



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	829 681 552
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KRAFT EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 1 0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap 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	2,5	1 705 806	51 160
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 705 806</b>	<b>51 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 705 806</b>	<b>-51 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,13	4 217 479	0
Annen renteinntekt		90 857	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 308 336</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 385	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 385</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 306 951</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 601 145</b>	<b>-51 160</b>
Skattekostnad	7	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>2 601 145</b>	<b>-51 160</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	16	68 835	-51 160
Overføringer til/fra annen egenkapital	16	2 532 310	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 601 145</b>	<b>-51 160</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	6	196 597 257	75 350 682
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>196 597 257</b>	<b>75 350 682</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>196 597 257</b>	<b>75 350 682</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	10	209 694	31 589 320
Krav på innbetaling av selskapskapital	12	20 517 479	
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 727 173</b>	<b>31 589 320</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		32 236 175	58 311 024
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 236 175</b>	<b>58 311 024</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>52 963 348</b>	<b>89 900 344</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>249 560 605</b>	<b>165 251 026</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	2 524 210	35 000
Overkurs	8,9	244 484 577	
Ikke registrert kapitalforhøyelse			162 118 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>247 008 787</b>	<b>162 153 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 532 310	
Udekket tap	8		68 835
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 532 310</b>	<b>-68 835</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>249 541 097</b>	<b>162 084 165</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		19 508	1 339 861
Annen kortsiktig gjeld			1 827 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 508</b>	<b>3 166 861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 508</b>	<b>3 166 861</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>249 560 605</b>	<b>165 251 026</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	31 770 324	229 897
Annen driftsinntekt	1	250 896	4 468
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 021 220</b>	<b>234 365</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	13 247 648	199 923
Annen driftskostnad	2,5	4 401 916	485 349
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 649 564</b>	<b>685 272</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 371 656</b>	<b>-450 907</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		303 235	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>303 235</b>	
Annen rentekostnad	10,11	18 445 820	523 410
Annen finanskostnad	6	2 056 990	324 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 502 810</b>	<b>847 768</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 199 575</b>	<b>-847 768</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 827 919</b>	<b>-1 298 675</b>
Skattekostnad	7	-1 142 471	-32 523
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 685 448</b>	<b>-1 266 152</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	16	-4 685 448	-1 266 152
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 685 448</b>	<b>-1 266 152</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Skattegoodwill	3	61 350 276	19 995 103
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>61 350 276</b>	<b>19 995 103</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	510 587 812	184 428 030
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	62 895	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>510 650 707</b>	<b>184 428 030</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		80 135	80 135
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>80 135</b>	<b>80 135</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>572 081 118</b>	<b>204 503 268</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	887 930	2 543 981
Andre fordringer	10	518 027	31 607 459
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 405 957</b>	<b>34 151 440</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 800 953	69 578 922
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>54 800 953</b>	<b>69 578 922</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 206 910</b>	<b>103 730 362</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>628 288 028</b>	<b>308 233 630</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	2 524 210	35 000
Overkurs	8,9	244 484 577	
Ikke registrert kapitalforhøyelse			162 118 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>247 008 787</b>	<b>162 153 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		-596 771
Udekket tap	8	6 294 486	1 012 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 294 486</b>	<b>-1 609 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>240 714 301</b>	<b>160 543 962</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	68 391 465	18 992 893
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>68 391 465</b>	<b>18 992 893</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	314 092 592	117 975 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>314 092 592</b>	<b>117 975 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>382 484 057</b>	<b>136 967 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		982 783	2 351 294
Betalbar skatt	7	170 187	384 892
Skyldige offentlige avgifter		564 753	511 169
Annen kortsiktig gjeld		3 371 947	7 474 420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 089 670</b>	<b>10 721 775</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>387 573 727</b>	<b>147 689 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>628 288 028</b>	<b>308 233 630</b>



RSM Norge AS

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

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

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

Til generalforsamlingen i Kraft Eiendomsinvest I AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kraft Eiendomsinvest I AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 2 601 145 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 4 685 448 . 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 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.

Penneco Dokumentnrøkket: SG807-X8/04-ZWMMVL-01GE6-V8EJH-668VF



Revisors beretning 2024 for Kraft Eiendomsinvest I 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, 3. juli 2025  
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkef:5G807-X8/04-ZWMVL-01GE6-V8EJH-668VF





# 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

2025-07-09 04:44:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SG807-X8J04-ZWMMVLT0TGE6-V8EJH-668VF

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.

