



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 826 172 622
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRLANDET ETATBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Njord Alternative Investments
Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magnus Brath Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2025

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	742 879	615 045
Sum kostnader		742 879	615 045
Driftsresultat		-742 879	-615 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,12	548 417	3 735 680
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	196 736	75 029
Sum finansinntekter		745 153	3 810 709
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		23 600 000
Annen finanskostnad		2 274	295 984
Sum finanskostnader		2 274	23 895 984
Netto finans		742 879	-20 085 275
Resultat før skattekostnad		0	-20 700 320
Årsresultat		0	-20 700 320
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-20 700 320
Sum overføringer og disponeringer			-20 700 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	76 677 944	76 250 179
Lån til foretak i samme konsern	9,11	6 414 420	2 482 004
Sum finansielle anleggsmidler		83 092 364	78 732 183
Sum anleggsmidler		83 092 364	78 732 183
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9		77 817
Konsernfordringer	9,11	548 417	3 735 680
Sum fordringer		548 417	3 813 497
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 243	727 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 243	727 041
Sum omløpsmidler		619 660	4 540 538
SUM EIENDELER		83 712 024	83 272 721
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	1 247 000	1 247 000
Overkurs	7	101 872 284	101 872 284
Sum innskutt egenkapital		103 119 284	103 119 284



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	19 976 084	19 976 084
Sum opptjent egenkapital		-19 976 084	-19 976 084
Sum egenkapital		83 143 200	83 143 200
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		141 059	129 521
Kortsiktig konserngjeld	11	427 765	
Sum kortsiktig gjeld		568 824	129 521
Sum gjeld		568 824	129 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 712 024	83 272 721



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	23 561 372	21 871 884
Annen driftsinntekt	1	223 626	277 833
Sum inntekter		23 784 998	22 149 717
Kostnader			
Lønnskostnad	2	70 742	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	4 445 349	24 131 490
Annen driftskostnad	2	2 777 540	3 410 086
Sum kostnader		7 293 631	27 587 216
Driftsresultat		16 491 367	-5 437 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		442 657	29 654
Annen finansinntekt		211 709	367 946
Sum finansinntekter		654 366	397 600
Annen rentekostnad	10,11	10 337 312	10 333 400
Annen finanskostnad		815 029	1 203 714
Sum finanskostnader		11 152 341	11 537 114
Netto finans		-10 497 975	-11 139 514
Resultat før skattekostnad		5 993 392	-16 577 013
Skattekostnad	6	1 254 012	-4 694 354
Årsresultat		4 739 380	-11 882 659
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		4 739 380	-11 882 659
Sum overføringer og disponeringer		4 739 380	-11 882 659



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Skattegoodwill	3	42 479 341	42 928 470
Sum immaterielle eiendeler		42 479 341	42 928 470
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	318 804 449	322 679 076
Sum varige driftsmidler		318 804 449	322 679 076
Sum anleggsmidler		361 283 790	365 607 546
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 133 370	883 794
Andre fordringer	9	1 848 993	2 161 624
Sum fordringer		2 982 363	3 045 418
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 730 880	9 228 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 730 880	9 228 952
Sum omløpsmidler		21 713 243	12 274 370
SUM EIENDELER		382 997 033	377 881 916
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	1 247 000	1 247 000
Overkurs	7	101 872 284	101 872 284
Sum innskutt egenkapital		103 119 284	103 119 284



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	9 584 446	14 323 827
Sum opptjent egenkapital		-9 584 446	-14 323 827
Sum egenkapital		93 534 838	88 795 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	44 001 205	44 158 693
Sum avsetninger for forpliktelser		44 001 205	44 158 693
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	242 000 000	242 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		242 000 000	242 000 000
Sum langsiktig gjeld		286 001 205	286 158 693
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		690 696	482 254
Betalbar skatt	6	1 411 500	126 089
Skyldige offentlige avgifter		13 531	
Annen kortsiktig gjeld		1 345 263	2 319 423
Sum kortsiktig gjeld		3 460 990	2 927 766
Sum gjeld		289 462 195	289 086 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		382 997 033	377 881 916



RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Sørlandet Etatbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørlandet Etatbygg AS som viser et resultat i selskapsregnskapet på NOK 0 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 4 739 380 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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 (ledelsen) er ansvarlig 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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnr: TJBVY-T6K8X-46PBZ-3UGIC-UWUJJS-5QXP3



