



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 825 604 162  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FØRDE 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: 03.07.2025

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	602 969	391 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>602 969</b>	<b>391 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-602 969</b>	<b>-391 304</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	464 297	622 844
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	153 993	77 706
Annen finansinntekt			1 656
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>618 290</b>	<b>702 206</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		4 400 000
Annen finanskostnad		15 321	310 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 321</b>	<b>4 710 902</b>
<b>Netto finans</b>		<b>602 969</b>	<b>-4 008 696</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-4 400 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-4 400 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		2 606 508	4 500 000
Tilbakebetalt overkurs		-2 606 508	-4 500 000
Udekket tap			-4 400 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>			<b>-4 400 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	50 486 501	53 486 501
Lån til foretak i samme konsern	11	4 155 360	3 378 523
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>54 641 861</b>	<b>56 865 024</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 641 861</b>	<b>56 865 024</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	10	91 146	77 817
Konsernfordringer	12	3 464 297	5 622 844
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 555 443</b>	<b>5 700 661</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		434 223	625 352
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>434 223</b>	<b>625 352</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 989 666</b>	<b>6 326 013</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 631 527</b>	<b>63 191 037</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	766 620	766 620
Overkurs	8,9	59 690 522	62 297 030
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 457 142</b>	<b>63 063 650</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	4 471 449	4 471 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 471 449</b>	<b>-4 471 449</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 985 693</b>	<b>58 592 201</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 326	78 836
Annen kortsiktig gjeld		2 606 508	4 520 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 645 834</b>	<b>4 598 836</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 645 834</b>	<b>4 598 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 631 527</b>	<b>63 191 037</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	15 120 175	14 912 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 120 175</b>	<b>14 912 417</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	70 742	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	7 270 034	7 443 763
Annen driftskostnad	2	2 868 467	2 433 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 209 243</b>	<b>9 939 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 910 932</b>	<b>4 972 693</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		383 906	282 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>383 906</b>	<b>282 064</b>
Annen rentekostnad	9	6 043 097	6 038 745
Annen finanskostnad		587 073	874 316
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 630 170</b>	<b>6 913 061</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 246 264</b>	<b>-6 630 997</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 335 332</b>	<b>-1 658 304</b>
Skattekostnad	6	-293 320	-363 969
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 042 012</b>	<b>-1 294 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		2 606 508	4 500 000
Tilbakebetalt overkurs		-2 606 508	-4 500 000
Udekket tap	7	-1 042 012	-1 294 334
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 042 012</b>	<b>-1 294 334</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Skattegoodwill	3	25 010 072	25 612 502
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>25 010 072</b>	<b>25 612 502</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	193 354 016	200 034 423
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>193 354 016</b>	<b>200 034 423</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>218 364 088</b>	<b>225 646 925</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	344 741	1 087 794
Andre fordringer	10	2 592 734	2 762 729
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 937 475</b>	<b>3 850 523</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 104 832	8 043 299
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 104 832</b>	<b>8 043 299</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 042 307</b>	<b>11 893 822</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>230 406 395</b>	<b>237 540 747</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	766 620	766 620
Overkurs	8,9	59 690 522	62 297 030
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 457 142</b>	<b>63 063 650</b>