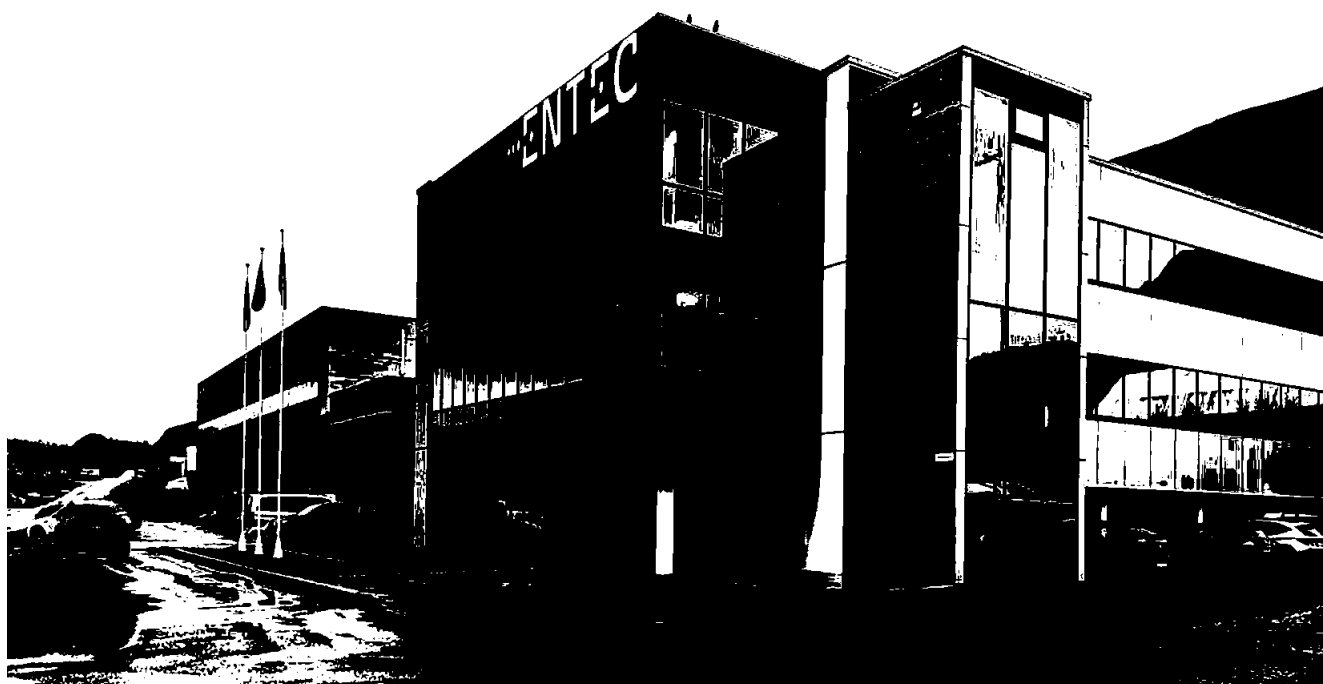
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

Njord

Alternative Investments



# Kraft Eiendomsinvest I AS

Årsrapport 2024



Docusign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## 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.....	5
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: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