Revisors beretning 2024 for Sørlandet Etatbygg AS



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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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, 2. juli 2025
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: TJBVY-T6k8X-46PBZ-3UGIC-UWUJS-5QXP3





PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sådland, Tor Egil

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2237523

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-04 07:10:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TJBVY-T6K8X-46PBZ-3UGIC-UWCJ5-5QXP3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments



Sørlandet Etatbygg AS

Årsrapport 2024



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Innholdsfortegnelse

1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet.....	2
1.1. Virksomhetens art og hvor den drives	2
1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024.....	2
1.3. Nøkkeltall og KPI-er for 2024.....	3
1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden	3
1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden	3
1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat.....	3
1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer	4
1.8. Lønn og godtgjørelser til ledende ansatte	4
1.9. Miljø og bærekraft.....	4
1.10. Oppstilling av fondets netto eiendeler per 31.12.2024	5
2. Årsregnskap for 2024	6
2.1. Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering	6
2.2. Resultatregnskap	7
2.3. Balanse.....	8
2.4. Kontantstrømoppstilling.....	10
2.5. Noter til regnskapet.....	11



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet

1.1. Virksomhetens art og hvor den drives

Sørlandet Etatbygg AS er et alternativt investeringsfond som forvaltes av Njord Alternative Investments AS, med kontorer i Oslo.

Fondet er investert i næringseiendom, og har som formål å eie og forvalte investeringene Kystveien 2 og Kystveien 2 B i Arendal igjennom hele fondets levetid.

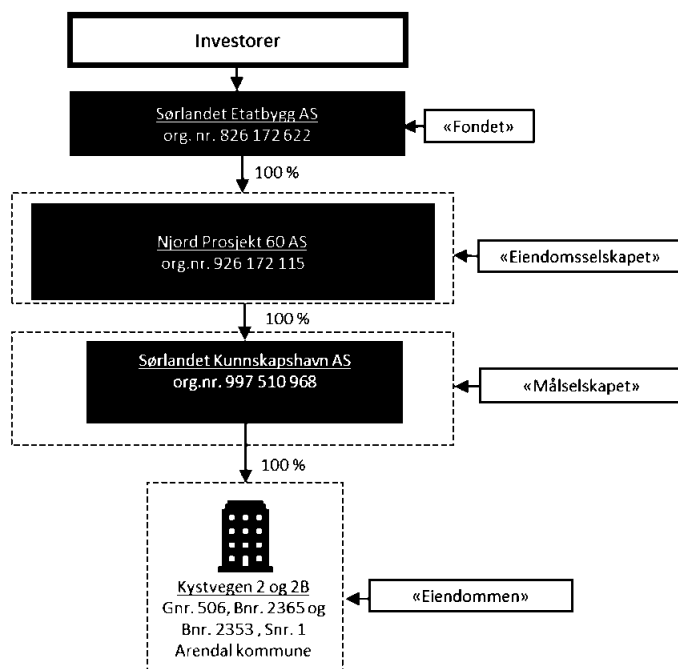
Fondet har som mål å oppnå en attraktiv risikostjert avkastning og stabile utbytter til sine investorer.

1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024

Sørlandet Etatbygg AS har ikke gjennomført nye investeringer i løpet av 2024. Fondet eier fortsatt eiendommen Eureka I og II, beliggende i Kystveien 2 og 2B i Arendal, som ble overtatt i forbindelse med emisjonen 26. april 2021. Eiendommen er en moderne kontoreiendom med sentral beliggenhet og en solid leietakermik. Driften av eiendommen har vært stabil gjennom året, og forvalter rapporterer at leietakerne er fornøyd med forholdene.

I løpet av året ble det inngått en ny leiekontrakt med Can Systems, som overtar lokalene etter Ernst & Young fra juli 2025. Dette sikrer videre stabilitet i leieinntektene og illustrerer etterspørsel etter næringsarealer i eiendommen. Fondet har god likviditet og holder stø kurs frem mot refinansiering av obligasjonslånet i mai 2026. Det er ikke besluttet å foreta noe utbytte for regnskapsåret 2024.

Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2024:





DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

1.3. Nøkkeltall og KPI-er for 2024

For å gi en oversikt over fondets investeringsaktiviteter og prestasjoner, presenteres følgende nøkkeltall (KPI-er) per 31. desember 2024:

- Brutto eiendomsverdi: NOK 338,3 millioner (opp fra NOK 332 millioner per 31.12.2023)
- Bruttoareal: 11 827 kvm
- Tomteareal: 3 771 kvm
- Brutto yield: 7,0 %
- Belåningsgrad (LTV): 71,5 %
- Gjennomsnittlig WAULT: 7,0 år
- Utleiegrad: 100 %
- Andel offentlige/statlig kontrollerte leietakere: ca. 68 %
- Leieinntekt for 2024: NOK 23.784.998
- Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje: NOK 788,3

1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Den eksterne verddivurderingen fra Veridian per 31. desember 2024 verdsetter eiendommen til NOK 338,3 millioner, opp fra NOK 332 millioner per 31. desember 2023 – en økning på ca. 1,9 % i rapporteringsperioden. Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje er beregnet til NOK 788,3. Fondets årlige avkastning (IRR) siden oppstart er –2,1 %, og total avkastning siden oppstart er –6,8 %. Det er utbetalt totalt NOK 144 per aksje, tilsvarende 14,4 % av innbetalt kapital.

1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

I løpet av rapporteringsperioden har fondet forbedret sin finansielle posisjon. Belåningsgraden (LTV) har blitt redusert fra 73 % per 31.12.2023 til 71,5 % per 31.12.2024, som følge av en økning i eiendomsverdien. Det presiseres at kontantbeholdningen ikke er inkludert i beregningen av LTV. Dette underbygger en positiv verdjustering i markedet og indikerer at bunnen trolig er nådd.

Det er også inngått en ny leiekontrakt med Can Systems, som overtar Ernst & Youngs lokaler fra juli 2025. Dette bidrar til å opprettholde full utleiegrad og sikrer videre stabilitet i leieinntektene.

Det foreligger for øvrig ingen andre vesentlige endringer i fondets struktur eller drift i 2024. Det er heller ingen informasjon som, med rimelig sannsynlighet, ville fått en investor til å revurdere sin investering i fondet, eller som påvirker investorers rettigheter negativt.

1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Konsernet hadde per 31. desember 2024 samlede eiendeler på NOK 383 millioner og en bokført egenkapital på NOK 93,5 millioner, tilsvarende en egenkapitalandel på 24,4 %. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde NOK 242 millioner, og konsernet hadde utsatt skatt på NOK 44 millioner. Kontantbeholdningen ved årsslutt var NOK 18,7 millioner.

For regnskapsåret 2024 hadde konsernet samlede leieinntekter på NOK 23,6 millioner og totale driftsinntekter på NOK 23,8 millioner. Driftskostnadene beløp seg til NOK 7,3 millioner, hvilket ga et driftsresultat på NOK 16,5 millioner. Etter netto finanskostnader på NOK 10,5 millioner og en skattekostnad på NOK 1,3 millioner, endte årets resultat på NOK 4,7 millioner. Dette representerer en betydelig forbedring fra fjorårets resultat på NOK -11,9 millioner.



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Risiko- og avkastningsindikator



Fondets risiko- og avkastningsindikator er vurdert til 6 av 7, noe som tilsier høy risiko. Dette skyldes fondets unoterte, lukkede og illikvide struktur uten innløsningsrett, hvor investorene må regne med å være langsiktige eiere. Risikoindikatoren reflekterer ikke alle markedsforhold, og kan variere over tid.

Ved utgangen av 2024 har fondet redusert sin LTV fra 73 % til 71,5 %, som følge av en svak økning i eiendomsverdi. LTV-nivået er fortsatt nært covenant-grensen på 70 %, og representerer dermed en finansiell risikofaktor, spesielt i et marked med usikker renteutvikling. Obligasjonen forfaller i mai 2026, og refinansiering må gjennomføres på tilfredsstillende vilkår for å unngå utvanning eller strukturendringer.

Fondet har god kontantstrøm og stabil leietakermik, og det er inngått en ny leiekontrakt som sikrer full utleie etter EY sin fraflytting i juli 2025. Likevel er fondet fortsatt utsatt for renterisiko og eiendomsverdier, som påvirker VEK og refinansieringsvilkår.

1.8. Lønn og godtgjørelser til ledende ansatte

Selskapet har ingen ansatte og har ikke etablert noen egen godtgjørelsesordning. Forvaltningen av fondet ivaretas av Njord Alternative Investments AS ("Forvalter"), som er underlagt reglene om godtgjørelse i AIF-loven med tilhørende forskrifter. Disse reglene regulerer variabel godtgjørelse til forvalters ledergruppe, forvaltere og ansatte med kontrollfunksjoner.

