



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 787 847  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Johan Jarl Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

### 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, 30.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	8 425 829	6 519 323
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 425 829</b>	<b>6 519 323</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	7 569 732	5 810 553
Annen driftskostnad	2, 3	3 459 504	2 135 269
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 029 236</b>	<b>7 945 822</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 603 407</b>	<b>-1 426 499</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		316	538
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>316</b>	<b>538</b>
Annen finanskostnad		1 822	83
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 822</b>	<b>83</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 506</b>	<b>455</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 604 913</b>	<b>-1 426 044</b>
Skattekostnad på resultat	4	-644 533	-467 596
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 960 380</b>	<b>-958 448</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 960 380</b>	<b>-958 448</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 960 380</b>	<b>-958 448</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 960 380</b>	<b>-958 448</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Årets resultat disponert mot egenkapital		-1 960 380	-958 448
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 960 380</b>	<b>-958 448</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	342 413	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>342 413</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	500 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>500 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>842 413</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 423 375	2 371 739
Andre kortsiktige fordringer		28 421	509 790
Konsernfordringer	6	1 208 482	5 678 738
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 660 278</b>	<b>8 560 267</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 634 319	3 034 645
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 634 319</b>	<b>3 034 645</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 294 598</b>	<b>11 594 912</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 137 011</b>	<b>11 594 912</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	800 000	800 000
Beholdning av egne aksjer	9, 10		
Overkurs	9	6 900 000	6 900 000
Annen innskutt egenkapital	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 700 000</b>	<b>7 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	-779 263	274 755
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-779 263</b>	<b>274 755</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>6 920 737</b>	<b>7 974 755</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		413 267	189 274
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		505 450	271 645
Annen kortsiktig gjeld		3 297 557	3 159 238
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 216 273</b>	<b>3 620 157</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 216 273</b>	<b>3 620 157</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 137 011</b>	<b>11 594 912</b>



RSM Norge AS

Fiboveien 2 B, 4580 Lyngdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Njord Alternative Investments AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Njord Alternative Investments AS som viser et underskudd på NOK 1 960 380. Årsregnskapet 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2022 for Njord Alternative Investments AS



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>

Lyngdal, 31. mars 2023  
RSM Norge AS

Mariann Adolfsen Hole  
Statsautorisert revisor



## Årsregnskap 2022 - Njord Alternative Investments

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Jebsen, Johan Jarl (28.08.1970), signert 31.03.2023 med Signicat Sign BANKID
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), signert 31.03.2023 med Signicat Sign BANKID
- Bratsberg, Even (07.05.1969), signert 31.03.2023 med Signicat Sign BANKID
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), signert 31.03.2023 med Signicat Sign BANKID



**Det signerte dokumentet inneholder**

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



**Dokumentet er forseglet av Posten Norge**

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



**Slik ser du at signaturene er gyldig**

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Njord Alternative Investments AS

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

#### VIRKSOMHETENS ART

Njord Alternative Investments AS er et selskap med konsesjon fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond under norsk lov om forvaltning av alternative investeringsfond.

Selskapets formål er å drive med fondsforvaltning samt slik virksomhet som lovlig kan drives i tilknytning til dette. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

#### RETTVISENDE OVERSIKT OVER UTVIKLING OG RESULTAT

Selskapet hadde i perioden driftsinntekter på kr 8 425 829 mot kr 6 519 323 i 2021. Økning i inntekter skyldes etablering av flere alternative investeringsfond, samt at man får en full effekt de løpende forvaltningsinntektene fra fondene som er etablert tidligere år.

Driftskostnadene øker fra kr 7 945 822 i 2021 til kr 11 029 236 i 2022, hovedsaklig som følge av økning i antall ansatte og kostnader i forbindelse med etablering av nye fond. Dette gir et underskudd for året på kr -1 960 380 mot et underskudd på kr -958 448 i 2021.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2022 er på kr 6 920 737, en reduksjon fra kr 7 974 755 i 2021. Endring i egenkapital på kr -1 054 018 skyldes årets underskudd etter skatt på kr -1 960 380, motvirket av mottatt konsernbidrag på kr 906 362.

Totalkapitalen var på samme tidspunkt kr 11 137 011 (2021; 11 594 912) som gav en egenkapitalandel på 62 % (2021; 69%). Selskapet har ikke rentebærende gjeld.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømpoppstilling med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets stilling ved årsskiftet.

#### KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Selskapet hadde per 31. desember 2022 en likviditetsbeholdning på kr 3 634 319, hvorav 296 491 er bundne midler på skattetrekkkonto.

Selskapet hadde i 2022 en total endring i beholdning av bankinnskudd på 599 674.