### 1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet

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

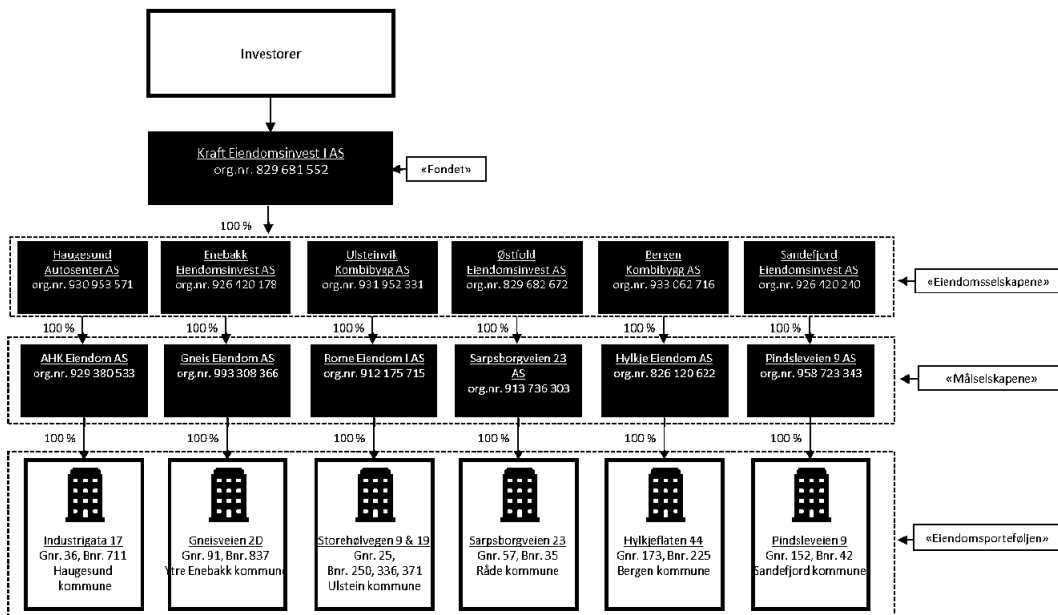
Kraft Eiendomsinvest I AS er et eiendomsfond, som forvaltes av Njord Alternative Investments AS, som har lokaler i Oslo. Virksomhetens forretningside og strategi er å bygge opp en diversifisert eiendomsportefølje med eiendomsinvesteringer som samlet er egnet for å gi fondets investorer en høy risikjustert avkastning. Fondets investeringsstrategi realiseres gjennom investeringer i norske næringsseiendommer innen segmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjonseiendommer og industri. Næringsseiendommene som fondet skal investere i skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere.

#### 1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024

Kraft Eiendomsinvest I AS ble etablert ved første emisjon den 5. desember 2023, med mål om å bygge en diversifisert portefølje av næringsseiendom i Norge innen segmentene storhandel, lager, logistikk og industri. Ved utgangen av 2024 består porteføljen av seks eiendommer lokalisert i Haugesund, Enebakk, Ulsteinvik, Råde, Bergen og Sandefjord.

Alle eiendommene er fullt operasjonelle, og det er ikke gjennomført nye kjøp etter den andre emisjonen i juni 2024. Fondet forbereder ny emisjon mot slutten av mars 2025 for å kunne foreta ytterligere investeringer før investeringsperioden utløper i juni 2025.

Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2024:





DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

### 1.3. Nøkkeltall og KPI-er for 2024

For å gi en helhetlig oversikt over fondets eiendomsportefølje og utvikling i rapporteringsperioden, presenteres følgende nøkkeltall per 31. desember 2024:

- Brutto eiendomsverdi: NOK 536,5 millioner
- Bruttoareal: 22 506 kvm
- Tomteareal: 62 608 kvm
- Brutto yield: 7,4 %
- Belåningsgrad (LTV): 58,5 % (ekskudert netto arbeidskapital)
- Gjennomsnittlig WAULT: 8,4 år
- Utleiegrad: 96 %
- Leieinntekt 2024: NOK 31.770.324
- Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje: NOK 1.000,4
- Antall investorer: 272
- Innbetalt egenkapital: NOK 253 820 776
- IRR siden oppstart: 0,01 %
- Total avkastning siden oppstart: 0,01 %
- Utbetalinger til aksjonærer: 0 % per 31.12.2024

### 1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Den eksterne verddivurderingen fra Veridian per 31.12.2024 verdsetter porteføljen til NOK 536,5 millioner, en økning på 2,35 % fra transaksjonsverdi på NOK 524,2 millioner. Dette bekrefter en stabil og forsiktig positiv markedsutvikling, og indikerer at timingen for investeringene i fondet har vært god.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje er beregnet til NOK 1.000,4. Fondets årlige IRR siden oppstart er 0,01 %, og total avkastning siden oppstart er 0,01 %. Det er besluttet å ikke foreta utbytte for regnskapsåret 2024.