Forvalters godtgjørelsesordning er utformet for å fremme god bedriftskultur, effektiv risikostyring og langsiktig resultatoppnåelse. Ordningen skal bidra til at fondene forvaltes i tråd med sine investeringsmandater og til beste for andelseierne, og motvirke uønsket risikotaking.

Styret i forvaltningsselskapet har besluttet at eventuell variabel godtgjørelse ikke skal allokere per fond, men vurderes samlet på foretaksnivå basert på helhetlig inntjening og innsats. Fondet betaler et årlig forvaltningshonorar på 0,4 % av fondets VEK, og som beregnes og faktureres kvartalsvis. Forvaltningshonorar til Forvalter var NOK 345.130 for regnskapsåret 2024.

I henhold til gjeldende regelverk holdes deler av eventuell variabel godtgjørelse tilbake. For daglig leder utbetales 50 % i det påfølgende regnskapsåret, mens resterende 50 % fordeles over de tre påfølgende årene.

Samlet brutto godtgjørelse til ansatte i Njord Alternative Investments AS i 2024 var NOK 5.940.075. To ansatte var omfattet av godtgjørelsesregelverket, men det ble ikke utbetalt variabel godtgjørelse til disse i 2024.

Total godtgjørelse til ansatte for 2024	NOK 5.940.075
hvorav variabel godtgjørelse utgjør	NOK 0

1.9. Miljø og bærekraft

Fondet er klassifisert som et finansielt produkt etter artikkel 6 i EU-forordningen om bærekraftig finans (SFDR). Det innebærer at bærekraftsfaktorer og bærekraftsrisiko vurderes som en integrert del av investeringsbeslutningene, men at fondet ikke har bærekraftige investeringer som mål, og heller ikke fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper etter artikkel 8 eller 9.



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Selskapets virksomhet består av investering i og forvaltning av eiendomsselskaper, og har ikke direkte virksomhet som medfører vesentlig forurensning av det ytre miljø. Den daglige driften vurderes derfor ikke å ha vesentlig negativ påvirkning på ytre miljø.

1.10. Oppstilling av fondets netto eiendeler per 31.12.2024

Nedenfor følger en oversikt over fondets netto eiendeler per 31. desember 2024, beregnet både basert på reviderte regnskapstall (bokførte verdier) og estimerte markedsverdier. Beregningen tar utgangspunkt i fondets balanseførte eiendeler og gjeld, med justeringer for markedsmessige vurderinger der det er relevant.

I beregningen av estimert markedsverdi avviker både verdien av eiendomsinvesteringene (varige driftsmidler) og behandlingen av latent skatt fra regnskapet. Den estimerte markedsverdien for eiendomsporteføljen er NOK 338.300.000 per 31. desember 2024, basert på ekstern verddivurdering fra Veridian. Videre er det i estimert markedsverdi benyttet en sjablongmessig skatterabatt på 10 % av merverdien på bygninger og installasjoner (ekskludert tomteverdi), mens bokført verdi bruker netto utsatt skatt som er beregnet etter regnskapsreglene.

Tabellen nedenfor oppsummerer forskjellene mellom bokført verdi og estimert markedsverdi, og viser beregning av netto eiendeler og netto eiendeler per aksje:

	Bokført verdi	Estimert markedsverdi
Varige driftsmidler	318.804.449	338.300.000
Langsiktig gjeld	242.000.000	242.000.000
Langsiktige eiendeler - langsiktig gjeld	76.804.449	96.300.000
Kontanter	18.730.880	18.730.880
Fordringer	2.982.363	2.982.363
Kortsiktig gjeld	3.460.990	3.460.990
Kortsiktige eiendeler - kortsiktig gjeld	18.252.253	18.252.253
Sum netto langsiktig + kortsiktig eiendeler	95.056.702	114.552.253
Varig driftsmidler (ekskl. tomt)		287.555.000
Skattemessig verdi bygg + inst. (ekskl. tomt)		125.052.954
Differanse		162.502.046
Skatteulempe, 10% av differanse		16.250.205
Skattegoodwill	42.479.341	
Utsatt skatt	44.001.205	
Netto eiendeler	93.534.838	98.302.048
Antall aksjer	124.700	124.700
Netto eiendeler per aksje	750,1	788,3

Rapportert netto eiendeler per aksje ved Q4 rapporten var på NOK 798,2 og var basert på ureviderte regnskapstall. Avviket fra estimert markedsverdi per aksje basert på revidert regnskap utgjør NOK -9,9 per aksje.