#### REDEGJØRELSE FOR FORTSATT DRIFT

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

#### UTSIKTER FOR 2023

Året 2022 har som de to foregående år vært i etablerings/oppstartsfasen og er for 2022 fortsatt noe preget av dette. Ringvirkningene av Korona-pandemien har fremdeles hatt en viss påvirkning på resultatet i selskapet. Mens de siste årene har vært preget av Korona pandemien, er det nå krigen i Ukraina og en ny geopolitisk virkelighet som skaper størst generell usikkerhet i samfunnet, næringslivet og markedet både i Norge og globalt. De påfølgende konsekvensene av krigen har vært harde sanksjoner mot Russland, økt inflasjon med høyere energi- og råvarepriser og økt politisk uro. Hvordan krigen utvikler seg og dens mulige langsiktige konsekvenser er fortsatt usikkert. Fondene vi forvalter p.t. investerer i næringseiendom i Norge, med hovedsakelig offentlig leietakere. Med det vurderer vi at krigen har liten direkte innvirkning på vår virksomhet.

Markedet innen næringseiendom kjølner ned i andre halvdel av 2022 som en direkte konsekvens av økte renter og markedsure som følge av den pågående konflikten i Ukraina. Selskapet har etablert flere nye fond i 2022, som igjen vil gi full effekt i 2023 og forventes å gi økte inntektsstrømmer sammenlignet med 2021. Selskapet og dets fond er fortsatt unge og tidlig i sin forventede levetid, midlertidig markedsure

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



påvirker derfor ikke den løpende forvaltningen i materiell form. Tilførselen av nytt produkt innen et nytt virksomhetsområde, Onepointfive Climate fund som et private equity fond-i-fond, forventes å ytterligere gjøre selskapet mer robust i møte med finansiell og geopolitisk uro. Det ventes at ringvirkningene av ytre faktorer potensielt kan virke positivt inn for prisingen av de aktiva dette fondet er ment å kjøpe. Usikkerheten med varigheten av denne uroen dempes også noe i dette produktet ved at det vil ha lang forventet levetid. Med et tillitsvekkende og godt omdømme, sterk soliditet og fokus på god drift, er selskapet godt rustet til å møte de mange utfordringer som råder i dagens finansmarked og klar for å ta en sterkere posisjon i markedet.

## RISIKOVURDERING

Styret har foretatt en gjennomgang av risikostyringen i Selskapet. Styret og ledelsen anser de vesentligste risikoene for foretaket å være i innenfor selskapets forvaltning og regulatorisk risiko i forbindelse med forvaltningen av alternative investeringsfond. Ovenfor nevnte risikoer er vurdert som moderate i forhold til sannsynlighet i internkontroll, grunnet medarbeidere med lang erfaring og høy kompetanse, samt et sterkt compliance- og kvalitetsfokus fra styre og ledelse. Selskapet tar en veloverveid risiko gjennom sitt arbeid med markedsføring og relasjonsbygging mot kunder og klienter i den hensikt å kunne generere mulige inntektsgivende aktiviteter for selskapet i fremtiden. Selskapet tar imidlertid ikke risiko i form av markedsrisiko gjennom egenhandel, garantistillelse eller andre former for aktivitet som direkte eksponerer selskapets egenkapital for markedssvingninger.

## STRATEGISK RISIKO

En nedgang i etterspørselen etter selskapets produkter og tjenester vil representere en strategisk risikofaktor for selskapet. Tap av konkurransekraft av ulike årsaker, samt risikoen for at selskapet til enhver tid ikke oppfyller de regulatoriske kravene som stilles til virksomheten, vil være viktige strategiske risikofaktorer. Selskapet har et aktivt forhold til nevnte risikoer.

## OPERASJONELL RISIKO

Rutinesvikt i de mest sentrale prosessene i selskapet representerer en operasjonell risiko. Svikt i transaksjoner og datasystemer brukt i selskapet kan medføre operasjonell risiko. Selskapet har satt i verk tiltak for å sørge for at denne risikoen blir lavest mulig.

## FINANSIELL RISIKO

Selskapets likviditet holdes i form av bankinnskudd. Den finansielle markedsrisikoen er forøvrig begrenset til at fremtidig inntjening vil være påvirket av endringene i markedspriser, på foretakets produkter og tjenester, endringer i inntekter fra kunder samt generelle markedssvingninger. Risikoen for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, også fordi tap på fordringer historisk sett har vært ubetydelige.

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter.

## ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Njord Alternative Investments AS har som mål å være en arbeidsplass med full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk som anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet søker ved rekruttering den faglig best kvalifiserte kandidat. Selskapet hadde ved årets utløp 6 ansatte hvorav alle menn, mens selskapets styre består av 2 menn og 1 kvinne.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonalitet, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og selskapets ledelse for deres mulige ansvar ovenfor selskapet og tredjeparter. Maksimal samlet ansvar er i forsikringen satt til NOK 50 millioner for alle krav fremsatt eller ansett fremsatt i løpet av enhver forsikringsperiode.

## MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -1 960 380 som foreslås disponert slik:

Overføringer	Beløp
Mottatt konsernbidrag	906 362
Overført fra annen egenkapital	-1 960 380
<b>Sum overføringer</b>	<b>-1 054 018</b>

Oslo, 28.03.2023

Styret i Njord Alternative Investments AS

Johan Jarl Jebsen  
styreleder

Even Bratsberg  
styremedlem

Ragnhild Øy Hermansen Skjævestad  
styremedlem

Magnus Brath Lund  
daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jebsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



### RESULTATREGNSKAP

#### NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Driftsinntekter	1	8 425 829	6 519 323
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 425 829</b>	<b>6 519 323</b>
Lønnskostnad	2	7 569 732	5 810 553
Annen driftskostnad	2, 3	3 459 504	2 135 269
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 029 236</b>	<b>7 945 822</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 603 407</b>	<b>-1 426 499</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		316	538
Annen finanskostnad		1 822	83
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 506</b>	<b>455</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 604 913</b>	<b>-1 426 044</b>
Skattekostnad på resultat	4	-644 533	-467 596
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 960 380</b>	<b>-958 448</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Årets resultat disponert mot egenkapital		-1 960 380	-958 448
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 960 380</b>	<b>-958 448</b>

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

SIDE 5

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



### BALANSE

#### NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	4	342 413	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>342 413</b>	<b>0</b>
Investeringer i aksjer og andeler	5	500 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>842 413</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		5 423 375	2 371 739
Andre kortsiktige fordringer		28 421	509 790
Konsernfordringer	6	1 208 482	5 678 738
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 660 278</b>	<b>8 560 267</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 634 319	3 034 645
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 294 598</b>	<b>11 594 912</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 137 011</b>	<b>11 594 912</b>

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

SIDE 6

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



## BALANSE

### NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	9, 10	800 000	800 000
Overkurs	9	6 900 000	6 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 700 000</b>	<b>7 700 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	9	-779 263	274 755
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-779 263</b>	<b>274 755</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>6 920 737</b>	<b>7 974 755</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		413 267	189 274
Skyldig offentlige avgifter		505 450	271 645
Annen kortsiktig gjeld		3 297 557	3 159 238
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 216 273</b>	<b>3 620 157</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 216 273</b>	<b>3 620 157</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>11 137 011</b>	<b>11 594 912</b>

Oslo, 28.03.2023

Styret i Njord Alternative Investments AS

Johan Jarl Jebsen  
styreleder

Even Bratsberg  
styremedlem

Ragnhild Øy Hermansen Skjævestad  
styremedlem

Magnus Brath Lund  
daglig leder

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

SIDE 7

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jebsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

	Note	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-2 604 913	-1 426 044
Endring i kundefordringer		-3 051 636	-73 744
Endring i leverandørgjeld		223 992	175 594
Endring i andre tidsavgrensningsposter		4 661 845	1 258 894
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-770 712</b>	<b>-65 300</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		500 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-500 000</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger av konsernbidrag		1 870 386	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>1 870 386</b>	<b>0</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		599 674	-65 300
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 034 645	3 099 945
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>3 634 319</b>	<b>3 034 645</b>

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

SIDE 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk - herunder forskrift om årsregnskap m.m. for verdipapirforetak.

Njord Alternative Investments AS er en del av Njord Group konsernet. Njord Group har forretningsadresse i Farsund med besøksadresse Gåseholmen Brygge.

Konsernregnskap kan utleveres ved å henvende seg dit.

### REGNSKAPSPERIODE

Regnskapsperioden for 2022 gjelder fra 01.01.2022-31.12.2022.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av etableringshonorar i forbindelse med oppstart av investeringsporteføljer skjer når porteføljene er etablert og emisjon gjennomført.

Forvaltningshonorar inntektsføres løpende etter hvert som tjenesten leveres. Forvaltningshonoraret faktureres årlig etterskuddsvis.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Selskapet driver finansiell virksomhet og har en skattesats for alminnelig inntekt på 25 %. Utsatt skatt er beregnet med 25 % 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.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### 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.

