



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	924 471 174
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OFFENTLIG EIENDOMSINVEST I 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:	07.07.2025

### 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	2 979 100	4 486 125
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 979 100</b>	<b>4 486 125</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 979 100</b>	<b>-4 486 125</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,13	187 593	636 910
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	1 676 623	1 227 484
Annen renteinntekt		35 809	286 557
Annen finansinntekt			189
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 900 025</b>	<b>2 151 140</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6		164 500 000
Annen finanskostnad		200 632	5 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>200 632</b>	<b>164 505 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 699 393</b>	<b>-162 354 315</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 279 707</b>	<b>-166 840 440</b>
Skattekostnad	7	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 279 707</b>	<b>-166 840 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 279 707	-166 840 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 279 707</b>	<b>-166 840 440</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	496 072 496	531 072 496
Lån til foretak i samme konsern	12	31 304 430	22 716 151
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>527 376 926</b>	<b>553 788 647</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>527 376 926</b>	<b>553 788 647</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	10	172 100	135 648
Konsernfordringer	12	15 187 593	911 656
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 359 693</b>	<b>1 047 304</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 466 335	6 441 588
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 466 335</b>	<b>6 441 588</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 826 028</b>	<b>7 488 892</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>559 202 954</b>	<b>561 277 539</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	8 288 290	8 288 290
Overkurs	8,9	817 741 907	817 741 907
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>826 030 197</b>	<b>826 030 197</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	266 843 501	265 563 794
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-266 843 501</b>	<b>-265 563 794</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>559 186 696</b>	<b>560 466 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 258	811 137
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 258</b>	<b>811 137</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 258</b>	<b>811 137</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>559 202 954</b>	<b>561 277 540</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	146 147 915	135 884 688
Annen driftsinntekt	1	5 931 505	1 312 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>152 079 420</b>	<b>137 196 938</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	524 860	892 885
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	91 464 272	191 538 469
Annen driftskostnad	2,5	30 435 096	28 109 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>122 424 228</b>	<b>220 541 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 655 192</b>	<b>-83 344 270</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 934 084	1 901 723
Annen finansinntekt		140	50 936
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 934 224</b>	<b>1 952 659</b>
Annen rentekostnad	10,11	87 046 216	81 315 967
Annen finanskostnad		1 560 946	37 476 949
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 607 162</b>	<b>118 792 916</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-86 672 938</b>	<b>-116 840 257</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-57 017 746</b>	<b>-200 184 527</b>
Skattekostnad	7	-9 779 009	-8 857 253
<b>Årsresultat</b>		<b>-47 238 737</b>	<b>-191 327 274</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-47 238 737	-191 327 273
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-47 238 737</b>	<b>-191 327 273</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Skattegoodwill	3	240 602 233	281 032 680
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>240 602 233</b>	<b>281 032 680</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 986 471 928	2 013 993 023
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 408 449	1 782 488
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 987 880 377</b>	<b>2 015 775 511</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		1 852 845	2 672 031
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 852 845</b>	<b>2 672 031</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 230 335 455</b>	<b>2 299 480 222</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	6 818 489	5 443 992
Andre fordringer	10	4 965 216	8 438 345
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 783 705</b>	<b>13 882 337</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 724 924	90 503 278
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>76 724 924</b>	<b>90 503 278</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>88 508 629</b>	<b>104 385 615</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 318 844 084</b>	<b>2 403 865 837</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	8 288 290	8 288 290
Overkurs	8,9	817 741 907	817 741 907
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>826 030 197</b>	<b>826 030 197</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	259 957 779	242 821 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-259 957 779</b>	<b>-242 821 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>566 072 418</b>	<b>583 209 183</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	258 193 133	293 182 979
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>258 193 133</b>	<b>293 182 979</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	1 454 156 667	1 482 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 586 641	3 070 447
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 456 743 308</b>	<b>1 485 470 447</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 714 936 441</b>	<b>1 778 653 426</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 278 724	5 262 410
Betalbar skatt	7	103 519	84 443
Skyldige offentlige avgifter		707 447	798 734
Annen kortsiktig gjeld		31 745 535	35 857 641
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 835 225</b>	<b>42 003 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 752 771 666</b>	<b>1 820 656 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 318 844 084</b>	<b>2 403 865 837</b>



