



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 888 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTLANDET KOMMUNEBYGG 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: 30.06.2025

### 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, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 329 006	1 473 219
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 329 006</b>	<b>1 473 219</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 329 006</b>	<b>-1 473 219</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			189
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>189</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	92 598	33 998
Annen finanskostnad		17 210	73 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>109 808</b>	<b>107 496</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-109 808</b>	<b>-107 307</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 438 814</b>	<b>-1 580 526</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 438 814</b>	<b>-1 580 526</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilbakeført fra overkurs		11 405 000	
Tilbakebetalt overkurs		-11 405 000	
Udekket tap	7	-1 438 814	-1 580 526
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 438 814</b>	<b>-1 580 526</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	86 258 161	99 258 161
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>86 258 161</b>	<b>99 258 161</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>86 258 161</b>	<b>99 258 161</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	9	47 025	85 684
Konsernfordringer	9,11	13 000 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 047 025</b>	<b>85 684</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		36 181	187 109
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 181</b>	<b>187 109</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 083 206</b>	<b>272 793</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 341 367</b>	<b>99 530 954</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,8	1 140 500	1 140 500
Overkurs	7	89 734 540	101 139 540
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 875 040</b>	<b>102 280 040</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Udekket tap	7	6 209 843	4 771 029
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 209 843</b>	<b>-4 771 029</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>84 665 197</b>	<b>97 509 011</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9,11	2 866 440	1 373 842
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 866 440</b>	<b>1 373 842</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 866 440</b>	<b>1 373 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		404 730	41 279
Annen kortsiktig gjeld		11 405 000	606 822
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 809 730</b>	<b>648 101</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 676 170</b>	<b>2 021 943</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>99 341 367</b>	<b>99 530 954</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	25 457 249	23 288 398
Annen driftsinntekt	1	35 052	21 997
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 492 301</b>	<b>23 310 395</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	70 742	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	11 437 659	11 255 869
Annen driftskostnad	2	5 612 854	5 808 778
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 121 255</b>	<b>17 127 402</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 371 046</b>	<b>6 182 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		220 941	2 028
Annen finansinntekt		1 474	1 864
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>222 415</b>	<b>3 892</b>
Annen rentekostnad	10,11	8 814 012	8 814 000
Annen finanskostnad		841 772	913 257
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 655 784</b>	<b>9 727 257</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 433 369</b>	<b>-9 723 365</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 062 323</b>	<b>-3 540 372</b>
Skattekostnad	6	133 455	776 922
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 195 778</b>	<b>-4 317 294</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilbakeført fra overkurs		11 405 000	
Tilbekebetalt overkurs		-11 405 000	
Udekket tap	7	-1 195 778	-4 317 294
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 195 778</b>	<b>-4 317 294</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Skattegoodwill	3	28 129 184	29 099 053
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>28 129 184</b>	<b>29 099 053</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	286 741 824	297 002 276
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	114 609	194 899
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>286 856 433</b>	<b>297 197 175</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 000	2 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>314 987 617</b>	<b>326 298 228</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 508 007	958 497
Andre fordringer	9	865 579	1 387 686
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 373 586</b>	<b>2 346 183</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 209 810	8 722 337
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 209 810</b>	<b>8 722 337</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 583 396</b>	<b>11 068 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>333 571 013</b>	<b>337 366 748</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,8	1 140 500	1 140 500
Overkurs	7	89 734 540	101 139 540
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 875 040</b>	<b>102 280 040</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	27 333 067	26 137 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 333 067</b>	<b>-26 137 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 541 973</b>	<b>76 142 750</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	31 199 988	31 066 533
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>31 199 988</b>	<b>31 066 533</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	226 000 000	226 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>226 000 000</b>	<b>226 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>257 199 988</b>	<b>257 066 533</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 057 663	985 231
Annen kortsiktig gjeld		11 771 389	3 172 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 829 052</b>	<b>4 157 465</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 029 040</b>	<b>261 223 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>333 571 013</b>	<b>337 366 748</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

Til generalforsamlingen i Vestlandet Kommunebygg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlandet Kommunebygg AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 1 438 814 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 1 195 778 . 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.