## Konsernets balanse

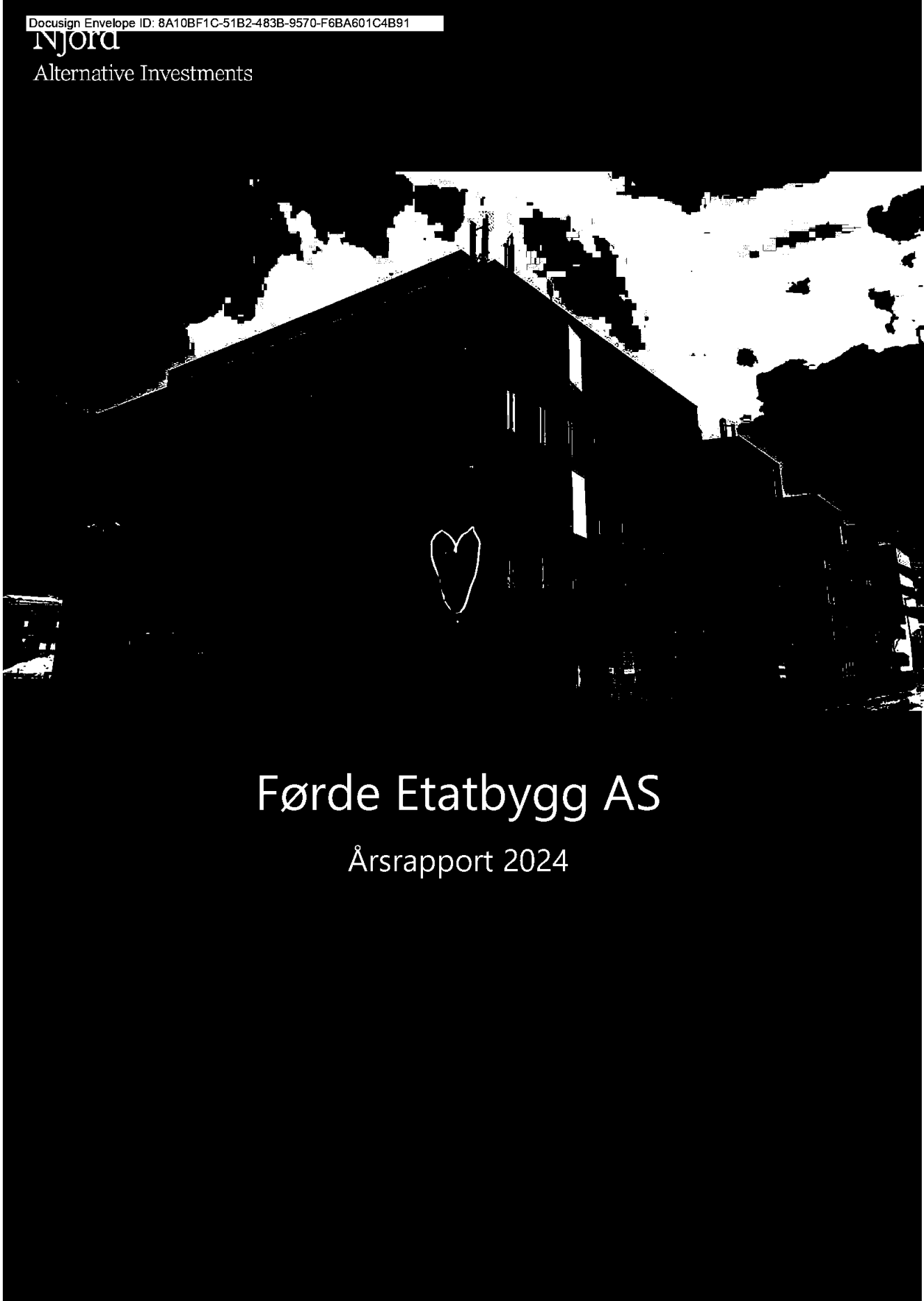
Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	-6 152 541	-5 110 529
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 152 541</b>	<b>-5 110 529</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>54 304 601</b>	<b>57 953 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	23 984 140	25 044 586
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 984 140</b>	<b>25 044 586</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	145 000 000	145 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	900 113	900 113
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>145 900 113</b>	<b>145 900 113</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 884 253</b>	<b>170 944 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		470 703	779 102
Betalbar skatt	6	706 545	651 782
Annen kortsiktig gjeld		5 040 293	7 212 043
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 217 541</b>	<b>8 642 927</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 101 794</b>	<b>179 587 626</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>230 406 395</b>	<b>237 540 747</b>



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

Njord

Alternative Investments



# Førde Etatbygg AS

Årsrapport 2024



Docusign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## 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. Oppstilling av fondets netto eiendeler per 31.12.2024 .....	5
2. Årsregnskap for 2024 .....	5
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: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

### 1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet

#### 1.1. Virksomhetens art og hvor den drives

Førde 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 investeringen Storehagen 1E i Førde igjennom hele fondets levetid.