Regnskapsført verdi av eiendommene i konsernregnskapet er i samsvar med regnskapsreglene, oppgrosset med utsatt skatt på merverdier.



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

2. Årsregnskap for 2024

2.1. Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2024 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, selskapet styre mener det er forsvarlig å legge denne forutsetningen til grunn for årsregnskapet.

Oslo, 30.06.2025
Styret i Sørlandet Etatbygg AS

DocuSigned by:

Magnus Brath Lund

4BA32C4C6ACD4C2...

Magnus Brath Lund
Styreleder

DocuSigned by:

Knut Haakon Rike

E7C70A1410B944C...

Knut Haakon Rike
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

2.2. Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap			Konsern		
2024	2023	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023		
0	0		Leieinntekter	1	23.561.372	21.871.884		
0	0		Andre driftsinntekter	1	223.626	277.833		
0	0		Sum Driftsinntekter		23.784.998	22.149.717		
0	0	2	Lønnskostnad	2	70.742	45.640		
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	4.445.349	24.131.490		
742.879	615.045	2	Annen driftskostnad	2	2.777.540	3.410.086		
742.879	615.045		Sum driftskostnader		7.293.631	27.587.216		
-742.879	-615.045		Driftsresultat		16.491.367	-5.437.499		
548.417	3.735.680	5,12	Finansinntekter og finanskostnader					
196.736	75.029	12	Inntekt på investering i datterselskap	5,12	0	0		
0	0		Renteinntekt foretak i samme konsern	12	0	0		
0	0		Annen renteinntekt		442.657	29.654		
0	0		Annen finansinntekt		211.709	367.946		
0	23.600.000	5	Nedskrivning av fin. anleggsmidler		0	0		
0	0		Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0		
0	0		Annen rentekostnad	10,11	10.337.312	10.333.400		
0	0		Annen finanskostnad		815.029	1.203.714		
2.274	295.984		Resultat av finansposter		-10.497.975	-11.139.514		
742.879	-20.085.275		Ordinært resultat før skattekostnad		5.993.392	-16.577.013		
0	-20.700.320		Skattekostnad på ordinært resultat	6	1.254.012	-4.694.354		
0	0	6	Ordinært resultat		4.739.380	-11.882.659		
0	-20.700.320		Årsresultat		4.739.380	-11.882.659		
			Overføringer					
-	-20.700.320	7	Overført udekket tap/annen egenkapital	7	4.739.380	-11.882.659		
-	-20.700.320		Sum overføringer		4.739.380	-11.882.659		



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

2.3. Balanse

Morselskap			Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023	Note	EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
			Anleggsmidler			
			Immaterielle eiendeler			
0	0	3	Skattegoodwill	3	42.479.341	42.928.470
0	0	6	Utsatt skattefordel	6	0	0
0	0		Sum immaterielle eiendeler		42.479.341	42.928.470
			Varige driftsmidler			
0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4,10	318.804.449	322.679.076
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	0
0	0		Sum varige driftsmidler		318.804.449	322.679.076
			Finansielle anleggsmidler			
76.677.944	76.250.179	5	Investeringer i datterselskap		0	0
6.414.420	2.482.004	9,11	Lån til foretak i samme konsern	9,11	0	0
83.092.364	78.732.183		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
83.092.364	78.732.183		Sum anleggsmidler		361.283.790	365.607.546
			Omløpsmidler			
			Fordringer			
0	0	9	Kundefordringer	9	1.133.370	883.794
0	77.817	9	Andre fordringer	9	1.848.993	2.161.624
548.417	3.735.680	9,11	Konsernfordringer	9,11	0	0
548.417	3.813.497		Sum fordringer		2.982.363	3.045.418
71.243	727.041		Bankinnskudd og kontanter		18.730.880	9.228.952
619.660	4.540.538		Sum omløpsmidler		21.713.243	12.274.370
83.712.024	83.272.721		SUM EIENDELER		382.997.033	377.881.916