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

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

Penneo Dokumentnøkkel: ISZ5U-G6EJ5-QiDJT-NM03Z-FTSD7-IK5XA



Revisors beretning 2024 for Vestlandet Kommunebygg AS



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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lyngdal, 30. juni 2025  
RSM Norge

Tor Egil Sådland  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 15Z5U-G6EJ5-Q1DJT-NM03Z-FTSD7-IK5XA





# 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

2025-07-01 09:09:46 UTC



Penneo Dokumentnrøkke: 15Z5U-G6EJ5-QIDJT-NM03Z-FTSD7-IK5XA

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://eutd.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: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

Njord

Alternative Investments



# Vestlandet Kommunebygg AS

Årsrapport 2024



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

Alternative Investments

### Innholdsfortegnelse

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



Docusign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

Alternative Investments

### 1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet

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

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

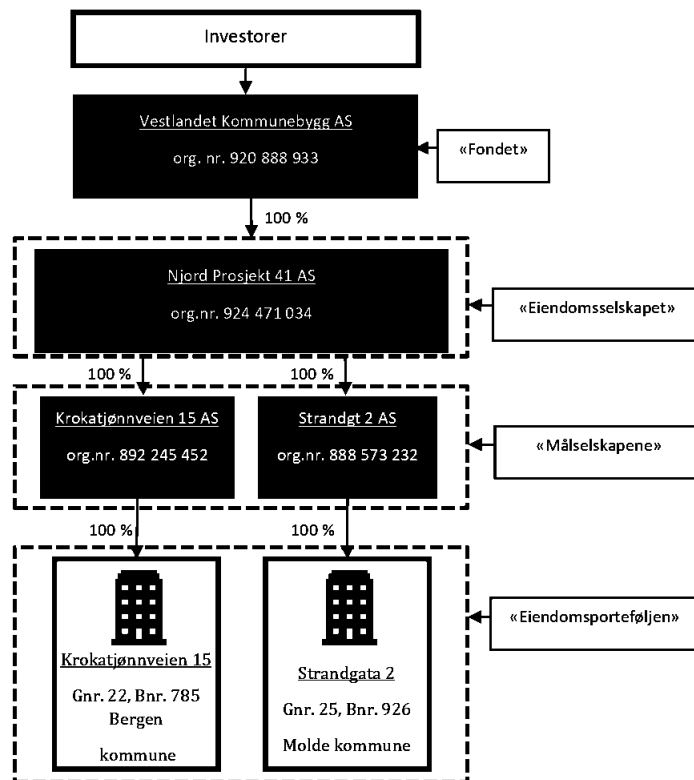
Fondet er investert i næringseiendom, og har som formål å eie og forvalte investeringene Kroatjønnveien 15 i Bergen og Strandgata 2 i Molde gjennom hele fondets levetid.

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

#### 1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024

Vestlandet Kommunebygg AS har ikke gjennomført nye investeringer i løpet av 2024. Fondet eier fortsatt eiendommene Kroatjønnveien 15 i Bergen og Strandgata 2 i Molde, som ble overtatt i forbindelse med emisjonen 23. mars 2020. Begge eiendommene har hatt stabil drift gjennom året, uten rapporterte avvik fra eiendomsforvalter. Obligasjonslånet på NOK 226 millioner, som forfalt 1. april 2025, ble refinansiert med nye banklån på eiendomsselskapsnivå. Den nye finansieringsstrukturen innebærer separate lån fra Sparebank 1 Sør-Norge og Sparebanken Møre, begge med 40 års avdragsprofil og marginer på henholdsvis NIBOR + 2,05 % og NIBOR + 2,00 %.

Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2024:





DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## 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 379,8 millioner (opp fra NOK 357 millioner per 31.12.2023)
- Bruttoareal: 14 108 kvm
- Tomteareal: 10 057 kvm
- Brutto yield: 6,8 %
- Belåningsgrad (LTV): 59,5 % (estimert 60,6 % etter refinansiering)
- Gjennomsnittlig WAULT: 6,5 år
- Utleiegrad: 94 %
- Andel offentlige leietakere: 69 %
- Leieinntekt 2024: NOK 25.457.249
- Verdjustert egenkapital (VEK) per aksje: NOK 1.231,0

### 1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Den eksterne verddivurderingen per 31. desember 2024 fra Veridian verdsetter porteføljen til NOK 379,8 millioner, opp fra NOK 356,5 millioner per 31. desember 2023 – en verdiøkning på ca. 6,5 % i rapporteringsperioden. Verdjustert egenkapital (VEK) per aksje er beregnet til NOK 1.231, og fondets årlige avkastning (IRR) siden oppstart er 5,4 %. Total avkastning siden oppstart er beregnet til 27,9 %, og det er utbetalt totalt NOK 48 per aksje, tilsvarende 4,80 % av innbetalt kapital. Det er også besluttet å utbetale ytterligere NOK 100,0 per aksje for regnskapsåret 2024.

### 1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

Den viktigste endringen i rapporteringsperioden har vært at fondet har sikret refinansiering av obligasjonslånet, som forfaller i april 2025. Denne refinansieringen med langsiktige banklån på eiendomsselskapsnivå representerer et viktig steg mot en mer robust og fleksibel kapitalstruktur. Det har for øvrig ikke vært andre vesentlige endringer i løpet av rapporteringsperioden. Det foreligger ingen informasjon som, med rimelig sannsynlighet, ville fått en investor til å revurdere sin investering i fondet. Videre er det ingen forhold som påvirker investorers rettigheter knyttet til investeringen, eller som på annen måte kan skade interessene til én eller flere investorer i fondet.

### 1.6. Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Per 31. desember 2024 hadde konsernet samlede eiendeler på NOK 333 571 013 og en bokført egenkapital på NOK 62 401 473, tilsvarende en egenkapitalandel på 18,7 %. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde NOK 226 000 000, og utsatt skatt var NOK 31 199 988.

Konsernet hadde leieinntekter på NOK 25 457 249 i 2024, i tillegg til andre driftsinntekter på NOK 35 052, som samlet ga driftsinntekter på NOK 25 492 301. Driftskostnadene utgjorde totalt NOK 17 121 255, inkludert NOK 11 437 659 i av- og nedskrivninger og NOK 5 612 854 i øvrige driftskostnader. Dette ga et positivt driftsresultat på NOK 8 371 046.

Rentekostnader på NOK 8 814 012 og annen finanskostnad på NOK 841 772 medførte netto finanskostnader på NOK -9 433 369, og et negativt resultat før skatt på NOK -1 062 323. Årsresultatet ble NOK -1 195 778 etter en skattekostnad på NOK 133 455.



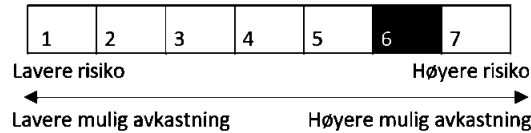
DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

Alternative Investments

### 1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

#### Risiko- og avkastningsindikator



Fondets risiko- og avkastningsindikator er vurdert til 6 av 7, noe som gjenspeiler høy risiko. Dette skyldes hovedsakelig fondets lukkede struktur, unoterte og illikvide karakter, og fravær av innløsningsrett. Investorene må være forberedt på å være langsiktige eiere uten daglig tilgang til kapitalen. Risikoindikatoren fanger ikke opp alle typer markedsrisiko og kan endre seg over tid.

Til tross for at fondet har en moderat belåningsgrad (LTV) og høy andel offentlige leietakere, er det eksponert for renteutvikling og eiendomsverdier. Høyere renter kan påvirke VEK og kontantstrøm negativt, samt redusere marginen mellom leieinntekter og finansieringskostnader. Fondet har sikret refinansiering av obligasjonslånet med banklån som trer i kraft ved forfall i april 2025, men eventuell svekkelse i bankenes kredittvilkår eller eiendomsmarkedet kan påvirke fremtidige betingelser.