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

# Offentlig Eiendomsinvest I AS

Årsrapport 2024



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

**Njord**

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## 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.....	4
1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden.....	4
1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden.....	4
1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat.....	4
1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer .....	5
1.8. Lønn og godtgjørelser til ledende ansatte .....	5
1.9. Miljø og bærekraft.....	6
1.10. Oppstilling av fondets netto eiendeler per 31.12.2024 .....	6
2. Årsregnskap for 2024 .....	7
2.1. Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering .....	7
2.2. Resultatregnskap .....	8
2.3. Balanse.....	9
2.4. Kontantstrømoppstilling.....	11
2.5. Noter til regnskapet.....	12



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

**Njord**

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## 1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet

### 1.1. Virksomhetens art og hvor den drives

Offentlig 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 kontor og kombinasjonseiendom. Næringsseiendommene som fondet skal investere i skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og en høy andel offentlige leietakere.

### 1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024

Offentlig Eiendomsinvest I AS ble etablert ved første emisjon 18. februar 2022, og har siden bygget opp en diversifisert portefølje av norske næringsseiendommer. I løpet av 2024 er det ikke gjennomført nye investeringer, og fondets portefølje består ved utgangen av året av 13 eiendommer, lokalisert i større byer og sentrale regioner i Norge.

Fondet har eksponering mot kontor- og kombinasjonseiendom, og leieforholdene er i stor grad knyttet til offentlige og offentlig kontrollerte leietakere, som utgjør om lag 78 % av leieinntektene. Driften i porteføljen har vært stabil, og flere eiendommer har hatt positiv utvikling, inkludert forbedret utleiegrad og forlengelse av eksisterende kontrakter. Forvalter arbeider aktivt med refinansiering, verdioptimalisering og videreutvikling av potensialet i eiendomsporteføljen.

Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2024:





DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

**Njord**

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

### 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 2.156,4 millioner (opp fra NOK 2.051,0 millioner per 31.12.2023)
- Bruttoareal: 74 677 kvm
- Tomteareal: 58 151 kvm
- Brutto yield: 6,9 %
- Belåningsgrad (LTV): 67,4 % (ekskudert netto arbeidskapital)
- Gjennomsnittlig WAULT: 5,9 år
- Utleiegrad: 97 %
- Andel offentlige leietakere: 78 %
- Leieinntekt 2024: NOK 146,1 millioner
- Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje: NOK 795,2

### 1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Den eksterne verdivurderingen per 31. desember 2024 fra Veridian verdsetter porteføljen til NOK 2.156,4 millioner, opp fra NOK 2.051,0 millioner per 31. desember 2023, tilsvarende en verdiøkning på 5,1 % i løpet av året. Økningen skyldes blant annet leiejusteringer, verdioppgang i flere enkeltobjekter og generelt bedret sentiment i eiendomsmarkedet.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje er beregnet til NOK 795,2. Fondets årlige avkastning (IRR) siden oppstart 18. februar 2022 er –7,7 %, og total avkastning siden oppstart er –20,5 %. Det er ikke utbetalt utdelinger til aksjonærene per 31.12.2024.

### 1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

I løpet av 2024 har fondet opplevd en verdiøkning i porteføljen fra NOK 2.051,0 millioner til NOK 2.156,4 millioner, tilsvarende en økning på 5,1 %. Dette reflekterer en kombinasjon av justeringer i leienivå, verdioppgang i enkelte eiendommer og en begynnende stabilisering i markedet.

Videre har fondet påbegynt refinansiering av eiendommen i Porsgrunn, hvor første- og andreprioritetslån ønskes samlet i én bankløsning med forbedrede betingelser. Det er mottatt flere tilbud fra ulike aktører, men det er enda ikke besluttet hvilken løsning som velges.

