regnskapsåret 2024.

### Beregningsgrunnlag faste kostnader

Honorarinntekter	3 346 437
+ Negativt resultat før skatt	3 085 486
Sum faste kostnader	6 431 923
25 % av faste kostnader	1 607 981
Beregningsgrunnlag basert på faste kostnader, 1 608 000*12,5	20 100 000

<b>Ren kjernekapitaldekning</b>	<b>30,104 %</b>	
Overskudd av ren kjernekapital som overstiger 4,5 %		5 146 352
<b>Kjernekapitaldekning</b>	<b>30,104 %</b>	
Overskudd av kjernekapital som overstiger 6 %		4 844 852
<b>Kapitaldekning</b>	<b>30,104 %</b>	
Overskudd av ansvarlig kapital som overstiger 8 %		4 442 852



Norion Eiendoms kapital AS

Noter til årsregnskapet 2024

## **Fortsatt drift**

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede. Selskapets har økt inntektene fra 2023 betydelig, men drifter fremdeles med underskudd. Selskapet har av den grunn vært avhengig av å styrke egenkapitalen gjennom kapitalforhøyelser for å opprettholde virksomheten. På bakgrunn av synkende inflasjon, et stabilisert rentelandskap og forventninger om lavere renter, samt utviklingen i markedet i siste halvdel av 2024, er selskapet av den oppfatning at markedet vil bedre seg i 2025. Dette, sammen med inntekter fra tjenester som ytes etter gjennomførte transaksjoner, vil kunne føre til en positiv effekt på selskapets inntjening.



 Securely signed with Brevio

## Årsregnskap og årsberetning 2024

### Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Tuvstein, Trond	BANKID	2025-03-21 10:11
Berg, Tore	BANKID	2025-03-20 15:18
Johnsen, Ketil Wiik	BANKID	2025-03-20 16:04
Anderssen, Frithjof	BANKID	2025-03-20 17:41
Efskin, Knut	BANKID	2025-03-20 11:15

#### 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 Norion Eiendomskapital AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norion Eiendomskapital AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024, 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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/revisionsberetninger>

Trondheim, 20. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Henrik Granbo  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Granbo, Henrik	BANKID	2025-03-20 12:48

**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.