Fondets strategi er langsiktig, og fondet er godt posisjonert med stabile inntekter, men utviklingen i eiendomsmarkedet og renter frem mot refinansiering er fortsatt en sentral usikkerhetsfaktor.

### 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 fast årlig forvaltningshonorar som KPI justeres hvert år. Forvaltningshonorar til Forvalter var NOK 160.067 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: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## 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 379.800.000 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	286.856.433	379.800.000
Langsiktig gjeld	226.000.000	226.000.000
<b>Langsiktige eiendeler - langsiktig gjeld</b>	<b>60.856.433</b>	<b>153.800.000</b>
Kontanter	16.209.810	16.209.810
Fordringer	2.373.586	2.373.586
Kortsiktig gjeld	12.829.052	13.969.552
<b>Kortsiktige eiendeler - kortsiktig gjeld</b>	<b>5.574.344</b>	<b>4.613.844</b>
<b>Sum netto langsiktig + kortsiktig eiendeler</b>	<b>66.610.777</b>	<b>158.413.844</b>
Varig driftsmidler (ekskl. tomt)		297.955.554
Skattemessig verdi bygg + inst. (ekskl. tomt)		117.718.540
Differanse		180.237.013
Skatteulempe, 10% av differanse		18.023.701
Skattegoodwill	28.129.184	
Utsatt skatt	31.199.988	
<b>Netto eiendeler</b>	<b>63.541.973</b>	<b>140.390.143</b>
Antall aksjer	114.050	114.050
<b>Netto eiendeler per aksje</b>	<b>557,1</b>	<b>1.231,0</b>

Rapportert netto eiendeler per aksje ved Q4 rapporten var på NOK 1353,2 og var basert på ureviderte regnskapstall. Avviket fra estimert markedsverdi per aksje basert på revidert regnskap utgjør NOK -122,26 per aksje.

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



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## 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 Vestlandet Kommunebygg AS

DocuSigned by:

*Magnus Brath Lund*

5C2033BDE88E4DA...

Magnus Brath Lund

Styreleder

DocuSigned by:

*Knut Haakon Rike*

E7C70A1410B944C...

Knut Haakon Rike

Styremedlem



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

Alternative Investments

### 2.2. Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap		Konsern	
2024	2023	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
0	0		Leieinntekter	1	25.457.249	23.288.398
0	0		Andre driftsinntekter	1	35.052	21.997
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum Driftsinntekter</b>		<b>25.492.301</b>	<b>23.310.395</b>
0	0	2	Lønnskostnad	2	70.742	62.755
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	11.437.659	11.255.869
1.329.006	1.473.219	2	Annen driftskostnad	2	5.612.854	5.808.778
<b>1.329.006</b>	<b>1.473.219</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>17.121.255</b>	<b>17.127.402</b>
<b>-1.329.006</b>	<b>-1.473.219</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>8.371.046</b>	<b>6.182.993</b>
			<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
0	0	12	Renteinntekt foretak i samme konsern		0	0
0	0		Annen renteinntekt		220.941	2.028
0	189		Annen finansinntekt		1.474	1.864
92.598	33.998	12	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Annen rentekostnad	10,11	8.814.012	8.814.000
17.210	73.498		Annen finanskostnad		841.772	913.257
<b>-109.808</b>	<b>-107.307</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-9.433.369</b>	<b>-9.723.365</b>
<b>-1.438.814</b>	<b>-1.580.526</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1.062.323</b>	<b>-3.540.372</b>
0	0	6	Skattekostnad på ordinært resultat	6	133.455	776.922
<b>-1.438.814</b>	<b>-1.580.526</b>		<b>Ordinært resultat</b>		<b>-1.195.778</b>	<b>-4.317.294</b>
<b>-1.438.814</b>	<b>-1.580.526</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>-1.195.778</b>	<b>-4.317.294</b>
			<b>Overføringer</b>			
11.405.000	0		Tilbakeført fra overkursfond		11.405.000	0
-11.405.000	0		Tilbakebetalt overkurs		-11.405.000	0
-1.438.814	-1.580.526	7	Overført udekket tap/annen egenkapital	7	-1.195.778	-4.317.294
<b>-1.438.814</b>	<b>-1.580.526</b>		<b>Sum overføringer</b>		<b>-1.195.778</b>	<b>-4.317.294</b>