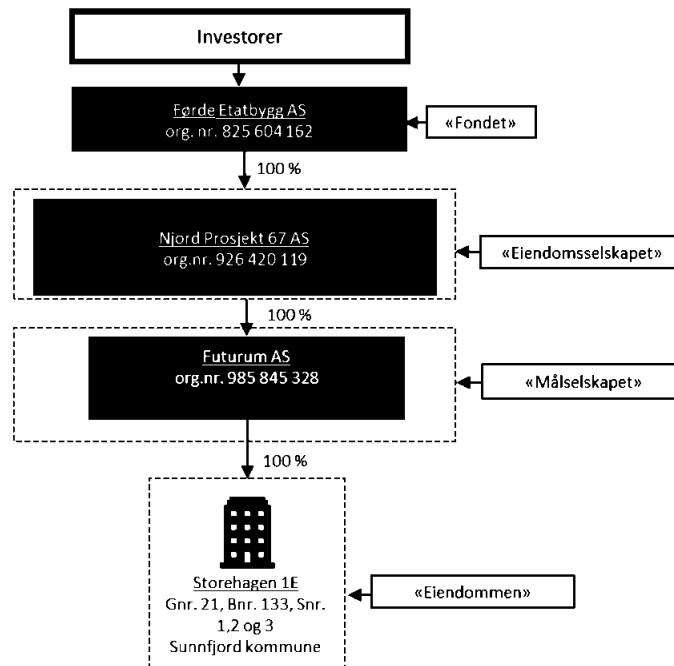
Fondet har som mål å oppnå en attraktiv risikostjert avkastning og stabile utbytter til sine investorer.

#### 1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024

Førde Etatbygg AS har ikke gjennomført nye investeringer i løpet av 2024. Fondet eier fortsatt kontoreiendommen Storehagen 1E i Sunnfjord kommune, som ble overtatt i forbindelse med emisjonen 10. desember 2021. Eiendommen ble oppført i 2010 og er et prisbelønnet atriumsbygg med gjennomgående høy standard og fleksible kontorarealer.

Eiendommen er godt plassert i Førde sentrum og har en sterk leietakermik, hvor offentlige leietakere står for 93 % av leieinntektene. Leiekontraktene har utløp i 2030 (med unntak av to mindre private aktører med utløp i 2028), og vektet gjenværende leietid er 5,6 år. Leietakere rapporteres å være fornøyde, og det er gjennomført vedlikeholdstiltak i løpet av året. Driften på eiendommen er stabil og uten vesentlige avvik.

Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2024:





DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## 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 221,4 millioner (ned fra NOK 223 millioner ved emisjon)
- Bruttoareal: 6 220 kvm
- Tomteareal: 4 567 kvm
- Brutto yield: 7,03 %
- Belåningsgrad (LTV): 65,5 %
- Gjennomsnittlig WAULT: 5,6 år
- Utleiegrad: 91 %
- Andel offentlige leietakere: 93 %
- Leieinntekt 2024: NOK 15 120 175
- Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje: NOK 945,2

### 1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Den eksterne verdivurderingen per 31. desember 2024 fra Veridian anslår eiendommens verdi til NOK 221,4 millioner, tilsvarende en svak nedgang fra emisjonsnivå, men en oppgang på 4,51 % fra Q2 2024 – noe som styrker indikasjonen på at markedet er i ferd med å stabilisere seg.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje er beregnet til NOK 945,2, og fondets årlige avkastning (IRR) siden oppstart er 3,1 %. Total avkastning siden oppstart er 9,3 %, og det er utbetalt totalt NOK 147,7 per aksje, tilsvarende 14,7 % av innbetalt kapital. Videre er det besluttet å utbetale NOK 34 per aksje for regnskapsåret 2024.

### 1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

I løpet av rapporteringsperioden har det ikke vært vesentlige strukturelle eller operasjonelle endringer i fondet. Fondet har hatt stabil drift og vært innenfor alle lånebetingelser gjennom hele året.

Eiendomsverdien har utviklet seg positivt, og har økt fra NOK 218,7 millioner per 31.12.2023 til NOK 221,4 millioner per 31.12.2024, tilsvarende en økning på 1,2 %. Belåningsgraden (LTV) har vært stabil på 65,5 %, godt innenfor både låne covenant og grense for utdeling.

### 1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Per 31. desember 2024 hadde konsernet samlede eiendeler på NOK 230 406 395 og en bokført egenkapital på NOK 54 304 601, tilsvarende en egenkapitalandel på 23,6 %. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde NOK 145 000 000, mens utsatt skatt var NOK 23 984 140.

Konsernet hadde leieinntekter på NOK 15 120 175 i regnskapsåret 2024 og et driftsresultat på NOK 4 910 932. Netto finanskostnader utgjorde NOK -6 246 264, i hovedsak som følge av høye rentekostnader på totalt NOK 6 043 097 og annen finanskostnad på NOK 587 073. Dette ga et negativt resultat før skatt på NOK -1 335 332 og et årsresultat på NOK -1 042 012 etter en skattekostnad på NOK -293 320.