Flere eiendommer har hatt positiv utvikling på leietakersiden. Blant annet er det inngått forlengelse av leieavtalen med Tolletaten i Kongsvinger, og tidligere ledige arealer i Moss er reutleid etter leietakers konkurs. Samtidig er enkelte eiendomsselskaper – herunder Kirkenes og Kongsvinger – fortsatt over sine lånecoventer, noe som har medført begrensninger i likviditetsoverføringer opp til fondsnivå.

### 1.6. Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Per 31. desember 2024 hadde konsernet samlede eiendeler på NOK 2 318 844 084 og en bokført egenkapital på NOK 566 072 418, tilsvarende en egenkapitalandel på 24,4 %. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde NOK 1 454 156 667, mens utsatt skatt var bokført med NOK 258 193 133.

For regnskapsåret 2024 hadde konsernet leieinntekter på NOK 146 147 915 og et resultat før skatt på NOK -57 017 746. Årsresultatet endte på NOK -47 238 737, som i hovedsak skyldes av- og nedskrivninger på NOK 91 464 272 og netto finanskostnader på NOK 86 672 938.



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## 1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

### Risiko- og avkastningsindikator



Fondets risiko- og avkastningsindikator er vurdert til 6 av 7, hvilket tilsier høy risiko. Dette skyldes særlig fondets unoterte, lukkede og illikvide struktur, uten innløsningsrett eller et velfungerende annenhåndsmarked for aksjene. Investorene må være forberedt på å holde investeringen over en lengre periode.

Fondet har samlet sett en belåningsgrad på 67,4 % (ekskudert netto arbeidskapital), men enkelte eiendommer har høyere gjeldsgrad. Dette begrenser muligheten til å overføre likviditet mellom nivåene og kan påvirke utdelingskapasiteten. Forvalter arbeider med konkrete tiltak, inkludert refinansiering og vurdering av emisjon for å styrke egenkapitalen i enkelte eiendomsselskaper.

Fondet er også eksponert for renterisiko. Fondets finansiering består hovedsakelig av obligasjonslån og banklån med varierende løpetid og marginer. Banklånene i konsernet har marginer mellom 1,9 % og 4,2 % over 3M NIBOR, som per 31.12.2024 er 4,68 %. Vedvarende høyt rentenivå kan svekke kontantstrøm, dempe eiendomsverdier og påvirke VEK negativt.

Leietakerrisiko vurderes som moderat, gitt at 78 % av leieinntektene kommer fra offentlige eller offentlig kontrollerte aktører. Likevel er det risiko knyttet til utløp og reforhandling av kontrakter, særlig på lokasjoner hvor leietakermarkedet er begrenset. Investering i teknisk tilpasning og fornyelse kan bli nødvendig.

Samlet sett vurderes fondet som eksponert mot rente-, likviditets- og leietakerrisiko, men med styrker i form av offentlig eksponering, geografisk spredning og aktiv risikoreducerende forvaltning.

## 1.8. Lønn og godtgjørelser til ledende ansatte

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

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

Styret i forvaltningsselskapet har besluttet at eventuell variabel godtgjørelse ikke skal allokere per fond, men vurderes samlet på foretaksnivå basert på helhetlig inntjening og innsats. Fondet betaler et årlig forvaltningshonorar på 0,4 % av fondets VEK, og som beregnes og faktureres kvartalsvis. Forvaltningshonorar til Forvalter var NOK 2.412.958 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: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## 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 2.156.400.000 per 31. desember 2024, basert på ekstern verddivurdering fra Veridian. Videre er det i estimert markedsverdi benyttet en sjablongmessig skatterabatt på 10 % av merverdien på bygninger og installasjoner (ekskludert tomteverdi), mens bokført verdi bruker netto utsatt skatt som er beregnet etter regnskapsreglene.