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## 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	28.129.184	29.099.053
0	0	6	Utsatt skattefordel	6	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>28.129.184</b>	<b>29.099.053</b>
			<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4,10	286.741.824	297.002.276
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	114.609	194.899
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>286.856.433</b>	<b>297.197.175</b>
			<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
86.258.161	99.258.161	5	Investeringer i datterselskap		0	0
0	0	11	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Andre langsiktige fordringer		2.000	2.000
<b>86.258.161</b>	<b>99.258.161</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
<b>86.258.161</b>	<b>99.258.161</b>		<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>314.987.617</b>	<b>326.298.228</b>
			<b>Omløpsmidler</b>			
			<b>Fordringer</b>			
0	0	9	Kundefordringer	9	1.508.007	958.497
47.025	85.684	9	Andre fordringer	9	865.579	1.387.686
13.000.000	0	9,11	Konsernfordringer		0	0
<b>13.047.025</b>	<b>85.684</b>		<b>Sum fordringer</b>		<b>2.373.586</b>	<b>2.346.183</b>
36.181	187.109		Bankinnskudd og kontanter		16.209.810	8.722.337
<b>13.083.206</b>	<b>272.793</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18.583.396</b>	<b>11.068.520</b>
<b>99.341.367</b>	<b>99.530.954</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>333.571.013</b>	<b>337.366.748</b>



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## 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>						
1.140.500	1.140.500	7,8	Aksjekapital	7,8	1.140.500	1.140.500
89.734.040	101.139.540	7	Overkurs	7	89.734.540	101.139.540
<b>90.875.040</b>	<b>102.280.040</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90.875.040</b>	<b>102.280.040</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
0	0	7	Annen egenkapital	7	0	0
-6.209.843	-4.771.029	7	Udekket tap	7	-27.333.067	-26.137.291
<b>-6.209.843</b>	<b>-4.771.029</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27.333.067</b>	<b>-26.137.290</b>
<b>84.665.197</b>	<b>97.509.011</b>		<b>Sum egenkapital</b>		<b>63.541.973</b>	<b>76.142.750</b>
<b>Gjeld</b>						
<b>Avsetning for forpliktelser</b>						
0	0	6	Utsatt skatt	6	31.199.988	31.066.533
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>31.199.988</b>	<b>31.066.533</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>						
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	226.000.000	226.000.000
2.866.440	1.373.842	9,11	Langsiktig konserngjeld		0	0
0	0		Øvrig langsiktig gjeld		0	0
<b>2.866.440</b>	<b>1.373.842</b>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>226.000.000</b>	<b>226.000.000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
404.730	41.279		Leverandørgjeld		1.057.663	985.231
0	0		Betalbar skatt	6	0	0
0	0		Skyldig offentlige avgifter		0	0
11.405.000	606.822		Annen kortsiktig gjeld		11.771.389	3.172.234
<b>11.809.730</b>	<b>648.101</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12.829.052</b>	<b>4.157.465</b>
<b>14.676.170</b>	<b>2.021.943</b>		<b>Sum gjeld</b>		<b>270.029.040</b>	<b>261.223.998</b>
<b>99.341.367</b>	<b>99.530.954</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>333.571.013</b>	<b>337.366.748</b>

Oslo, 30.06.2025

Styret i Vestlandet Kommunebygg AS

DocuSigned by:

Magnus Brath Lund

5C20338DE88E4DA...

Magnus Brath Lund

Styreleder

DocuSigned by:

Knut Haakon Rike

E7C70A1410B844C...