### 1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

I løpet av 2024 har det vært flere vesentlige endringer i fondets kapital- og investeringsstruktur:

- Fondet gjennomførte Emisjon II i perioden 8. april til 9. juni 2024, hvor det ble hentet inn NOK 88.885.776 i ny egenkapital. Dette økte fondets totale innbetalte kapital til NOK 253.820.776, og antall aksjonærer til 272.
- Kapitalen fra emisjonen ble benyttet til å gjennomføre fire nye eiendomstransaksjoner i henhold til fondets investeringsmandat:
  - **Storehølvegen 9 og 19, Ulsteinvik** – overtatt 31.01.2024
  - **Sarpsborgveien 23, Råde** – overtatt 31.01.2024
  - **Hylkjeflaten 44, Bergen** – overtatt 27.06.2024
  - **Pindsleveien 9, Sandefjord** – overtatt 25.06.2024

Disse eiendommene har styrket fondets kontantstrøm og bidratt til økt geografisk diversifisering. Ved utgangen av året består porteføljen av seks eiendommer med en samlet bruttoverdi på NOK 536,5 millioner.

Utover dette har det ikke vært andre vesentlige endringer i fondet gjennom rapporteringsperioden. Driften har vært stabil, og fondet har vært innenfor alle lånebetingelser og operasjonelle rammer.

### 1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Per 31. desember 2024 hadde konsernet samlede eiendeler på NOK 628 288 028 og en bokført egenkapital på NOK 240 714 301, tilsvarende en egenkapitalandel på 38,3 %. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde NOK 314 092 592, mens utsatt skatt var bokført med NOK 68 391 465.



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

### Alternative Investments

For regnskapsåret 2024 hadde konsernet leieinntekter på NOK 31 770 324 og et resultat før skatt på NOK -5 827 919. Årsresultatet endte på NOK -4 685 448, som i hovedsak skyldes av- og nedskrivninger på NOK 13 247 648 og netto finanskostnader på NOK 20 199 575.

#### 1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

##### Risiko- og avkastningsindikator



Fondets risiko- og avkastningsindikator er vurdert til 6 av 7, som tilsier høy risiko. Dette skyldes i hovedsak at fondet er et lukket, unotert og illikvid alternativt investeringsfond, uten innløsningsrett for investorene. Andelene handles ikke i et regulert marked, og investorene må forvente å sitte langsiktig uten løpende tilgang til kapital.

Fondets belåningsgrad (LTV) var per 31.12.2024 på 58,5 %, som anses som moderat. Likevel er fondet eksponert mot endringer i rentenivået, ettersom all gjeld er knyttet til 3M NIBOR, med marginer i intervallet 2,05–2,95. Vektet gjennomsnittlig margin på all gjeld er 2,32%. Et vedvarende høyt eller stigende rentenivå kan redusere kontantstrøm og påvirke verdjustert egenkapital (VEK). Renten på 3M NIBOR per 31.12.2024 var 4,68 %, og med en snittmargin på 2,32%, så var fondets totale rente på gjeld estimert til 7,0 %.

Eiendomsporteføljen har høy kvalitet, 96 % utleiegrad og lang kontraktslengde (WAULT 8,4 år), men fondet er eksponert for leietakerisiko og reforhandlinger over tid, spesielt i segmentene handel og industri. Alle leiekontrakter er KPI-justert, men svakere utvikling i underliggende leiemarked kan påvirke fremtidig verdiutvikling og reutleiebetingelser.

Samlet vurderes fondet som eksponert for rente-, likviditets- og operasjonell risiko, men med god finansiell struktur, høy utleiegrad og solide leietakere som gir et robust utgangspunkt for videre utvikling.

#### 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 0,5 % av fondets VEK, og som beregnes og faktureres kvartalsvis. Forvaltningshonorar til Forvalter var NOK 1.123.121 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



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

### Alternative Investments

#### 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.

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 536.500.000 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	510.650.707	536.500.000
Langsiktig gjeld	314.092.592	314.092.592
<b>Langsiktige eiendeler - langsiktig gjeld</b>	<b>196.558.115</b>	<b>222.407.408</b>
Kontanter	54.800.953	54.800.953
Fordringer	1.486.092	1.486.092
Kortsiktig gjeld	5.089.670	5.089.670
<b>Kortsiktige eiendeler - kortsiktig gjeld</b>	<b>51.197.375</b>	<b>51.197.375</b>
<b>Sum netto langsiktig + kortsiktig eiendeler</b>	<b>247.755.490</b>	<b>273.604.783</b>
Varig driftsmidler (ekskl. tomt)		439.852.845
Skattemessig verdi bygg + inst. (ekskl. tomt)		229.068.239
Differanse		210.784.605
Skatteulempe, 10% av differanse		21.078.461
Skattegoodwill	61.350.276	
Utsatt skatt	68.391.465	
<b>Netto eiendeler</b>	<b>240.714.301</b>	<b>252.526.322</b>
Antall aksjer	252.421	252.421
<b>Netto eiendeler per aksje</b>	<b>953,6</b>	<b>1.000,4</b>

Rapportert netto eiendeler per aksje ved Q4 rapporten var på NOK 999,43 og var basert på ureviderte regnskapstall. Avviket fra estimert markedsverdi per aksje basert på revidert regnskap utgjør NOK 1,0 per aksje.