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

	Bokført verdi	Estimert markedsverdi
Varige driftsmidler	1.987.880.377	2.156.400.000
Langsiktig gjeld	1.456.743.308	1.456.743.308
<b>Langsiktige eiendeler - langsiktig gjeld</b>	<b>531.137.069</b>	<b>699.656.692</b>
Kontanter	76.724.924	76.724.924
Fordringer	13.636.550	13.636.550
Kortsiktig gjeld	37.835.225	37.835.225
<b>Kortsiktige eiendeler - kortsiktig gjeld</b>	<b>52.526.249</b>	<b>52.526.249</b>
<b>Sum netto langsiktig + kortsiktig eiendeler</b>	<b>583.663.318</b>	<b>752.182.941</b>
Varig driftsmidler (ekskl. tomt)		1.828.854.496
Skattemessig verdi bygg + inst. (ekskl. tomt)		897.527.191
Differanse		931.327.305
Skatteulempe, 10% av differanse		93.132.730
Skattegoodwill	240.602.233	
Utsatt skatt	258.193.133	
<b>Netto eiendeler</b>	<b>566.072.418</b>	<b>659.050.211</b>
Antall aksjer	828.829	828.829
<b>Netto eiendeler per aksje</b>	<b>683,0</b>	<b>795,2</b>

Rapportert netto eiendeler per aksje ved Q4 rapporten var på NOK 837,61 og var basert på ureviderte regnskapstall. Avviket fra estimert markedsverdi per aksje basert på revidert regnskap utgjør NOK -42,5 per aksje.

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



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## 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 Offentlig Eiendomsinvest I AS

DocuSigned by:

*Magnus Brath Lund*

Magnus Brath Lund

Styreleder

DocuSigned by:

*Knut Haakon Rike*

Knut Haakon Rike

Styremedlem



Docusign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## 2.2. Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap			Konsern		
2024	2023	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023		
0	0		Leieinntekter	1	146.147.915	135.884.688		
0	0		Andre driftsinntekter	1	5.931.505	1.312.250		
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum Driftsinntekter</b>		<b>152.079.420</b>	<b>137.196.938</b>		
0	0	2	Lønnskostnad	2	524.860	892.885		
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	91.464.272	191.538.469		
2.979.100	4.486.125	2,5	Annen driftskostnad	2,5	30.435.096	28.109.854		
<b>2.979.100</b>	<b>4.486.125</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>122.424.228</b>	<b>220.541.207</b>		
<b>-2.979.100</b>	<b>-4.486.125</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>29.655.192</b>	<b>-83.344.269</b>		
			<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
187.593	636.910	6,13	Inntekt på investering i datterselskap	6	0	0		
1.676.623	1.227.484	13	Renteinntekt foretak i samme konsern		0	0		
35.809	286.557		Annen renteinntekt		1.934.084	1.901.723		
0	189		Annen finansinntekt		140	50.936		
0	164.500.000	6	Nedskrivning av fin. anleggsmidler		0	0		
0	0		Annen rentekostnad	10,11	87.046.216	81.315.967		
200.632	5.455		Annen finanskostnad		1.560.946	37.476.949		
<b>1.699.393</b>	<b>-162.354.315</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-86.672.938</b>	<b>-116.840.257</b>		
<b>-1.279.707</b>	<b>-166.840.440</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-57.017.746</b>	<b>-200.184.527</b>		
0	0	7	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-9.779.009	-8.857.253		
<b>-1.279.707</b>	<b>-166.840.440</b>		<b>Ordinært resultat</b>		<b>-47.238.737</b>	<b>-191.327.273</b>		
<b>-1.279.707</b>	<b>-166.840.440</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>-47.238.737</b>	<b>-191.327.273</b>		
			<b>Overføringer</b>					
-1.279.707	-166.840.440		Overført udekket tap/annen egenkapital		-47.238.737	-191.327.273		
<b>-1.279.707</b>	<b>-166.840.440</b>		<b>Sum overføringer</b>		<b>-47.238.737</b>	<b>-191.327.273</b>		



