



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 420 003
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TØNSBERG ETATBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Njord Alternative Investments
Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magnus Brath Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	667 174	824 163
Sum kostnader		667 174	824 163
Driftsresultat		-667 174	-824 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,11	2 502 005	3 429 597
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	62 088	17 878
Annen finansinntekt			189
Sum finansinntekter		2 564 093	3 447 664
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		22 000 000
Annen rentekostnad			11 177
Annen finanskostnad		6 057	
Sum finanskostnader		6 057	22 011 177
Netto finans		2 558 036	-18 563 513
Resultat før skattekostnad		1 890 862	-19 387 676
Årsresultat		1 890 862	-19 387 676
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 890 862	-19 387 676
Sum overføringer og disponeringer		1 890 862	-19 387 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,9	81 829 665	81 829 665
Lån til foretak i samme konsern	9	3 998 038	506 353
Sum finansielle anleggsmidler		85 827 703	82 336 018
Sum anleggsmidler		85 827 703	82 336 018
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	50 117	77 817
Konsernfordringer	9	2 502 005	3 429 597
Sum fordringer		2 552 122	3 507 414
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		53 221	689 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 221	689 876
Sum omløpsmidler		2 605 343	4 197 290
SUM EIENDELER		88 433 046	86 533 308
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	1 290 000	1 290 000
Overkurs	7	105 757 664	105 757 664
Sum innskutt egenkapital		107 047 664	107 047 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	18 734 489	20 625 351
Sum opptjent egenkapital		-18 734 489	-20 625 351
Sum egenkapital		88 313 175	86 422 313
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 871	110 995
Sum kortsiktig gjeld		119 871	110 995
Sum gjeld		119 871	110 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 433 046	86 533 308



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	24 094 820	23 213 846
Sum inntekter		24 094 820	23 213 846
Kostnader			
Lønnskostnad	2	70 742	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	10 430 401	38 589 813
Annen driftskostnad	2	3 037 153	3 333 047
Sum kostnader		13 538 296	41 985 615
Driftsresultat		10 556 524	-18 771 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		336 872	
Sum finansinntekter		336 872	
Annen rentekostnad	9	8 796 500	8 796 500
Annen finanskostnad		1 116 267	1 026 121
Sum finanskostnader		9 912 767	9 822 621
Netto finans		-9 575 895	-9 822 621
Resultat før skattekostnad		980 629	-28 594 390
Skattekostnad	6	-200 251	-6 986 183
Årsresultat		1 180 880	-21 608 207
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 180 880	-21 608 207
Sum overføringer og disponeringer		1 180 880	-21 608 207



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Skattegoodwill	3	29 246 172	30 034 949
Sum immaterielle eiendeler		29 246 172	30 034 949
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9,10	315 686 678	324 908 388
Sum varige driftsmidler		315 686 678	324 908 388
Sum anleggsmidler		344 932 850	354 943 337
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	503 185	849 299
Andre fordringer	9	943 731	1 630 525
Sum fordringer		1 446 916	2 479 824
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 816 031	8 608 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 816 031	8 608 163
Sum omløpsmidler		22 262 947	11 087 987
SUM EIENDELER		367 195 797	366 031 324
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	1 290 000	1 290 000
Overkurs	7	105 757 664	105 757 664
Sum innskutt egenkapital		107 047 664	107 047 664



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	21 653 270	22 834 149
Sum opptjent egenkapital		-21 653 270	-22 834 149
Sum egenkapital		85 394 394	84 213 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	37 237 364	38 118 554
Sum avsetninger for forpliktelser		37 237 364	38 118 554
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	241 000 000	241 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		241 000 000	241 000 000
Sum langsiktig gjeld		278 237 364	279 118 554
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		593 255	599 071
Betalbar skatt	6	680 939	
Annen kortsiktig gjeld		2 289 845	2 100 184
Sum kortsiktig gjeld		3 564 039	2 699 255
Sum gjeld		281 801 403	281 817 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367 195 797	366 031 324



RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Tønsberg Etatbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tønsberg Etatbygg AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 1 890 862 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 1 180 880. Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

Penneo Dokumentnøkkel: U6UQE-UE8EA-KPY8E-450JZ-AAE68-1D4N4



Revisors beretning 2024 for Tønsberg Etatbygg AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lyngdal, 30. juni 2025
RSM Norge

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U6UQE-UE8EA-KPY8E-450JZ-AAE68-1D4N4





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 09:30:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U6UQE-UE8EA-KFV8E-450JZ-AAE68-1D4N4

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 forseglet 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: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

INJORD

Alternative Investments



Tønsberg Etatbygg AS

Årsrapport 2024



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

Innholdsfortegnelse

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



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet

1.1. Virksomhetens art og hvor den drives

Tønsberg Etatbygg AS er et alternativt investeringsfond som forvaltes av Njord Alternative Investments AS, med kontorer i Oslo. Fondet er investert i næringseiendom, og har som formål å eie og forvalte investeringene Baglergaten 2 og Tollbodgaten 9 i Tønsberg igjennom hele fondets levetid.

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

1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024

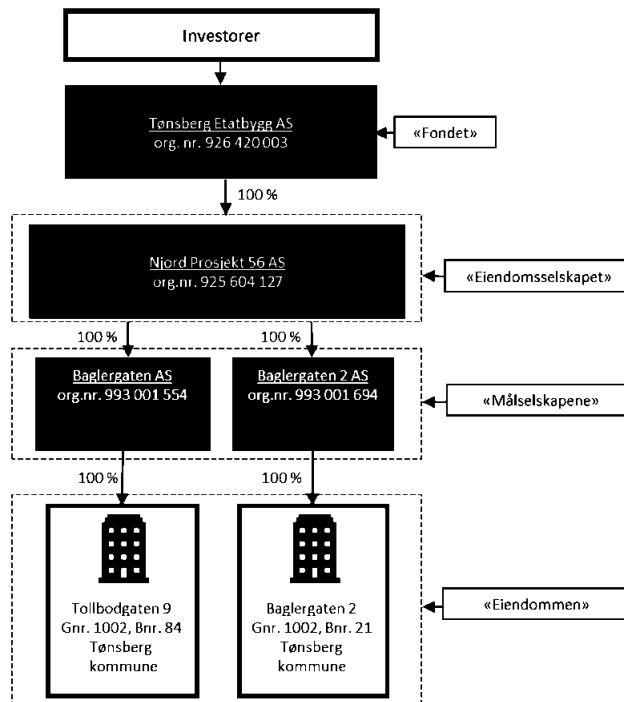
Tønsberg Etatbygg AS har ikke gjennomført nye investeringer i løpet av 2024. Fondet eier fortsatt eiendommene Baglergaten 2 og Tollbodgaten 9 i Tønsberg, som sammen utgjør politistasjonen for Sør-Øst politidistrikt. Eiendommen er strategisk plassert midt i Tønsberg sentrum, og er fullt utleid til Justis- og Beredskapsdepartementet og Politiets Fellestjenester. Leiekontraktene løper frem til 31. mars 2027 og gir en forutsigbar kontantstrøm i perioden fremover.

Driften har vært stabil gjennom året, og eiendomsforvalter rapporterer om et godt samarbeid med leietaker. Det pågår fortsatt en prosess knyttet til forlengelse av leieavtalen med Politiet. En reforhandlet avtale er ferdigforhandlet og godkjent av Politiets eiendomsavdeling, men avventer fortsatt endelig signering fra Justis- og Beredskapsdepartementet. Forvalter vurderer sannsynligheten for forlengelse som høy, da Politiet selv har uttrykt at videreføring av leieforholdet er foretrukket og det finnes få reelle alternativer.