Knut Haakon Rike

Styremedlem



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## 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>
-1.438.814	Resultat før skattekostnad	-1.062.323
0	Periodens betalte skatt	0
0	Av-/nedskrivninger	11.437.659
0	Endring i kundefordringer	-549.510
363.451	Endring i leverandørgjeld	72.432
924.434	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-2.283.737
<b>-150.929</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>7.614.521</b>
	<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
-	Investeringer i datterselskap	0
-	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-127.048
0	Lån til tilknyttet selskap/konsernselskap	0
<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-127.048</b>
	<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
0	Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld	0
0	Nedbetaling av langsiktig gjeld	0
0	Netto endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0
0	Tilbakebetaling av egenkapital	0
<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>0</b>
-150.929	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	7.487.473
187.109	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	8.722.337
<b>36.181</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>16.209.810</b>



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## 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.

##### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

##### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Vestlandet Kommunebygg 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



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

### Alternative Investments

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 skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### Kontantstrømoppstilling

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

#### Note 1 Driftsinntekter

##### KONSERN

Virksomhetsområde	2024	2023
Leieinntekter	25 457 249	23 288 398
Andre driftsinntekter	35 052	21 997
<b>Salgsinntekter totalt</b>	<b>25 492 301</b>	<b>23 310 395</b>

Konsernets leieinntekter er basert på leieinntekter opptjent innenfor eierperioden.



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

Alternative Investments

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

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

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

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Styrehonorar	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
26 875	19 375	Revisjonshonorar	115 577	118 433
0	0	Andre tjenester	0	0
<b>26 875</b>	<b>19 375</b>	<b>Totalt revisjonshonorar</b>	<b>115 577</b>	<b>118 433</b>

### Note 3 Immaterielle eiendeler

#### KONSERN

	Skattegoodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	32 736 062
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>32 736 062</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	3 637 009
Årets ordinære avskrivninger	969 869
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>28 129 184</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: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

Alternative Investments

### Note 4 Anleggsmidler

#### KONSERN

	Bygg	Teknisk anlegg	Driftsløsøre
Anskaffelseskost per 01.01.	165 300 579	95 029 689	409 428
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0	127 048	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>165 300 579</b>	<b>95 156 737</b>	<b>409 428</b>
Avskrivninger/nedskrivninger pr. 01.01	50 926 100	25 581 262	214 529
Årets ordinære avskrivninger	3 916 097	3 032 776	80 290
Årets nedskrivninger			
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>110 458 382</b>	<b>66 542 699</b>	<b>114 609</b>
Forventet økonomisk levetid	50-100 år	10 år	

	Tomter	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	10 010 000	116 064 220	386 813 916
Tilgang/avgang kjøpte anleggsmidler	0	0	127 048
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>10 010 000</b>	<b>116 064 220</b>	<b>386 940 964</b>
Avskrivninger/nedskrivninger pr. 01.01	0	12 894 851	89 616 741
Årets ordinære avskrivninger	0	3 438 627	10 467 790
Årets nedskrivninger		0	0
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>10 010 000</b>	<b>99 730 743</b>	<b>286 856 433</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. 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	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Njord Prosjekt 41 AS	Oslo	100 %	99 258 191	86 258 161	1 769 874	77 005 485
<b>Totalt</b>			<b>99 258 191</b>	<b>86 258 161</b>	<b>1 769 874</b>	<b>77 005 485</b>

Vestlandet Kommunebygg AS har 100% eierskap i ovenforstående datterselskap, som igjen har 100 % eierskap i de underliggende eiendomsselskapene Strandgt 2 AS og Krokatjønnveien 15 AS.

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

#### Konsern

Investering i datterselskap elimineres i konsernregnskapet.



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

Alternative Investments

### Note 6 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Resultatført skatt på ordinært resultat:	0	0
0	0	Betalbar skatt	0	0
0	0	Endring i utsatt skatt	133 455	776 922
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>133 455</b>	<b>776 922</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>				
-1 438 814	-1 580 525	Ordinært resultat før skatt	-1 062 323	-3 540 372
0	0	Permanente forskjeller	0	0
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	1 062 323	3 540 372
0	0	Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>-1 438 814</b>	<b>-1 580 525</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
0	0	Betalbar skatt på årets resultat:	0	0
0	0	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