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## 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	240.602.233	281.032.680
0	0	7	Utsatt skattefordel		0	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>240.602.233</b>	<b>281.032.680</b>
			<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4	1.986.471.928	2.013.993.023
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1.408.449	1.782.488
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1.987.880.377</b>	<b>2.015.775.511</b>
			<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
496.072.496	531.072.496	6	Investeringer i datterselskap		0	0
31.304.430	22.716.151	12	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Andre langsiktige fordringer		1.852.845	2.672.031
<b>527.376.926</b>	<b>553.788.647</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1.852.845</b>	<b>2.672.031</b>
<b>527.376.926</b>	<b>553.788.647</b>		<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2.230.335.455</b>	<b>2.299.480.221</b>
			<b>Omløpsmidler</b>			
			<b>Fordringer</b>			
0	0	10	Kundefordringer	10	6.818.489	5.443.992
172.100	135.648	10	Andre fordringer	10	4.965.216	8.438.345
15.187.593	911.656	12	Konsernfordringer		0	0
<b>15.359.693</b>	<b>1.047.305</b>		<b>Sum fordringer</b>		<b>11.783.705</b>	<b>13.882.337</b>
16.466.335	6.441.588		Bankinnskudd og kontanter		76.724.924	90.503.278
<b>31.826.028</b>	<b>7.488.893</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>88.508.629</b>	<b>104.385.615</b>
<b>559.202.954</b>	<b>561.277.540</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2.318.844.084</b>	<b>2.403.865.836</b>



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

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>						
8.288.290	8.288.290	8,9	Aksjekapital	8,9	8.288.290	8.288.290
817.741.907	817.741.907	8,9	Overkurs	8,9	817.741.907	817.741.907
<b>826.030.197</b>	<b>826.030.197</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>826.030.197</b>	<b>826.030.197</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
-266.843.501	-265.563.794	8	Udekket tap	8	-259.957.779	-242.821.014
<b>-266.843.501</b>	<b>-265.563.794</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-259.957.779</b>	<b>-242.821.014</b>
<b>559.186.696</b>	<b>560.466.403</b>		<b>Sum egenkapital</b>		<b>566.072.418</b>	<b>583.209.183</b>
<b>Gjeld</b>						
<b>Avsetning for forpliktelser</b>						
0	0	7	Utsatt skatt	7	258.193.133	293.182.979
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>258.193.133</b>	<b>293.182.979</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>						
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	1.454.156.667	1.482.400.000
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	10	2.586.641	3.070.447
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1.456.743.308</b>	<b>1.485.470.447</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
16.258	811.137		Leverandørgjeld		5.278.724	5.262.410
0	0		Betalbar skatt	7	103.519	84.443
0	0		Skyldig offentlige avgifter		707.447	798.734
0	0		Annen kortsiktig gjeld		31.745.535	35.857.641
<b>16.258</b>	<b>811.137</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37.835.225</b>	<b>42.003.228</b>
<b>16.258</b>	<b>811.137</b>		<b>Sum gjeld</b>		<b>1.752.771.666</b>	<b>1.820.656.653</b>
<b>559.202.954</b>	<b>561.277.540</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2.318.844.084</b>	<b>2.403.865.836</b>

Oslo, 30.06.2025

Styret i Offentlig Eiendomsinvest I AS

DocuSigned by:

Magnus Brath Lund  
48A32C4C6ACD4C2...

Magnus Brath Lund  
Styreleder

DocuSigned by:

Knut Haakon Rike  
E7C70A1410B944C...

Knut Haakon Rike  
Styremedlem



Docusign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## 2.4. Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Kontantstrømoppstilling		Konsern	
2024	2023	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2024	2023	
-1.279.707	-166.840.440	Resultat før skattekostnad	-57.017.746	-200.184.527	
0	0	Periodens betalte skatt	84.443		
0	0	Av-/nedskrivninger	91.464.272	191.538.469	
0	5	Endring i kundefordringer	-1.374.497	-2.702.093	
-794.879	-1.261.647	Endring i leverandørgjeld	16.314	-9.841.093	
-36.456	-3.454.924	Endring i andre tidsavgrensingsposter	6.763.532	26.647.632	
<b>-2.111.039</b>	<b>-7.057.002</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>39.936.318</b>	<b>5.458.388</b>	
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
0	-209.439.882	Investeringer i datterselskap			
0	0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-26.214.672	-345.535.444	
20.000.000	0	Mottatt utbytte	0	0	
0	0	Investering i datterselskap	0	0	
-7.864.216	0	Lån til tilknyttet selskap/konsernselskap	0	0	
<b>12.135.784</b>	<b>-209.439.882</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-26.214.672</b>	<b>-345.535.444</b>	
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
0	0	Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld	6.500.000	269.000.000	
0	0	Nedbetaling av langsiktig gjeld	-34.000.000	-145.579.276	
0	83.230.268	Innbetalinger av egenkapital	0	83.230.268	
<b>0</b>	<b>83.230.268</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-27.500.000</b>	<b>206.650.992</b>	
10.024.746	-133.266.616	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-13.778.354	-133.426.064	
6.441.588	139.708.203	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	90.503.278	223.929.342	
<b>16.466.335</b>	<b>6.441.588</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>76.724.924</b>	<b>90.503.278</b>	