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

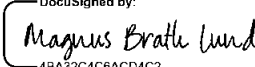
Njord

Alternative Investments

Morselskap		Note	Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023		EGENKAPITAL OG GJELD	31.12.2024	31.12.2023	
			Egenkapital			
			Innskutt egenkapital			
1.247.000	1.247.000	7,8	Aksjekapital	1.247.000	1.247.000	
101.872.284	101.872.284	7	Overkurs	101.872.284	101.872.284	
103.119.284	103.119.284		Sum innskutt egenkapital	103.119.284	103.119.284	
			Opptjent egenkapital			
0	0	7	Annen egenkapital	0	0	
-19.976.084	-19.976.084	7	Udekket tap	-9.584.446	-14.323.827	
-19.976.084	-19.976.084		Sum opptjent egenkapital	-9.584.446	-14.323.827	
83.143.200	83.143.200		Sum egenkapital	93.534.838	88.795.457	
			Gjeld			
			Avsetning for forpliktelser			
0	0	6	Utsatt skatt	44.001.205	44.158.693	
0	0		Sum avsetning for forpliktelser	44.001.205	44.158.693	
			Annen langsiktig gjeld			
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	242.000.000	242.000.000	
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	0	0	
0	0		Sum annen langsiktig gjeld	242.000.000	242.000.000	
			Kortsiktig gjeld			
141.059	129.521		Leverandørgjeld	690.696	482.254	
0	0		Betalbar skatt	1.411.500	126.089	
0	0		Skyldig offentlige avgifter	13.531	0	
427.765	0	11	Gjeld til konsernselskap	0	0	
0	0		Annen kortsiktig gjeld	1.345.262	2.319.422	
568.824	129.521		Sum kortsiktig gjeld	3.460.990	2.927.766	
568.824	129.521		Sum gjeld	289.462.195	289.086.459	
83.712.024	83.272.721		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	382.997.033	377.881.916	

Oslo, 30.06.2025

Styret i Sørlandet Etatbygg AS

DocuSigned by:

4BA32C4C6ACD4C2
Magnus Brath Lund
Styreleder

DocuSigned by:

E7C70A1410B044C
Knut Haakon Rike
Styremedlem



Docusign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

2.4. Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling		
Morselskap		Konsern
2024	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2024
0	Resultat før skattekostnad	5.993.392
0	Periodens betalte skatt	-126.089
0	Av-/nedskrivninger	4.445.349
0	Endring i kundefordringer	-249.576
11.538	Endring i leverandørgjeld	208.442
-3.854.600	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-647.997
-3.843.062	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	9.623.521
	Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
	Investeringer i datterselskap	0
0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-121.593
3.187.263	Lån til tilknyttet selskap/konsernselskap	0
3.187.263	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-121.593
	Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
0	Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld	0
0	Nedbetaling av langsiktig gjeld	0
0	Innbetalinger av egenkapital	0
0	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0
-655.799	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	9.501.928
727.041	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	9.228.952
71.243	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	18.730.880



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

2.5. Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes, i henhold til inngåtte leieavtaler

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt. Dette innebærer at utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført når det er ansett som sannsynlig at de fremtidige økonomiske fordelene knyttet til eiendelen vil tilflyte selskapet og man har kommet frem til en pålitelig måling av anskaffelseskost for eiendelen.

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjons-tidspunkt.

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.

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.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Sørlandet Etatbygg AS og selskaper som selskapet har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Driftsinntekter

KONSERN

Virksomhetsområde	2024	2023
Leieinntekter	23 561 372	21 871 884
Andre driftsinntekter	223 626	277 833
Salgsinntekter totalt	23 784 998	22 149 717
Geografisk område	2024	2023
Leieinntekter innland	23 561 372	21 871 884
Leieinntekter utland	0	0
Leieinntekter totalt	23 561 372	21 871 884

Konsernets leieinntekter er basert på leieinntekter opptjent innenfor eierperioden.



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, antall årsverk, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Sørlandet Etatbygg AS har ikke hatt ansatte i 2024, og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapene i konsernet har ikke hatt ansatte i 2024, og har heller ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 utover styrehonorar, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Styrehonorar	70 742	45 640
0	0	Arbeidsgiveravgift	0	0
0	0	Andre ytelser	0	0
0	0	Sum	0	0
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
30 625	26 875	Revisjonshonorar	118 558	97 738
0	0	Andre tjenester	0	0
30 625	26 875	Totalt revisjonshonorar	118 558	97 738

Note 3 Immaterielle eiendeler

KONSERN

	Goodwill	Skattegoodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	14 011 776	35 227 267
Tilgang kjøpte anleggsmidler		0
Anskaffelseskost 31.12.2024	14 011 776	35 227 268
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	1 476 750	4 833 824
Årets ordinære avskrivninger	138 730	310 399
Bokført verdi 31.12.2024	12 396 296	30 083 044
Forventet økonomisk levetid	100 år	92,5 år