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



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## 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 Kraft Eiendomsinvest I AS

Signed by:

0F6682DAF2D6406...

Geir Inge Solberg  
Styreleder

Signed by:

B2E84D739D2242A...

Steinar Håvarstein  
Styremedlem

Signed by:

0570C3710D2F4CC...

Jan Eirik Berntsen  
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

### 2.2. Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap		Konsern	
2024	2023	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
0	0		Leieinntekter	1	31.770.324	229.897
0	0		Andre driftsinntekter	1	250.896	4.468
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum Driftsinntekter</b>		<b>32.021.220</b>	<b>234.365</b>
0	0	2	Lønnskostnad	2	0	0
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	13.247.648	199.923
1.705.806	51.160	2,5	Annen driftskostnad	2,5	4.401.916	485.349
<b>1.705.806</b>	<b>51.160</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>17.649.564</b>	<b>685.271</b>
<b>-1.705.806</b>	<b>-51.160</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>14.371.656</b>	<b>-450.907</b>
4.217.479	0	6,13	<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		0	0
0	0	12	Inntekt på investering i datterselskap	6	0	0
90.857	0		Renteinntekt foretak i samme konsern		303.235	0
0	0		Annen renteinntekt		0	0
0	0		Annen finansinntekt		18.445.820	523.410
0	0		Annen rentekostnad	10,11	2.056.990	324.358
1.385	0		Annen finanskostnad	6		
<b>4.306.951</b>	<b>0</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-20.199.575</b>	<b>-847.768</b>
<b>2.601.145</b>	<b>-51.160</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5.827.919</b>	<b>-1.298.675</b>
0	0	7	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1.142.471	-32.523
<b>2.601.145</b>	<b>-51.160</b>		<b>Ordinært resultat</b>		<b>-4.685.448</b>	<b>-1.266.152</b>
<b>2.601.145</b>	<b>-51.160</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>-4.685.448</b>	<b>-1.266.152</b>
2.601.145	-51.160	16	<b>Overføringer</b>		-4.685.448	-1.266.152
<b>2.601.145</b>	<b>-51.160</b>		Overført udekket tap/annen egenkapital		<b>-4.685.448</b>	<b>-1.266.152</b>
			<b>Sum overføringer</b>			



Docusign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## 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	3	Skattegoodwill	3	61.350.276	19.995.103
0	0	7	Utsatt skattefordel		0	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>61.350.276</b>	<b>19.995.103</b>
			<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4	510.587.812	184.428.030
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	62.895	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>510.650.707</b>	<b>184.428.030</b>
			<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
196.597.257	75.350.682	6	Investeringer i datterselskap		0	0
0	0	12	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Andre langsiktige fordringer		80.135	80.135
<b>196.597.257</b>	<b>75.350.682</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>80.135</b>	<b>80.135</b>
<b>196.597.257</b>	<b>75.350.682</b>		<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>572.081.118</b>	<b>204.503.268</b>
			<b>Omløpsmidler</b>			
			<b>Fordringer</b>			
0	0	10	Kundefordringer	10	887.930	2.543.981
209.694	31.589.320	10	Andre fordringer	10	518.027	31.607.459
20.517.479	0	12	Konsernfordringer		0	0
<b>20.727.173</b>	<b>31.589.320</b>		<b>Sum fordringer</b>		<b>1.405.957</b>	<b>34.151.440</b>
32.236.175	58.311.024		Bankinnskudd og kontanter		54.800.953	69.578.922
<b>52.963.348</b>	<b>89.900.344</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56.206.910</b>	<b>103.730.362</b>
<b>249.560.605</b>	<b>165.251.026</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>628.288.028</b>	<b>308.233.630</b>