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

**Njord**

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## 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 transaksjonstidspunkt.

### 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: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## Konsolidering

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

## Kontantstrømpoppstilling

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



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## Note 1 Driftsinntekter

### KONSERN

<b>Virksomhetsområde</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter	146 147 915	135 884 688
Andre driftsinntekter	5 931 505	1 312 250
<b>Salgsinntekter totalt</b>	<b>152 079 420</b>	<b>137 196 938</b>

<b>Geografisk område</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter innland	152 079 420	137 196 938
Leieinntekter utland	0	0
<b>Leieinntekter totalt</b>	<b>152 079 420</b>	<b>137 196 938</b>

Konsernets leieinntekter er basert på leieinntekter opptjent innenfor eierperioden. Konsernet ble etablert i 2022, og nye porteføljer ble tilført gjennom 2023. Ingen nye porteføljer tilført i 2024. Totale leieinntekter er 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.

Offentlig Eiendomsinvest I 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 konsern har ikke hatt ansatte i 2024, de eneste lønnsrelaterte kostnadene i 2024 er relatert til utbetalt honorar til styrer i underliggende selskap.

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2024</b>	<b>2023</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
0	0	Styrehonorar	460 000	782 546
0	0	Arbeidsgiveravgift	64 860	110 339
0	0	Andre ytelser	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>524 860</b>	<b>892 885</b>
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

## Kostnadsført godtgjørelse til revisor

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2024</b>	<b>2023</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
118 125	61 250	Revisjonshonorar	1 291 016	1 145 216
0	0	Andre tjenester	6 708	39 214
<b>118 125</b>	<b>61 250</b>	<b>Totalt revisjonshonorar</b>	<b>1 297 724</b>	<b>1 184 430</b>



Docusign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

### Note 3 Immaterielle eiendeler

#### KONSERN

	Skattegoodwill	Goodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	248 091 949	16 295 404
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>248 091 949</b>	<b>16 295 404</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	11 469 309	1 987 337
Årets ordinære avskrivninger	10 007 297	321 177
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>226 615 343</b>	<b>13 986 890</b>
Forventet økonomisk levetid	28 år (rest)	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. Skattegoodwill er i årsregnskapet for 2024 omklassifisert fra merverdi i 2023 årsregnskap til skattegoodwill i 2024.

### Note 4 Anleggsmidler

#### KONSERN

	Bygg	Teknisk anlegg	Tomter
Anskaffelseskost per 01.01.	1 292 795 120	224 995 038	41 615 793
Tilgang kjøpte anleggsmidler	15 721 127	4 290 944	25 585
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>1 308 516 247</b>	<b>229 285 982</b>	<b>41 641 378</b>
Avskrivninger pr. 01.01	286 081 008	76 600 072	0
Årets ordinære avskrivninger	31 946 989	13 252 689	0
Nedskrivninger per 01.01.	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>990 488 250</b>	<b>139 423 221</b>	<b>41 641 378</b>
Forventet økonomisk levetid	50-100 år	10-15 år	