### PENSJONER

Selskapet har en kollektiv innskuddsbasert pensjonsordning for nåværende ansatte. Innbetalt premie kostnadsføres løpende, og anses som en pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader. Det er ikke balanseført pensjonsforpliktelser knyttet til ordningen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Driftsinntekter

	2022	2021
<b>Pr. virksomhetsområde</b>		
Etableringshonorar	3 157 000	4 152 984
Forvaltningshonorar - Vestlandet Kommunebygg AS	152 591	144 221
Forvaltningshonorar - Lillehammer Etatbygg AS	214 757	202 977
Forvaltningshonorar - Ski Etatbygg AS	863 157	959 483
Forvaltningshonorar - Sørlandet Etatbygg AS	580 250	410 582
Forvaltningshonorar - Bergen Etatbygg AS	510 551	361 417
Forvaltningshonorar - Tønsberg Etatbygg AS	519 339	270 016
Forvaltningshonorar - Førde Etatbygg AS	359 432	17 643
Forvaltningshonorar - Offentlig Eiendomsinvest AS	2 068 752	0
<b>Sum</b>	<b>8 425 829</b>	<b>6 519 323</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	8 425 829	6 519 323
<b>Sum</b>	<b>8 425 829</b>	<b>6 519 323</b>

Njord Alternative Investment AS har konsesjon til å virke som forvalter av alternative investeringsfond (AIF). Selskapet opptrer som forvalter for ulike fond og opptjener inntekter i forbindelse med etablering av fond, samt gjennom et løpende forvaltningshonorar.

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

#### LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	5 929 269	4 664 058
Arbeidsgiveravgift	1 209 794	859 396
Pensjonskostnader	228 586	156 331
Andre ytelser	202 083	130 768
<b>Sum</b>	<b>7 569 732</b>	<b>5 810 553</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 6 årsverk.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### UTBETALTE YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 696 776	462 500
Pensjonskostnader	54 342	0
Annen godtgjørelse	50 456	0
<b>Sum</b>	<b>1 801 574</b>	<b>462 500</b>

Styret har i 2022 fått utbetalt styrehonorar for 2021 med følgende summer; styreleder kr 175 000 og 3 styremedlemmer totalt kr 287 500,-.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2022

### Godtgjørelsesordninger

Selskapet har en diskresjonær bonusordning. Det gjennomføres en årlig vurdering av diskresjonær bonus for selskapets ansatte i forbindelse med godkjenning av selskapets årsregnskap. Diskresjonær bonus besluttet av selskapets styre og fastsettes alltid innenfor til enhver tid gjeldende lovgiving og regler for finansnæringen, samt selskapets evne til å utbetale bonus.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 130 625 inkl. mva.

### Note 3 Annen driftskostnad

	2022	2021
Lokaler/husleie	452 895	219 677
IT-drift og servicekostnader	35 872	26 207
Konsulent-/ juridisk bistand/ eksterne tjenester	2 357 681	663 319
Regnskaps og revisjonstjenester	264 831	264 831
Reisekostnader	120 905	24 954
Telefon, internett, diverse	39 271	34 715
Salgs- og markeds kostnader	0	811 000
Andre driftskostnader	188 049	90 567
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>3 459 504</b>	<b>2 135 269</b>

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-644 533	-467 596
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-644 533</b>	<b>-467 596</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 604 913	-1 426 044
Permanente forskjeller	36 781	8 387
Mottatt konsernbidrag	1 208 482	1 870 386
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-452 728
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 359 650</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-302 121	-467 597
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	302 121	467 597
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



### Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2022

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 369 650	-10 000	1 359 650
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	10 000	10 000
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 369 650</b>	<b>0</b>	<b>1 369 650</b>
<b>Utsatt skattefordel (25 %)</b>	<b>-342 413</b>	<b>0</b>	<b>342 413</b>

#### Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Andel egenkapital
<b>DS/FKV/TS</b>						
Holocene AS	OSLO	50,0%	50,0%	500 000	500 000	500 000
<b>Sum</b>				<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

#### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Fordring mot foretak i samme konsern	0	3 808 352
Fordring konsernbidrag	1 208 482	1 870 386
<b>Sum</b>	<b>1 208 482</b>	<b>5 678 738</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 7 Bankinnskudd

Av selskapets bankbeholdning er innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) på kr. 296 491.

Selskapet har per 31.12.2021 totalt innestående i bank NOK 3 634 319 (2021; NOK 3 034 645).