Docusign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

### 1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

#### Risiko- og avkastningsindikator



Fondets risiko- og avkastningsindikator er vurdert til 6 av 7, hvilket tilsier høy risiko. Dette skyldes i hovedsak fondets unoterte, lukkede og illikvide struktur, der andelene ikke handles i et sekundærmarked med daglig prising og det ikke foreligger innløsningsrett. Investorene må være forberedt på lang investeringshorisont og begrenset likviditet.

Fondet har en moderat belåningsgrad på 65,5 %, og finansieringen har gunstige vilkår, men fondet er likevel følsomt for renteøkninger og eiendomsverdedgang. En fremtidig renteoppgang kan gjøre refinansiering mer krevende, og nedgang i verdi vil kunne redusere buffer mot covenant-brudd.

Eiendommen har høy eksponering mot offentlige leietakere og lange kontrakter, men en viss risiko knytter seg til gjenutleie av ledige arealer og framtidig reforhandling av leieforhold. Per 31.12.2024 er utleiegraden 91 %, og det arbeides med å leie ut det resterende arealet.

Samlet vurderes fondets risikoprofil som balansert, med stabil drift og lav operasjonell risiko, men fortsatt eksponert for rente-, verdi- og likviditetsrisiko som er typiske for fond med denne strukturen.

### 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 257 859 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.

<b>Total godtgjørelse til ansatte for 2024</b>	<b>NOK 5.940.075</b>
<i>hvorav variabel godtgjørelse utgjør</i>	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: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## 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 221.400.000 per 31. desember 2024, basert på ekstern verdivurdering 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	193.354.016	221.400.000
Langsiktig gjeld	145.900.113	145.900.113
<b>Langsiktige eiendeler - langsiktig gjeld</b>	<b>47.453.903</b>	<b>75.499.887</b>
Kontanter	9.104.832	9.104.832
Fordringer	2.937.475	2.937.475
Kortsiktig gjeld	6.217.541	6.217.541
<b>Kortsiktige eiendeler - kortsiktig gjeld</b>	<b>5.824.766</b>	<b>5.824.766</b>
<b>Sum netto langsiktig + kortsiktig eiendeler</b>	<b>53.278.669</b>	<b>81.324.653</b>
Varig driftsmidler (ekskl. tomt)		181.686.996
Skattemessig verdi bygg + inst. (ekskl. tomt)		93.040.597
Differanse		88.646.398
Skatteulempe, 10% av differanse		8.864.640
Skattegoodwill	25.010.072	
Utsatt skatt	23.984.140	
<b>Netto eiendeler</b>	<b>54.304.601</b>	<b>72.460.013</b>
Antall aksjer	76.662	76.662
<b>Netto eiendeler per aksje</b>	<b>708,4</b>	<b>945,2</b>

Rapportert netto eiendeler per aksje ved Q4 rapporten var på NOK 991,91 og var basert på ureviderte regnskapstall. Avviket fra estimert markedsverdi per aksje basert på revidert regnskap utgjør NOK -46,72 per aksje.

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



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## 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 Førde 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: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

Njord

Alternative Investments

## 2.2. Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap				Konsern	
2024	2023	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023		
0	0		Leieinntekter	1	15.120.175	14.912.417		
0	0		Andre driftsinntekter	1	0	0		
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum Driftsinntekter</b>		<b>15.120.175</b>	<b>14.912.417</b>		
0	0	2	Lønnskostnad	2	70.742	62.755		
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	7.270.034	7.443.763		
602.969	391.304	2	Annen driftskostnad	2	2.868.467	2.433.206		
<b>602.969</b>	<b>391.304</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10.209.243</b>	<b>9.939.724</b>		
<b>-602.969</b>	<b>-391.304</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>4.910.932</b>	<b>4.972.693</b>		
			<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
464.297	622.844	5	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0		
153.993	77.706	11	Renteinntekt foretak i samme konsern		0	0		
0	0		Annen renteinntekt		383.906	282.064		
0	1.656		Annen finansinntekt		0	0		
0	4.400.000	5	Nedskrivning av fin. anleggsmidler		0	0		
0	0		Annen rentekostnad	9	6.043.097	6.038.745		
15.321	310.902		Annen finanskostnad		587.073	874.316		
<b>602.969</b>	<b>-4.008.696</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6.246.264</b>	<b>-6.630.997</b>		
<b>0</b>	<b>-4.400.000</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1.335.332</b>	<b>-1.658.304</b>		
0	0	6	Skattekostnad på ordinært resultat	6	-293.320	-363.969		
<b>0</b>	<b>-4.400.000</b>		<b>Ordinært resultat</b>		<b>-1.042.012</b>	<b>-1.294.334</b>		
<b>0</b>	<b>-4.400.000</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>-1.042.012</b>	<b>-1.294.334</b>		
			<b>Overføringer</b>					
2.606.508	4 500 000		Overført fra overkurs		2.606.508	4 500 000		
-2.606.508	-4 500 000		Tilbakebetalt overkurs		-2.606.508	-4 500 000		
0	-4.400.000	7	Overført udekket tap/annen egenkapital	7	-1.042.012	-1.294.334		
<b>0</b>	<b>-4.400.000</b>		<b>Sum overføringer</b>		<b>-1.042.012</b>	<b>-1.294.334</b>		