Refinansieringsprosessen av obligasjonslånet som forfaller i juli 2025 har vært utfordrende, hovedsakelig som følge av forsinkelsen med signering av ny kontrakt med Politiet. Fondet har likevel nå sikret en ny finansieringsløsning bestående av et banklån fra Nordea på MNOK 192 med to års løpetid, samt et usikret topplån på MNOK 22 med 12 måneders løpetid. Denne strukturen gir fondet nødvendig finansieringsbuffer frem til ny leiekontrakt er endelig signert.

Per 31.12.2024 hadde fondet en belåningsgrad (LTV) på 67,5 %, som er innenfor lånebetingelsene.

Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2024:





DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

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) for rapporteringsperioden 2024:

- Brutto eiendomsverdi: NOK 356,9 millioner (opp fra NOK 315 millioner per 30.06.2024 og NOK 325 millioner per 31.12.2023)
- Bruttoareal: 10 441 kvm
- Tomteareal: 2 158 kvm
- Brutto yield: 6,9 %
- Belåningsgrad (LTV): 67,5 %
- Gjennomsnittlig WAULT: 2,25 år
- Utleiegrad: 100 %
- Andel offentlige leietakere: 100 %
- Leieinntekt 2024: NOK 24 094 820
- Verdjustert egenkapital (VEK) per aksje: NOK 940,9

Disse indikatorene reflekterer fondets stabile kontantstrøm, solide offentlige leietaker og god sentral beliggenhet, som samlet gir et sterkt utgangspunkt for videre verdibevaring og potensiell verdistigning.

1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Den eksterne verdivurderingen fra Veridian per 31. desember 2024 estimerer eiendomsverdien til NOK 356,9 millioner, en økning fra NOK 325 millioner per 31. desember 2023, tilsvarende en verdiøkning på ca. 9,82 % i rapporteringsperioden. Dette tyder på en stabilisering i markedet og en positiv trend.

Verdjustert egenkapital (VEK) per aksje er beregnet til NOK 940,9, og fondets årlige avkastning (IRR) siden oppstart er 2,5 %. Total avkastning siden oppstart er 8,4 %, og det er utbetalt totalt NOK 143 per aksje, tilsvarende 14,3 % av innbetalt kapital.

1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

I løpet av rapporteringsperioden har fondet redusert sin belåningsgrad (LTV) fra 74,2 % per 31.12.2023 til 67,5 % per 31.12.2024, som følge av økning i den underliggende verdivurderingen. Refinansieringsprosessen knyttet til obligasjonslånet som forfaller i juli 2025 har vært krevende, hovedsakelig på grunn av forsinket signering av ny leiekontrakt med Politiet. Til tross for dette har forvalter sikret en refinansieringsløsning bestående av et nytt banklån på MNOK 192 fra Nordea med to års løpetid, samt et usikret topplån på MNOK 22 med 12 måneders løpetid. Denne strukturen gir nødvendig fleksibilitet frem til ny kontrakt er formelt på plass.

Politiet har uttrykt et klart ønske om å videreføre leieforholdet, og det finnes per i dag ingen reelle alternativer for deres virksomhet i regionen. Det er fortsatt noe usikkerhet knyttet til tidspunktet for endelig signering, og en emisjon kan derfor bli aktuelt i løpet av høsten for å dekke potensielle tilpasningskostnader i forbindelse med en ny 10-årig leieavtale.

For øvrig har det ikke vært andre vesentlige strukturelle endringer i fondet i løpet av 2024.

1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Per 31. desember 2024 hadde konsernet samlede eiendeler på NOK 367 195 797 og en bokført egenkapital på NOK 85 394 394, tilsvarende en egenkapitalandel på 23,3 %. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde NOK 241 000 000, mens utsatt skatt var NOK 37 237 364.

For regnskapsåret 2024 hadde konsernet leieinntekter på NOK 24 094 820 og et driftsresultat på NOK 10 556 524, etter å ha gjennomført avskrivninger på NOK 10 430 401 og hatt øvrige driftskostnader på NOK 3 037 153. Resultat før skatt utgjorde NOK 980 629, og årsresultatet endte på NOK 1 180 880. Resultatet reflekterer stabile leieinntekter, en betydelig reduksjon i avskrivninger og ingen nedskrivninger på eiendeler sammenlignet med foregående år.