Docusign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

Morselskap		Note	Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023		EGENKAPITAL OG GJELD	31.12.2024	31.12.2023	
			<b>Egenkapital</b>			
			<b>Innskutt egenkapital</b>			
2.524.210	35.000	8,9	Aksjekapital	8,9	2.524.210	35.000
244.484.577	0	8,9	Overkurs	8,9	244.484.577	0
0	162.118.000		Ikke registrert kapitalforhøyelser		0	162.118.000
<b>247.008.787</b>	<b>162.153.000</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>247.008.787</b>	<b>162.153.000</b>
			<b>Opptjent egenkapital</b>			
2.532.310	0	8	Annen egenkapital	8	0	-596.772
0	-68.835	8	Udekket tap	8	-6.294.486	-1.012.267
<b>2.532.310</b>	<b>-68.835</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6.294.486</b>	<b>-1.609.038</b>
<b>249.541.097</b>	<b>162.084.165</b>		<b>Sum egenkapital</b>		<b>240.714.301</b>	<b>160.543.962</b>
			<b>Gjeld</b>			
			<b>Avsetning for forpliktelseser</b>			
0	0	7	Utsatt skatt	7	68.391.465	18.992.893
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum avsetning for forpliktelseser</b>		<b>68.391.465</b>	<b>18.992.893</b>
			<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	314.092.592	117.975.000
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>314.092.592</b>	<b>117.975.000</b>
			<b>Kortsiktig gjeld</b>			
19.508	1.339.861		Leverandørgjeld		982.783	2.351.294
0	0		Betalbar skatt	7	170.187	384.892
0	0		Skyldig offentlige avgifter		564.753	511.169
0	1.827.000		Annen kortsiktig gjeld		3.371.947	7.474.420
<b>19.508</b>	<b>3.166.861</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5.089.670</b>	<b>10.721.775</b>
<b>19.508</b>	<b>3.166.861</b>		<b>Sum gjeld</b>		<b>387.573.727</b>	<b>147.689.668</b>
<b>249.560.605</b>	<b>165.251.026</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>628.288.028</b>	<b>308.233.630</b>

Oslo, 30.06.2025

Styret i Kraft Eiendomsinvest I AS

Signed by:

Geir Inge Solberg  
Styreleder

Signed by:

Steinar Håvarstein  
Styremedlem

Signed by:

Jan Eirik Berntsen  
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## 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>
2.601.145	Resultat før skattekostnad	-5.827.919
0	Periodens betalte skatt	
0	Av-/nedskrivninger	13.247.648
0	Endring i kundefordringer	1.656.051
-1.320.353	Endring i leverandørgjeld	-1.368.511
9.093.571	Endring i andre tidsavgrensningsposter	26.115.631
<b>10.374.363</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>33.822.900</b>
	<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
-121.305.000	Investeringer i datterselskap	-181.850.002
0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-7.157.971
0	Lån til tilknyttet selskap/konsernselskap	0
<b>-121.305.000</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-189.007.973</b>
	<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
0	Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld	196.117.592
0	Nedbetaling av langsiktig gjeld	-140.566.275
84.855.787	Innbetalinger av egenkapital	84.855.787
	Utbetalinger av konsernbidrag	
<b>84.855.787</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>140.407.104</b>
-26.074.850	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-14.777.969
58.311.024	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	69.578.922
<b>32.236.175</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>54.800.953</b>



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

### 2.5. Noter til regnskapet – Kraft Eiendomsinvest I AS

#### 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: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Kraft Eiendomsinvest I 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

<b>Virksomhetsområde</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter	31 770 324	229 897
Andre driftsinntekter	250 896	4 468
<b>Salgsinntekter totalt</b>	<b>32 021 220</b>	<b>234 365</b>
<b>Geografisk område</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter innland	32 021 220	229 897
Leieinntekter utland	0	0
<b>Leieinntekter totalt</b>	<b>32 021 220</b>	<b>229 897</b>



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

### Alternative Investments

Konsernets leieinntekter er basert på leieinntekter opptjent innenfor eierperioden. Konsernet ble etablert helt i slutten av 2023, og totale leieinntekter er inntekter opptjent for perioden etter at underliggende selskaper ble en del av konsernet.

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

Kraft Eiendomsinvest konsern har ikke hatt ansatte i 2024, og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Konsernet har heller ikke utbetalt styrehonorar i løpet av 2024.