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



### Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2022

#### Note 8 Transaksjoner med nærstående

	2022	2021
<b>Salgsinntekter</b>		
Finansielle tjenester til foretak i samme konsern	616 500	0
<b>Sum</b>	<b>616 500</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer til nærstående</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 208 482	5 678 738
<b>Sum</b>	<b>2 441 482</b>	<b>5 678 738</b>
<b>Kostnader til foretak i samme konsern</b>		
Regnskapstjenester	134 206	98 588
<b>Sum</b>	<b>134 206</b>	<b>98 588</b>

Prising av konserninterne transaksjoner er basert på armlengdes avstand prinsipp.

Selskapet kjøper regnskapstjenester av Trac Accounting AS.

#### Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2021	800 000	6 900 000	274 755	7 974 755
<b>Pr. 01.01.2022</b>	<b>800 000</b>	<b>6 900 000</b>	<b>274 755</b>	<b>7 974 755</b>
Årets underskudd			-1 960 380	-1 960 380
Konsernbidrag mottatt			906 362	906 362
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>800 000</b>	<b>6 900 000</b>	<b>-779 263</b>	<b>6 920 737</b>

#### Note 10 Aksjonærer

##### AKSJEKAPITALEN I NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	80 000	10,0	800 000
<b>Sum</b>	<b>80 000</b>		<b>800 000</b>

##### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Njord Securities AS	80 000	100,0	100,0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 11 Faste kostnader

	2022	2021
Sum driftsinntekter, inkl. finansposter	8 424 323	6 519 861
Negativt resultat før skatt	2 604 913	1 426 044
<b>Sum</b>	<b>11 029 236</b>	<b>7 945 905</b>
Variabel bonus til ansatte m.v.	1 369 650	1 584 000
Andre variable kostnader	0	811 000
<b>Sum faste kostnader</b>	<b>9 659 586</b>	<b>5 550 905</b>
<b>Krav til ansvarlig kapital (25% av beregnet faste kostnader)</b>	<b>2 414 896</b>	<b>1 387 726</b>
<b>Ansvarlig kapital</b>		
Aksjekapital	800 000	800 000
Annen egenkapital	6 120 737	7 174 755
<b>Total egenkapital</b>	<b>6 920 737</b>	<b>7 974 755</b>
Fradrag for immaterielle eiendeler	-342 413	0
<b>Sum kjernekapital</b>	<b>6 578 324</b>	<b>7 974 755</b>
<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>6 578 324</b>	<b>7 974 755</b>
<b>Overskudd av ansvarlig kapital</b>	<b>4 163 428</b>	<b>6 587 029</b>

Beregningen av faste kostnader er basert på beregningsmåte beskrevet i Finanstilsynets Rundskriv 10/2014.

Minimumskravet oppgitt under 2022 er beregnet ut fra faste kostnader i 2022 som grunnlag for krav til ansvarlig kapital i 2023.

### Note 12 Fortsatt drift

Njord Alternative Investments AS ble etablert i 2019 og fikk den 11.12.2019 tillatelse fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond etter AIF-loven §2-2 (1). Resultatet for 2022 endte med et underskudd på kr. 1 960 380.

Finansmarkedene har vært urolige siden årsskiftet, først preget av innstramminger i pengepolitikken og i tillegg den pågående krigen mellom Russland og Ukraina. Vi forventer fremdeles en relativt høy inflasjon med høyere energi- og råvarepriser, og samtidig strammere pengepolitikk (renter) fremover.

Fondene vi forvalter p.t. investerer i næringseiendom i Norge, med hovedsakelig offentlig leietakere. Markedet innen næringseiendom har holdt seg relativt stabilt gjennom pandemien og utsiktene for 2023 er gode. Selskapet har i løpet av 2021 og 2022 opprettet flere nye alternative investeringsfond, som har medført en økning i inntekter fra 6 519 323 i 2021 til 8 425 829 i 2022. Forvaltning av disse fondene vil få full effekt fra 2023, og i tillegg til eventuelle nye fond i 2023, så forventes 2023 å gi ytterligere økte inntektsstrømmer sammenlignet med 2022.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2022

Med et tillitsvekkende og godt omdømme, sterk soliditet og fokus på god drift, er selskapet godt rustet til å møte de mange utfordringer som råder i dagens finansmarked og klar for å ta en sterkere posisjon i markedet. Selskapet har også solid støtte fra morselskapet, som har bidratt med konsernbidrag til selskapet i 2022.

På basis av positiv utvikling i selskapet og markedet generelt sett, så anses det ikke å være noen vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift, og årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jøbsen, Johan Jarl (28.08.1970), 31.03.2023
- Skjævestad, Ragnhild Øy Hermansen (20.06.1973), 31.03.2023
- Bratsberg, Even (07.05.1969), 31.03.2023
- Lund, Magnus Brath (22.05.1986), 31.03.2023

Forseglet av



Posten Norge