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Risiko- og avkastningsindikator



Fondets risiko- og avkastningsindikator er vurdert til 6 av 7, noe som tilsier høy risiko. Dette skyldes særlig fondets unoterte, lukkede og illikvide struktur uten innløsningsrett, hvor andelene har begrenset omsettelighet og investorene må være forberedt på en langsiktig investeringshorisont.

Fondets eiendomsinvestering er fullt utleied til Politiet, en offentlig motpart, noe som bidrar til stabil kontantstrøm og lav motpartsrisiko. Leietaker har uttrykt et tydelig ønske om å videreføre leieforholdet, men formell signering av ny 10-årig avtale er forsinket grunnet krav om utredning fra Justis- og Beredskapsdepartementet. Dette innebærer fortsatt noe usikkerhet, og forvalter følger prosessen tett i dialog med både leietaker og myndigheter. Eventuell relokalisering vil kunne ha betydelig negativ effekt på eiendommens kontantstrøm og verdi, gitt fondets eksponering mot én enkelt leietaker.

Per 31.12.2024 har fondet en belåningsgrad på 67,5 %, som er innenfor gjeldende låne covenant på 70 %, men gir begrenset handlingsrom dersom eiendomsverdien svekkes eller rentenivået stiger. I lys av obligasjonslånet som forfaller i juli 2025, har fondet sikret en refinansieringsløsning bestående av et nytt banklån på MNOK 192 med to års løpetid samt et usikret topplån på MNOK 22 med 12 måneders løpetid. Løsningen gir fondet nødvendig fleksibilitet inntil ny leiekontrakt foreligger, og muliggjør refinansiering på bedre vilkår etter kontraktsignering. En emisjon kan bli aktuelt i løpet av høsten for å dekke investeringsbehov ved leietakertilpasninger.

Til tross for stabil drift og en sterk offentlig leietaker, vurderes rente-, verdi- og leietakerisiko som vesentlige faktorer i fondets risikoprofil. Fondets fremtidige utvikling vil i stor grad avhenge av signering av ny leiekontrakt samt vellykket gjennomføring av refinansieringen.

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 323.443 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
<i>hvorav variabel godtgjørelse utgjør</i>	NOK 0



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

1.9. Miljø og bærekraft

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

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

1.10. Oppstilling av fondets netto eiendeler per 31.12.2024

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

I beregningen av estimert markedsverdi avviker både verdien av eiendomsinvesteringene (varige driftsmidler) og behandlingen av latent skatt fra regnskapet. Den estimerte markedsverdien for eiendomsporteføljen er NOK 356.900.000 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	315.686.678	356.900.000
Langsiktig gjeld	241.000.000	241.000.000
Langsiktige eiendeler - langsiktig gjeld	74.686.678	115.900.000
Kontanter	20.816.031	20.816.031
Fordringer	1.446.916	1.446.916
Kortsiktig gjeld	3.564.039	3.564.039
Kortsiktige eiendeler - kortsiktig gjeld	18.698.908	18.698.908
Sum netto langsiktig + kortsiktig eiendeler	93.385.586	134.598.908
Varig driftsmidler (ekskl. tomt)		303.365.000
Skattemessig verdi bygg + inst. (ekskl. tomt)		171.129.181
Differanse		132.235.819
Skatteulempe, 10% av differanse		13.223.582
Skattegoodwill	29.246.172	
Utsatt skatt	37.237.364	
Netto eiendeler	85.394.394	121.375.326
Antall aksjer	129.000	129.000
Netto eiendeler per aksje	662,0	940,9

Rapportert netto eiendeler per aksje ved Q4 rapporten var på NOK 942,9 og var basert på ureviderte regnskapstall. Avviket fra estimert markedsverdi per aksje basert på revidert regnskap utgjør NOK -2,01 per aksje.