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Styrehonorar	0	0
0	0	Arbeidsgiveravgift	0	0
0	0	Andre ytelser	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

#### Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
64 375	6 500	Revisjonshonorar	356 025	25 891
24 375	0	Andre tjenester	49 956	1 392
<b>88 750</b>	<b>6 500</b>	<b>Totalt revisjonshonorar</b>	<b>405 982</b>	<b>27 283</b>

#### Note 3 Immaterielle eiendeler

##### KONSERN

	Skattegoodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	20 031 418
Tilgang kjøpte anleggsmidler	42 541 794
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>62 573 212</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	36 315
Årets ordinære avskrivninger	1 186 621
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>61 350 276</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: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

### Note 4 Anleggsmidler

#### KONSERN

	Bygg	Teknisk anlegg	Tomter
Anskaffelseskost per 01.01.	255 269 866	51 463 563	38 350 043
Tilgang kjøpte anleggsmidler	4 145 385	1 105 608	1 834 406
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>259 415 251</b>	<b>52 569 171</b>	<b>40 184 449</b>
Avskrivninger pr. 01.01	37 217 571	15 375 978	
Årets ordinære avskrivninger	5 624 328	3 171 285	
Nedskrivninger per 01.01.			
Årets nedskrivninger			
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>216 573 352</b>	<b>34 021 908</b>	<b>40 184 449</b>
Forventet økonomisk levetid	50-100 år	10 år	

	Annet	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	0	70 855 414	415 938 886
Tilgang/avgang kjøpte anleggsmidler	72 572	153 288 553	160 446 524
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>72 572</b>	<b>224 143 968</b>	<b>576 385 411</b>
Avskrivninger pr. 01.01	0	128 756	52 886 801
Årets ordinære avskrivninger	9 676	4 207 110	12 847 903
Nedskrivninger per 01.01.		0	0
Årets nedskrivninger		0	0
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>62 896</b>	<b>219 808 102</b>	<b>510 650 707</b>
Forventet økonomisk levetid		40-50 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 verdivurderinger av underliggende verdier, og eventuelle opp eller nedskrivninger tas inn i regnskapet. For 2024 er det ingen nedskrivninger på konsernnivå.

### Note 5 Andre driftskostnader

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Kostnader bygg	396 498	7 911
0	0	Forsikring	147 327	2 376
1 123 121	0	Forvaltningshonorar	2 136 538	0
40 994	4 613	IT kostnader	109 675	9 593
537 929	43 947	Honorar revisjon, regnskap, juridisk m.m.	1 494 375	455 949
0	0	Bankomkostninger	70 299	6 025
3 762	2 600	Andre driftskostnader	47 204	3 495
<b>1 705 806</b>	<b>51 160</b>	<b>Sum</b>	<b>4 401 916</b>	<b>485 349</b>



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

### Note 6 Investeringer i datterselskap, TS og FKV

#### MORSELSKAP

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Enebakk Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	29 146 847	26 446 847	1 165 190	26 335 000
Haugesund Autosenter AS	Oslo	100 %	46 035 000	42 735 000	-432 622	41 702 050
Bergen Kombibygge AS	Oslo	100 %	39 035 000	36 735 000	-49 478	36 685 522
Sandefjord Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	29 535 000	28 535 000	56 515	26 516 852
Ulsteinvik Kombibygge AS	Oslo	100 %	37 055 205	35 055 205	469 898	34 858 735
Østfold Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	32 055 205	27 055 205	122 517	27 130 808
<b>Totalt</b>			<b>212 897 257</b>	<b>196 597 257</b>	<b>1 332 020</b>	<b>193 228 967</b>

Kraft Eiendomsinvest I AS har 100% eierskap i ovenforstående datterselskap, som igjen har 100 % eierskap i underliggende eiendomsselskaper. Aksjer i datterselskapene er bokført til opprinnelig kostpris, fratrukket tilbakebetalt kapital samt eventuell nedskrivning av aksjer i datterselskapene grunnet verdifall i eiendomsmarkedet i underliggende selskaper.

#### KONSERN

Investering i datterselskap elimineres i konsernregnskapet.