	Annet	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	19 034 385	1 016 425 892	2 594 866 228
Tilgang/avgang kjøpte anleggsmidler	6 177 016	0	26 214 672
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>25 211 401</b>	<b>1 016 425 892</b>	<b>2 621 080 900</b>
Avskrivninger pr. 01.01	11 892 578	42 991 067	417 564 725
Årets ordinære avskrivninger	445 692	35 480 428	81 125 798
Nedskrivninger per 01.01.	0	134 500 000	134 500 000
Årets nedskrivninger	0	0	0
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>12 873 131</b>	<b>803 454 397</b>	<b>1 987 880 377</b>
Forventet økonomisk levetid		20-35 år (rest)	

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

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



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

**Njord**

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## Note 5 Andre driftskostnader

Morselskap		Konsern		
2024	2023	2024	2023	
0	0	Kostnader bygg	15 468 696	13 835 415
0	0	Forsikring	766 496	492 747
2 412 958	3 352 384	Forvaltningshonorar	7 227 398	7 720 238
7 406	28 588	IT kostnader	217 360	264 073
531 538	1 101 293	Honorar revisjon, regnskap, juridisk m.m.	5 771 184	4 921 742
3 703	3 860	Bankomkostninger	108 090	229 190
23 495	0	Andre driftskostnader	875 873	646 449
<b>2 979 100</b>	<b>4 486 125</b>	<b>Sum</b>	<b>30 435 096</b>	<b>28 109 854</b>

## Note 6 Investeringer i datterselskap, TS og FKV

### MORSELSKAP

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Bodø Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	124 152 099	66 752 099	-478 244	71 336 643
Harstad Etatbygg AS	Oslo	100 %	31 478 037	30 378 037	146 323	29 535 388
Kirkenes Samfunnsbygg AS	Oslo	100 %	42 535 000	29 835 000	-7 196 005	22 702 600
Njord Prosjekt 65 AS	Oslo	100 %	68 038 416	43 061 842	776 175	27 028 555
Njord Prosjekt 77 AS	Oslo	100 %	58 152 888	46 917 102	-801 073	46 113 235
Njord Prosjekt 79 AS	Oslo	100 %	343 450 494	195 985 133	-8 765 154	187 187 849
Njord Prosjekt 92 AS	Oslo	100 %	87 289 298	83 143 283	-3 675 239	74 775 236
<b>Totalt</b>			<b>755 096 232</b>	<b>496 072 496</b>	<b>-19 993 216</b>	<b>458 679 505</b>

Offentlig Eiendomsinvest I AS har 100% eierskap i ovenforstående datterselskap, som igjen har 100% eierskap i underliggende eiendomsselskapet.

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

I 2024 er det totalt nedskrevet 35 millioner kroner i verdi aksjer i datterselskap.

### Konsern

Investering i datterselskap elimineres i konsernregnskapet.



Docusign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## Note 7 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Resultatført skatt på ordinært resultat:		
0	0	Betalbar skatt	103 519	84 443
0	0	Endring i utsatt skatt	-9 882 528	-8 941 696
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-9 779 009</b>	<b>-8 857 253</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>				
-1 279 708	-166 840 440	Ordinært resultat før skatt	-57 017 746	-200 184 527
0	163 027 297	Permanente forskjeller	4 422	144 065 105
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	57 013 324	42 356 341
0	274 746	Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>- 1 279 708</b>	<b>- 3 538 397</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-13 763 081</b>
-41 270	-200 564	Betalbar skatt på årets resultat:	103 519	84 443
41 270	200 564	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>103 519</b>	<b>84 443</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
-23 834 378	-22 554 671	Akkumulert fremførbart underskudd	-136 936 858	136 682 537
0	0	Merverdi bygg	1 030 069 741	1 189 859 034
0	0	Varige driftsmidler	230 957 105	243 437 022
0	0	Gevinst/tapskonto	-3 502 845	-4 378 556
0	0	Avskåret rentefradrag	-1 678 118	-1 678 118
0	0	Fordringer	-286 340	-140 000
23 834 378	22 554 671	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	54 982 463	42 233 060
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>1 173 605 148</b>	<b>1 332 649 905</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Beregnet utsatt skatt (22%)</b>	<b>258 193 133</b>	<b>293 182 979</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skatt i regnskapet</b>	<b>258 193 133</b>	<b>293 182 979</b>