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

### 2.3. Balanse

Morselskap			Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023	Note	EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>Anleggsmidler</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
0	0		Skattegoodwill	3	25.010.072	25.612.502
0	0	6	Utsatt skattefordel	6	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>25.010.072</b>	<b>25.612.502</b>
<b>Varige driftsmidler</b>						
0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4	193.354.016	200.034.423
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>193.354.016</b>	<b>200.034.423</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
50.486.501	53.486.501	5	Investeringer i datterselskap		0	0
4.155.360	3.378.523	11	Lån til foretak i samme konsern		0	0
<b>54.641.861</b>	<b>56.865.024</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>54.641.861</b>	<b>56.865.024</b>		<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>218.364.088</b>	<b>225.646.925</b>
<b>Omløpsmidler</b>						
<b>Fordringer</b>						
0	0	10	Kundefordringer	10	344.741	1.087.794
91.146	77.817	10	Andre fordringer	10	2.592.734	2.762.729
3.464.297	5.622.844	12	Konsernfordringer		0	0
<b>3.555.443</b>	<b>5.700.661</b>		<b>Sum fordringer</b>		<b>2.937.475</b>	<b>3.850.523</b>
434.223	625.352		Bankinnskudd og kontanter		9.104.832	8.043.299
<b>3.989.666</b>	<b>6.326.013</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12.042.307</b>	<b>11.893.822</b>
<b>58.631.527</b>	<b>63.191.037</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>230.406.395</b>	<b>237.540.747</b>



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

Morselskap		Note	Konsern	
31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
			<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	
			<b>Egenkapital</b>	
			<b>Innskutt egenkapital</b>	
766.620	766.620	8,9	766.620	766.620
59.690.522	62.297.030	8,9	59.690.522	62.297.030
<b>60.457.142</b>	<b>63.063.650</b>		<b>60.457.142</b>	<b>63.063.650</b>
			<b>Opptjent egenkapital</b>	
0	0	8	-6.152.541	-5.110.529
-4.471.449	-4.471.449	8	0	0
<b>-4.471.449</b>	<b>-4.471.449</b>		<b>-6.152.541</b>	<b>-5.110.529</b>
<b>55.985.693</b>	<b>58.592.201</b>		<b>54.304.601</b>	<b>57.953.121</b>
			<b>Gjeld</b>	
			<b>Avsetning for forpliktelser</b>	
0	0	7	23.984.140	25.044.586
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>23.984.140</b>	<b>25.044.586</b>
			<b>Annen langsiktig gjeld</b>	
0	0	9,10	145.000.000	145.000.000
0	0	9	900.113	900.113
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>145.900.113</b>	<b>145.900.113</b>
			<b>Kortsiktig gjeld</b>	
39.326	78.836		470.703	779.102
0	0		706.545	651.782
0	0	6	0	0
2.606.508	4.520.000		5.040.293	7.212.043
<b>2.645.834</b>	<b>4.598.836</b>		<b>6.217.541</b>	<b>8.642.927</b>
<b>2.645.834</b>	<b>4.598.836</b>		<b>176.101.794</b>	<b>179.587.624</b>
<b>58.631.527</b>	<b>63.191.037</b>		<b>230.406.395</b>	<b>237.540.745</b>
			<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	

Oslo, 30.06.2025

Styret i Førde Etatbygg AS

DocuSigned by:

Magnus Brath Lund

Magnus Brath Lund

Styreleder

DocuSigned by:

Knut Haakon Rike

Knut Haakon Rike

Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

### 2.4. Kontantstrømoppstilling

<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
<b>Morselskap</b>		<b>Konsern</b>
<b>2024</b>	<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2024</b>
0	Resultat før skattekostnad	-1.335.332
0	Periodens betalte skatt	-651.782
0	Av-/nedskrivninger	7.270.034
0	Endring i kundefordringer	743.053
-39.510	Endring i leverandørgjeld	-308.399
1.348.380	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-108.266
<b>1.308.870</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>5.609.308</b>
	<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-47.775
3.000.000	Tilbakebetalt overkurs i datter	0
<b>3.000.000</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-47.775</b>
	<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
-4.500.000	Tilbakebetalt egenkapital	-4.500.000
0	Utbetalinger av konsernbidrag	0
<b>-4.500.000</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-4.500.000</b>
-191.130	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1.061.533
625.352	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	8.043.299
<b>434.223</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>9.104.832</b>



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

**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-tidspunktet.

### 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.

### Valuta

Regnskapet til de enkelte enhetene i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske område der enheten opererer (funksjonell valuta). Konsernregnskapet er presentert i NOK som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

### 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.



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Førde 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. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

### 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 skjønnsmessige 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	15 120 175	14 912 417
Andre driftsinntekter	0	0
<b>Salgsinntekter totalt</b>	<b>15 120 175</b>	<b>14 912 417</b>
<b>Geografisk område</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter innland	15 120 175	14 912 417
Leieinntekter utland	0	0
<b>Leieinntekter totalt</b>	<b>15 120 175</b>	<b>14 912 417</b>



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

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

Førde 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 utover styrehonorarer i 2024, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Styrehonorar	62 000	55 000
0	0	Arbeidsgiveravgift	8 742	7 755
0	0	Andre ytelser	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>70 742</b>	<b>62 755</b>
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

### Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
26 625	19 375	Revisjonshonorar	92 139	74 470
<b>26 625</b>	<b>19 375</b>	<b>Totalt revisjonshonorar</b>	<b>92 139</b>	<b>74 470</b>

### Note 3 Immaterielle eiendeler

#### KONSERN

	Skattegoodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	27 092 502
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>27 092 502</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	1 480 000
Årets ordinære avskrivninger	602 430
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>25 010 072</b>
Forventet økonomisk levetid	50 år

I forbindelse med kjøp av datterselskap oppstår det i konsernregnskapet merverdier knyttet til eiendommer i underliggende selskaper. Ved konsolidering tilføres merverdien 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: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

### Note 4 Anleggsmidler

#### KONSERN

	Bygg	Driftsløsøre	Merverdi
Anskaffelseskost per 01.01.	172 780 241	76 707	94 869 612
Tilgang kjøpte anleggsmidler	262 560		-275 364
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>173 042 801</b>	<b>76 707</b>	<b>94 594 248</b>
Avskrivninger pr. 01.01	63 553 783	76 707	4 061 646
Årets ordinære avskrivninger	4 807 079	0	1 860 525
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>104 681 939</b>	<b>0</b>	<b>88 672 077</b>
Forventet økonomisk levetid	50-100 år		11-50 år

	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	267 726 560
Tilgang/avgang kjøpte anleggsmidler	-12 803
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>267 713 756</b>
Avskrivninger pr. 01.01	67 692 136
Årets ordinære avskrivninger	6 667 604
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>193 354 016</b>
Forventet økonomisk levetid	

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.

### Note 5 Investeringer i datterselskap, TS og FKV

#### MORSELSKAP

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Njord Prosjekt 67 AS	Oslo	100 %	57 233 383	50 486 501	2 865 111	52 973 184
<b>Totalt</b>			<b>57 233 383</b>	<b>50 486 501</b>	<b>2 865 111</b>	<b>52 973 184</b>

Førde Etatbygg AS har 100% eierskap i ovenforstående datterselskap, som igjen har 100 % eierskap i det underliggende eiendomsselskapet Futurum AS.

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

#### Konsern

Investering i datterselskap elimineres i konsernregnskapet.