2024		2023		2024		2023	
-12 505 403	-11 066 589	Akkumulert fremførbart underskudd	-24 131 083	-30 182 898	127 859 927	132 268 423	
0	0	Merverdi bygg	17 235 629	20 051 271	0	-110 000	
0	0	Varige driftsmidler	20 853 654	19 184 715	0	0	
12 505 403	11 066 589	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	141 818 127	141 211 514	0	0	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>31 199 988</b>	<b>31 066 563</b>	<b>31 199 988</b>	<b>31 066 563</b>	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Beregnet utsatt skatt (22%)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skatt i regnskapet</b>	<b>31 199 988</b>	<b>31 066 563</b>	<b>31 199 988</b>	<b>31 066 563</b>	

### Note 7 Egenkapital

#### MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 140 500	101 139 540	-4 771 029	97 509 011
Årets resultat			-1 438 814	-1 438 814
Tilbakebetalt overkurs		-11 405 000		-11 405 000
Pr. 31.12.2024	1 140 500	89 734 540	-6 209 843	84 665 197

#### KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	1 140 500	101 139 540	-26 134 291	76 142 750
Årets resultat kons.			-1 195 778	-1 195 778
Tilbakebetalt overkurs		-11 405 000		-11 405 000
Pr. 31.12.2024	1 140 500	89 734 540	-27 333 067	63 541 973



DocuSign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

Alternative Investments

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen i Vestlandet Kommunebygg AS pr. 31.12.24 består av:

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	114 050	1 140 500
<b>Sum</b>	<b>114 050</b>	<b>1 140 500</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Stemmeandel
Consummatum AS	5 000	4,4 %
L. Hardy AS	3 000	2,6 %
Liebek AS	3 000	2,6 %
Vesong AS	2 500	2,2 %
Set Invest AS	2 400	2,1 %
<b>Sum &gt; 2% eierandel</b>	<b>15 900</b>	<b>12,9 %</b>
Sum øvrige	98 150	87,1 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>114 050</b>	<b>100 %</b>

### Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kortsiktige fordringer		Konsern	
2024	2023			2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende		1 508 007	958 497
47 025	85 684	Andre fordringer		865 579	1 387 686
13 000 000	0	Fordring mot selskap i konsern		0	0
<b>13 047 025</b>	<b>85 684</b>	<b>Sum</b>		<b>2 373 586</b>	<b>2 346 183</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>

Morselskap		Gjeld med forfall > 1 år		Konsern	
2024	2023			2024	2023
0	0	Obligasjonslån		226 000 000	226 000 000
2 866 440	1 373 842	Lån til selskap i konsern		0	0
<b>2 866 440</b>	<b>1 373 842</b>	<b>Sum</b>		<b>226 000 000</b>	<b>226 000 000</b>

Konsernet har et obligasjonslån på totalt 226,0 millioner kroner, med forfall 1.4. 2025. Lånet er refinansiert ved opptak av tilsvarende lån i datterselskapene.



Docusign Envelope ID: D01F7317-67AD-4610-908E-91082B32C324

## Njord

Alternative Investments

### Note 10 Pantstillelser og garantier

Morselskap		Gjeld sikret ved pant	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinst.	0	0
0	0	Obligasjonslån	226 000 000	226 000 000
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>226 000 000</b>	<b>226 000 000</b>

Balansført verdi av pantsatte eiendeler			Balansført verdi av pantsatte eiendeler	
2024	2023		2024	2023
0	0	Driftsmidler	187 011 081	193 832 906
		Merverdi bygg	99 730 743	103 169 370
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>286 741 824</b>	<b>297 002 276</b>

### Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

#### MORSELSKAP

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	13 000 000	0
<b>Totale konsernfordringer</b>	<b>13 000 000</b>	<b>0</b>

	2024	2023
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	2 866 440	1 373 842
<b>Total konserngjeld</b>	<b>2 866 440</b>	<b>1 373 842</b>

### Note 12 Transaksjoner mellom nærstående parter

#### MORSELSKAP

	2024	2023
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	0	0
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	92 598	33 998
<b>Netto transaksjoner</b>	<b>92 598</b>	<b>33 998</b>

### 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.