## Note 8 Egenkapital

### MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	8 288 290	817 741 907	-265 563 794	560 466 403
Årets resultat			-1 279 707	-1 279 707
Pr. 31.12.2024	8 288 290	817 741 907	-266 843 501	559 186 695

### KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	8 288 290	817 741 907	-242 821 014	583 209 183
Årets resultat kons.			-47 238 737	-47 238 737
Justering av latent skatt relatert til merverdier			30 101 972	30 101 972
Pr. 31.12.2024	8 288 290	817 741 907	-259 957 779	566 072 418



DocuSign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærer

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

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	828 829	8 288 290
<b>Sum</b>	<b>828 829</b>	<b>8 288 290</b>

## Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kortsiktige fordringer	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende	6 818 489	5 443 992
172 100	135 648	Andre fordringer	4 965 216	8 438 345
15 187 593	911 656	Fordring mot selskap i konsern	0	0
<b>15 359 693</b>	<b>1 047 305</b>	<b>Sum</b>	<b>11 783 705</b>	<b>13 882 337</b>

### Fordringer med forfall > 1 år

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
31 304 430	22 716 151	Lån til foretak i samme konsern	0	0
<b>31 304 430</b>	<b>22 716 151</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Morselskap		Gjeld med forfall > 1 år	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	585 656 667	582 900 000
0	0	Obligasjonslån	868 500 000	899 500 000
0	0	Annen langsiktig gjeld	2 586 641	3 070 447
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>1 456 743 308</b>	<b>1 485 470 447</b>

Konsernet har gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån på totalt 1 454,2 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.

Annen langsiktig gjeld er periodisering av inntekter fra leietakertilpasninger over resterende leieperiode.

## Note 11 Pantstillelser og garantier

Morselskap		Gjeld sikret ved pant	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinst.	585 656 667	582 900 000
0	0	Obligasjonslån	868 500 000	899 500 000
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>1 454 156 667</b>	<b>1 482 400 000</b>

### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

2024	2023		2024	2023
0	0	Driftsmidler	1 987 880 377	2 015 775 511
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>1 987 880 377</b>	<b>2 015 775 511</b>

Inkludert i balanseført verdi, er det i konsernet inkludert 803,5 millioner kroner i merverdi på byggene.



Docusign Envelope ID: E67F8C2F-6FBC-4792-B4F0-96E2FAF33B00

Njord

Alternative Investments

Offentlig Eiendomsinvest I AS – Årsrapport 2024

## Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

### MORSELSKAP

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	31 304 430	22 716 151
Andre kortsiktige fordringer konsern	15 187 593	911 656
<b>Totale konsernfordringer</b>	<b>36 492 023</b>	<b>23 627 807</b>

Offentlig Eiendomsinvest I AS har gitt et langsiktig usikret lån til datterselskapet Njord Prosjekt 79 AS på 19,5 millioner kroner i forbindelse med sluttarbeid på en eiendom i underliggende selskap. Lånet renteberegnes årlig til en rente på 6 % p.a.

	2024	2023
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	0	0
<b>Total konserngjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 13 Transaksjoner mellom nærstående parter

### MORSELSKAP

	2024	2023
Inntekt på investering i datterselskap	187 593	636 910
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	1 676 623	1 227 484
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
<b>Netto transaksjoner</b>	<b>1 864 216</b>	<b>1 864 394</b>

### KONSERN

Renteinntekt mellomværende – konserninternt	44 463 276	48 403 655
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	44 463 276	48 403 655
<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.



RSM Norge AS

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

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

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

Til generalforsamlingen i Offentlig Eiendomsinvest I AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Offentlig Eiendomsinvest I AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 1 279 707 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 47 238 737 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

Penneo Dokumentmøkket: PFEZW-PX485-W8V7G-EZXZU-5MTU8-P1341



Revisors beretning 2024 for Offentlig 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 avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 7. juli 2025  
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkket: PFEZW-PX485-W8V7G-EZXZU-5MTU8-P1341





# 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

2025-07-07 18:25:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PFE2W-PX485-W8VTG-EZXZU-5MTU8-P134I

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.