Docusign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

### Note 6 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad		Konsern
2024	2023			2024
0	0	Resultatført skatt på ordinært resultat:		0
0	0	Betalbar skatt		706 545
0	0	Endring i utsatt skatt		-999 865
<b>-0</b>	<b>-0</b>	<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-293 320</b>
		<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
0	-4 400 000	Ordinært resultat før skatt		-1 335 334
-464 297	3 777 156	Permanente forskjeller		0
0	0	Endring i midlertidige forskjeller		4 546 899
464 297	622 844	Mottatt konsernbidrag		0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>3 211 568</b>
-102 145	-155 693	Betalbar skatt på årets resultat:		706 545
102 145	155 693	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>706 545</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:

2024	2023		2024	2023
0	0	Gevinst/tapskonto	80 149	100 186
0	0	Merverdi bygg	113 682 148	116 420 468
0	0	Varige driftsmidler	-4 743 475	-2 681 631
0	0	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>109 018 822</b>	<b>113 839 023</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Beregnet utsatt skatt (22%)</b>	<b>23 984 140</b>	<b>25 044 585</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skatt i regnskapet</b>	<b>23 984 140</b>	<b>25 044 585</b>



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

### Note 7 Egenkapital

#### MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	766 620	62 297 030	-4 471 449	58 592 201
Tilbakebetalt overkurs		-2 606 508	0	-2 606 508
Årets resultat		0	0	
Pr. 31.12.2024	766 620	59 690 522	-4 471 499	55 985 693

#### KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	766 620	62 297 030	-5 110 529	57 953 121
Årets resultat kons.			-1 042 012	-1 042 012
Tilbakebetalt overkurs		-2 606 508	0	-2 606 508
Pr. 31.12.2024	766 620	59 690 522	-6 152 541	54 304 601

### Note 8 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Førde Etatbygg AS pr. 31.12.24 består av:

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	76 662	766 620
Sum	76 662	766 620

### Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kortsiktige fordringer	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende	344 741	1 087 794
91 146	77 817	Andre fordringer	2 592 734	2 762 729
3 464 297	5 622 844	Fordring mot selskap i konsern	0	0
3 555 443	5 700 661	Sum	2 937 475	3 850 523

#### Fordringer med forfall > 1 år

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
4 155 360	3 378 523	Lån til foretak i samme konsern	0	0
4 155 360	3 378 523	Sum	0	0



DocuSign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

Gjeld med forfall > 1 år				
Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Obligasjonslån	145 000 000	145 000 000
0	0	Annen langsiktig gjeld	900 113	900 113
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>145 900 113</b>	<b>145 900 113</b>

Konsernet har obligasjonslån på totalt 145 millioner kroner, alle med forfall om mindre enn 5 år. I forbindelse med transaksjoner så lånefinansieres deler av kjøpesummen, samt at eksisterende lån i underliggende selskapet refinansieres lenger opp i strukturen.

### Note 10 Pantstillelser og garantier

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Gjeld sikret ved pant	2024	2023
0	0	Obligasjonslån	145 000 000	145 000 000
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>145 000 000</b>	<b>145 000 000</b>

Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
			2024	2023
2024	2023	Driftsmidler	193 354 016	200 034 423
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>193 354 016</b>	<b>200 034 423</b>

### Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

#### MORSELSKAP

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	4 155 360	3 378 523
Andre kortsiktige fordringer konsern	3 464 297	5 622 844
<b>Totale konsernfordringer</b>	<b>7 619 657</b>	<b>9 001 367</b>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	0	0
<b>Total konserngjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Docusign Envelope ID: 8A10BF1C-51B2-483B-9570-F6BA601C4B91

## Njord

Alternative Investments

### Note 12 Transaksjoner mellom nærstående parter

#### MORSELSKAP

	2024	2023
Inntekt på investering i datterselskap	464 297	622 844
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	153 993	77 706
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
<b>Netto transaksjoner</b>	<b>618 290</b>	<b>700 550</b>

#### KONSERN

Renteinntekt mellomværende – konserninternt	0	0
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
<b>Netto transaksjoner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.



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

Til generalforsamlingen i Førde Etatbygg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Førde Etatbygg AS som viser et resultat i selskapsregnskapet på NOK 0 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 1 042 012 . 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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.

## 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 foretreatingsnavnet 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 Dokumentmøkket: T3PAQ-ZYLEC-87WF3-YM5JX-27HFU-Y0PKC



Revisors beretning 2024 for Førde Etatbygg AS



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 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 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. Betyggende 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 Dokumentnøkkel: T3PAQ-ZYLEC-87WF3-YM5JX-27HFU-Y0PKC





# 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 06:47:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T3P4Q-ZYLEC-87WF3-YM5JX-27HFU-Y0PKC

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.