I forbindelse med fusjon og kjøp av datterselskap oppstår det i konsernregnskapet merverdier knyttet til eiendommer i underliggende selskaper. Ved konsolidering tilføres merverdier til eiendommene. Det vises til note 4. Skatteeffekten av denne merverdien medtas som skattegoodwill da merverdien genererer en økt utsatt skatt. Avskrivninger av skattegoodwillen medtas som redusert skattekostnad i resultatregnskapet, og følger avskrivningsplanen tilsvarende som merverdien



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Note 4 Anleggsmidler

KONSERN

	Bygg	Teknisk anlegg	Tomter
Anskaffelseskost per 01.01.	170 503 649	25 136 440	22 783 299
Tilgang kjøpte anleggsmidler	493 290	63 243	
Merverdi ved fusjon	39 952 100		4 529 529
Anskaffelseskost 31.12.2024	210 949 039	25 199 683	27 312 828
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	20 058 675	25 136 440	
Akkumulerte avskrivninger merverdi 31.12.24	6 120 054		
Nedskrivninger pr. 31.12.24			
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	26 178 729	25 136 440	
Bokført verdi 31.12.2024	184 770 310	63 243	27 312 828
Årets ordinære avskrivninger	1 723 133	628 411	
Årets avskrivninger merverdi	544 172		
Årets garantileie ført mot merverdier	387 097		47 843
Forventet økonomisk levetid	100 år	10 år	

	Annet	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	512 119	124 896 679	343 832 186
Tilgang/avgang kjøpte anleggsmidler			556 533
Merverdi ved fusjon			44 481 629
Anskaffelseskost 31.12.2024	512 119	131 412 063	388 870 348
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	512 119		45 707 234
Akkumulerte avskrivninger merverdi 31.12.24		4 588 610	10 708 664
Nedskrivninger pr. 31.12.24		13 650 000	13 650 000
Av- og nedskrivninger pr 31.12.2024	0	18 238 611	70 065 899
Bokført verdi 31.12.2024	0	106 658 068	318 804 449
Årets ordinære avskrivninger	0		2 351 544
Årets avskrivninger merverdi		1 100 504	1 644 676
Årets garantileie ført mot merverdier		0	430 940
Forventet økonomisk levetid		92,5 år (rest)	

Merverdi oppstår i forbindelse med kjøp av selskap med bygg eiendommer, og reflekterer fremtidig forventet avkastning på eiendommen. Merverdien er grosset opp med utsatt skatt effekt, og avskrives årlig over gjenværende levetid.

Årlig vurderes bokført verdi (inkl. merverdi) opp mot relevante verddivurderinger av underliggende verdier, og eventuelle opp eller nedskrivninger tas inn i regnskapet. For 2024 er det ingen nedskrivninger på konsernnivå.



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Note 5 Investeringer i datterselskap, TS og FKV

MORSELSKAP

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Njord prosjekt 60 AS	Oslo	100 %	100 277 944	76 677 944	5 429 300	81 790 723
Totalt			100 277 944	76 677 944	5 429 300	81 790 723

Sørlandet Etatbygg AS har 100% eierskap i ovenforstående datterselskap, som igjen har 100 % eierskap i underliggende eiendomsselskaper.

Sørlandet Etatbygg AS har mottatt konsernbidrag fra underliggende selskap Sørlandets Kunnskapshavn AS via datterselskapet Njord Prosjekt 60 AS. Det er gitt konsernbidrag til Njord Prosjekt 60 AS uten skattemessig virkning. Avgitt konsernbidrag er tillagt kostprisen på aksjene.

Aksjer i datterselskapene er bokført til opprinnelig kostpris, fratrukket nedskrivning av aksjer i datterselskapene grunnet verdifall i eiendomsmarkedet i underliggende selskaper.

Konsern

Investering i datterselskap elimineres i konsernregnskapet.