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



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

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 Tønsberg Etatbygg AS

DocuSigned by:
Magnus Brath Lund
5C2933BDE88E4DA...

Magnus Brath Lund
Styreleder

DocuSigned by:
Knut Haakon Rike
E7C70A1410F944C...

Knut Haakon Rike
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

2.2. Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap			Konsern		
2024	2023	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023		
0	0		Leieinntekter	1	24.094.820	23.213.846		
0	0		Andre driftsinntekter	1	0	0		
0	0		Sum Driftsinntekter		24.094.820	23.213.846		
0	0	2	Lønnskostnad	2	70.742	62.755		
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	10.430.401	38.589.813		
667.174	824.163	2	Annen driftskostnad	2	3.037.153	3.333.047		
667.174	824.163		Sum driftskostnader		13.538.296	41.985.615		
-667.174	-824.163		Driftsresultat		10.556.524	-18.771.769		
2.502.005	3.429.597	5,11	Finansinntekter og finanskostnader					
62.088	17.878	11	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0		
0	0		Renteinntekt foretak i samme konsern		0	0		
0	189		Annen renteinntekt		336.872	0		
0	22.000.000	4	Annen finansinntekt		0	0		
0	11.177		Nedskrivning av fin. anleggsmidler		0	0		
6.057	0		Annen rentekostnad	9	8.796.500	8.796.500		
2.558.036	-18.563.513		Annen finanskostnad		1.116.267	1.026.121		
1.890.862	-19.387.676		Resultat av finansposter		-9.575.895	-9.822.621		
			Ordinært resultat før skattekostnad		980.629	-28.594.390		
0	0	6	Skattekostnad på ordinært resultat	6	200.251	-6.986.183		
1.890.862	-19.387.676		Ordinært resultat		1.180.880	-21.608.207		
1.890.862	-19.387.676		Årsresultat		1.180.880	-21.608.207		
			Overføringer					
1.890.862	-19.387.676	7	Overført udekket tap/annen egenkapital	7	1.180.880	-21.608.207		
1.890.862	-19.387.676		Sum overføringer		1.180.880	-21.608.207		



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

2.3. Balanse

Morselskap			Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023	Note	EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
			Anleggsmidler			
			Immaterielle eiendeler			
0	0		Skattegoodwill	3	29.246.172	30.034.949
0	0		Utsatt skattefordel		0	0
0	0		Sum immaterielle eiendeler		35.126.942	36.084.949
			Varige driftsmidler			
0	0		Tomter bygg og annen fast eiendom	4,9,10	315.686.678	324.908.388
0	0		Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	0
0	0		Sum varige driftsmidler		315.686.678	324.908.388
			Finansielle anleggsmidler			
81.829.665	81.829.665	5,9	Investeringer i datterselskap		0	0
3.998.038	506.353	9	Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
0	0		Andre langsiktige fordringer		0	0
85.827.703	82.336.018		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
85.827.703	82.336.018		Sum anleggsmidler		344.932.850	354.943.337
			Omløpsmidler			
			Fordringer			
0	0	9	Kundefordringer	9	503.185	849.299
50.117	77.817	9	Andre fordringer	9	943.731	1.630.525
2.502.005	3.429.597	9	Konsernfordringer		0	0
2.552.122	3.507.414		Sum fordringer		1.446.916	2.479.824
53.221	689.876		Bankinnskudd og kontanter		20.816.031	8.608.163
2.605.343	4.197.290		Sum omløpsmidler		22.262.947	11.087.987
88.433.046	86.533.308		SUM EIENDELER		367.195.797	366.031.324