### Note 7 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad		Konsern
2024	2023			2024
		Resultatført skatt på ordinært resultat:		
0	0	Betalt skatt		170 187
0	0	Endring i utsatt skatt		-1 312 658
<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-1 142 471</b>
		Skattepliktig inntekt:		
2 601 145	-51 160	Ordinært resultat før skatt		-5 827 919
-3 994 989	-2 817 000	Permanente forskjeller		0
0	0	Endring i midlertidige forskjeller		6 601 496
0	0	Anvendelse av fremførbart underskudd		0
<b>-1 393 884</b>	<b>-2 868 160</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>773 577</b>
		Betalt skatt på årets resultat:		170 187
-927 845	0	Betalt skatt på avgitt konsernbidrag		0
927 845	0	<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>170 187</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	340 009	-394 831
4 279 679	2 868 160	Akkumulert fremførbart underskudd	-11 303 996	-8 549 203
0	0	Merverdi bygg	278 864 892	89 560 886
0	0	Varige driftsmidler	36 323 532	1 689 763
-4 279 679	-2 868 160	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	6 645 860	4 024 716
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>310 870 297</b>	<b>86 331 331</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Beregnet utsatt skatt (22%)</b>	<b>68 391 465</b>	<b>18 992 893</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skatt i regnskapet</b>	<b>68 391 465</b>	<b>18 992 893</b>



DocuSign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

### Note 8 Egenkapital

#### MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke reg. kapitalforhøy.	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	35 000	0	162 118 000	-68 835	162 084 165
Kapitalforhøyelser	2 489 210	244 484 577	-162 118 000		84 855 787
Årets resultat				2 601 145	2 601 145
Pr. 31.12.2024	2 524 210	244 484 577	0	2 532 310	249 541 097

#### KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke reg. kapitalforhøy.	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	35 000	0	162 118 000	-1 609 038	160 543 962
Kapitalforhøyelser	2 489 210	244 484 577	-162 118 000		84 855 787
Årets resultat kons.				-4 685 448	-4 685 448
Pr. 31.12.2024	2 524 210	244 484 577	0	-6 294 486	240 714 301

### Note 9 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Kraft Eiendomsinvest I AS pr. 31.12.24 består av:

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	252 421	2 524 210
<b>Sum</b>	<b>252 421</b>	<b>2 524 210</b>

Selskapet gjennomførte kapitalforhøyelse på NOK 164 935 000 gjennom emisjon i desember 2023, denne ble registrert i Foretaksregisteret 13. februar 2024.

I tillegg så ble det gjennomført en emisjon på NOK 88 885 776 i selskapet som ble registrert i Foretaksregisteret 27.8.2024.

### Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kortsiktige fordringer	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende	887 930	2 543 981
209 694	31 589 320	Andre fordringer	518 027	31 607 459
20 517 479	0	Fordring mot selskap i konsern	0	0
<b>20 727 173</b>	<b>31 589 320</b>	<b>Sum</b>	<b>1 405 957</b>	<b>34 151 440</b>

Morselskap		Fordringer med forfall > 1 år	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Lån til foretak i samme konsern	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Docusign Envelope ID: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

Morselskap		Gjeld med forfall > 1 år		
2024	2023		Konsern 2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	222 123 150	78 975 000
0	0	Obligasjonslån	91 969 442	39 000 000
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>314 092 592</b>	<b>117 975 000</b>

Konsernet har gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån på totalt 314,1 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 11 Pantstillelser og garantier

Morselskap		Konsern		
2024	2023	Gjeld sikret ved pant	2024	2023
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinst.	222 123 150	78 975 000
0	0	Obligasjonslån	91 969 442	39 000 000
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>314 092 592</b>	<b>117 975 000</b>

Morselskap		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
2024	2023		2024	2023
0	0	Driftsmidler	290 779 708	114 862 247
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>290 779 708</b>	<b>114 862 247</b>

I tillegg til balanseført verdi, er det i konsernet en netto merverdi i 2024 relatert til bygg på 219,8 millioner kroner.

### Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

#### MORSELSKAP

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	20 517 479	0
<b>Totale konsernfordringer</b>	<b>20 517 479</b>	<b>0</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: 599E2D56-2674-45FF-A171-38D2D47A33E5

## Njord

Alternative Investments

### Note 13 Transaksjoner mellom nærstående parter

#### MORSELSKAP

	2024	2023
Inntekt på investering i datterselskap	4 217 479	0
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	0	0
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
<b>Netto transaksjoner</b>	<b>0</b>	<b>0</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 14 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.