Note 6 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad	Konsern
2024	2023		2024
0	0	Resultatført skatt på ordinært resultat:	
0	0	Betalbar skatt	1 411 500
0	0	Endring i utsatt skatt	-157 488
0	0	Skattekostnad ordinært resultat	1 254 012
		Skattepliktig inntekt:	
0	-20 700 321	Ordinært resultat før skatt	5 993 392
0	23 600 000	Permanente forskjeller	265 029
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	157 488
0	2 899 679	Anvendelse av fremførbart underskudd	0
0	0	Skattepliktig inntekt	6 415 909
120 652	821 850	Betalbar skatt på årets resultat:	1 411 500
120 652	821 850	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0
0	0	Sum betalbar skatt i balansen	1 411 500

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		2024	2023
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd	0	0
0	0	Merverdi bygg	-136 741 113	-138 152 016
0	0	Varige driftsmidler	-75 660 659	-75 104 339
0	0	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	12 396 296	12 535 026
0	0	Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-200 005 476	-200 721 329
0	0	Beregnet utsatt skatt (22%)	-44 001 205	-44 158 693
0	0	Utsatt skatt i regnskapet	-44 001 205	-44 158 693



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Note 7 Egenkapital

MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs.	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 247 000	101 872 284	-19 976 084	83 143 200
Årets resultat			0	0
Pr. 31.12.2024	1 247 000	101 872 284	-19 976 084	83 143 200

KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs.	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	1 247 000	101 872 284	-14 323 827	88 795 457
Årets resultat kons.			4 739 380	4 739 380
Pr. 31.12.2024	1 247 000	101 872 284	-9 584 446	93 534 838



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Note 8 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen i Sørlandet Etatbygg AS pr. 31.12.24 består av:

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	124 700	1 247 000
Sum	124 700	1 247 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

Aksjonær	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
STRØMSNES AS	5 000	4,0	4,0
FRØLICH FINANS AS	3 000	2,4	2,4
GÅSEHOLMEN INVEST AS	3 000	2,4	2,4
WHALE AS	2 871	2,3	2,3
2H INVEST AS	2 000	1,6	1,6
ADALE AS	2 000	1,6	1,6
BE EIENDOMSINVEST AS	2 000	1,6	1,6
EDVARTSEN HOLDING AS	2 000	1,6	1,6
ODD LIEN AS	2 000	1,6	1,6
KSH HOLDING AS	1 994	1,6	1,6
KRISTIANSAND HOLDING AS	1 500	1,2	1,2
L. HARDY AS	1 435	1,2	1,2
INFOCONSULT PUBLISHING AS	1 300	1,0	1,0
DINA MANAGEMENT AS	1 250	1,0	1,0
Sum >1% eierandel	31 350	25,1	25,1
Sum øvrige	93 350	74,9	74,9
Totalt antall aksjer	124 700	100	



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende	1 133 370	883 794
		Andre fordringer	1 848 993	2 161 624
548 417	3 735 680	Fordring mot selskap i konsern	0	0
548 417	3 735 680	Sum	2 982 363	3 045 418

Morselskap		Fordringer med forfall > 1 år	Konsern	
2024	2023		2024	2023
6 414 420	2 482 004	Lån til foretak i samme konsern	0	0
6 414 420	2 482 004	Sum	0	0

Morselskap		Gjeld med forfall > 1 år	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Obligasjonslån	242 000 000	242 000 000
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
0	0	Sum	242 000 000	242 000 000



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Note 10 Pantstillelser og garantier

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Gjeld sikret ved pant	2024	2023
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinst.	0	0
0	0	Obligasjonslån	242 000 000	242 000 000
0	0	Sum	242 000 000	242 000 000

Balansført verdi av pantsatte eiendeler			2024	2023
2024	2023			
0	0	Driftsmidler	321 469 834	325 344 461
0	0	Sum	321 469 834	325 344 461

Balansført verdi av driftsmidler inkluderer merverdi relatert til bygg.

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

MORSELSKAP

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	6 414 420	2 482 004
Andre kortsiktige fordringer konsern	548 417	3 735 680
Totale konsernfordringer	6 962 837	6 217 684

	2024	2023
Gjeld		
Langsiktig konserngjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	427 765	0
Total konserngjeld	427 765	0



DocuSign Envelope ID: 822B7CAD-265A-4A27-8646-12D4474F62A9

Njord

Alternative Investments

Note 12 Transaksjoner mellom nærstående parter

MORSELSKAP

	2024	2023
Inntekt på investering i datterselskap	548 417	3 735 680
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	196 736	75 029
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
Netto transaksjoner	745 153	3 810 709

KONSERN

Renteinntekt mellomværende – konserninternt	0	0
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
Netto transaksjoner	0	0

Transaksjoner mellom nærstående parter viser renteinntekter og -kostnader relatert til konserninterne fordringer og gjeld, som renteberegnes årlig. Transaksjoner internt i konsernet elimineres mot hverandre, og går netto i 0 for konsernet.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som vil ha betydning for konsernets stilling utover det som er rapportert i årsregnskapet for 2024.