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

Morselskap		Note	Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023		EGENKAPITAL OG GJELD		31.12.2024	31.12.2023
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
1.290.000	1.290.000	7,8	Aksjekapital	7,8	1.290.000	1.290.000
105.757.664	105.757.664	7	Overkurs	7	105.757.664	105.757.664
107.047.664	107.047.664		Sum innskutt egenkapital		107.047.664	107.047.664
Opptjent egenkapital						
0	0	7	Annen egenkapital	7	0	0
-18.734.489	-20.625.351	7	Udekket tap	7	-21.653.270	-22.834.149
-18.734.489	-20.625.351		Sum opptjent egenkapital		-21.653.270	-22.834.149
88.313.175	86.422.313		Sum egenkapital		85.394.394	84.213.515
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
0	0	6	Utsatt skatt	6	37.237.364	38.118.554
0	0		Sum avsetning for forpliktelser		37.237.364	38.118.554
Annen langsiktig gjeld						
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	241.000.000	241.000.000
0	0		Øvrig langsiktig gjeld		0	0
0	0		Sum annen langsiktig gjeld		241.000.000	241.000.000
Kortsiktig gjeld						
119.871	110.995		Leverandørgjeld		593.255	599.071
0	0		Betalbar skatt	6	680.939	0
0	0		Skyldig offentlige avgifter		0	0
0	0		Annen kortsiktig gjeld		2.289.845	2.100.184
119.871	110.995		Sum kortsiktig gjeld		3.564.039	2.699.255
119.871	110.995		Sum gjeld		281.801.403	281.817.809
88.433.046	86.533.308		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367.195.797	366.031.324

Oslo, 30.06.2025
Styret i Tønsberg Etatbygg AS

DocuSigned by:

Magnus Brath Lund

5C2D33BDE88E4DA

Magnus Brath Lund
Styreleder

DocuSigned by:

Knut Haakon Rike

E7C70A1410B944C

Knut Haakon Rike
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

2.4. Kontantstrømoppstilling

Morselskap	Kontantstrømoppstilling	Konsern
2024		2024
1.890.862	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	980.629
0	Resultat før skattekostnad	0
0	Periodens betalte skatt	10.430.401
0	Av-/nedskrivninger	346.114
8.876	Endring i kundefordringer	-5.816
27.700	Endring i leverandørgjeld	876.455
1.927.438	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12.627.783
	Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-419.915
-2.564.093	Lån til tilknyttet selskap/konsernselskap	0
-2.564.093	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-419.915
	Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
0	Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld	0
0	Innbetalinger av egenkapital	0
0	Utbetalinger av konsernbidrag	0
0	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0
-636.655	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	12.207.868
689.876	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	8.608.163
53.222	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	20.816.031



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

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 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.

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 Tønsberg Etatbygg AS og selskaper som selskapet har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital.



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

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.

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	24 094 820	23 213 846
Andre driftsinntekter	0	0
Salgsinntekter totalt	24 094 820	23 213 846



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

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

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

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

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
27 500	22 500	Revisjonshonorar	104 375	120 000
0	0	Andre tjenester	5 625	15 625
27 500	22 500	Totalt revisjonshonorar	110 000	135 625

Note 3 Immaterielle eiendeler

KONSERN

	Skattegoodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	38 320 300
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	38 320 300
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	8 285 351
Årets ordinære avskrivninger	788 777
Bokført verdi 31.12.2024	29 246 172
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: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

Note 4 Anleggsmidler

Konsern

	Bygninger og tomter	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	284 951 540	135 862 881	420 841 421
Tilgang kjøpte driftsmidler	419 913	0	419 913
Anskaffelseskost 31.12.2024	285 371 453	135 862 881	421 234 334
Av- og nedskrivninger per 01.01.	66 530 697	29 375 335	95 906 032
Årets ordinære avskrivninger	6 845 052	2 796 572	9 472 394
Nedskrivninger		0	0
Bokført verdi 31.12.2024	211 995 704	103 690 974	315 686 678
Forventet økonomisk levetid	0-50 år		

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

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

Note 5 Investeringer i datterselskap, TS og FKV

MORSELSKAP

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Njord Prosjekt 56 AS	Oslo	100 %	10 069 490	81 829 665	4 365 801	80 471 941
Totalt			10 069 490	81 829 665	4 365 801	80 471 941

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

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

Konsern

Investering i datterselskap elimineres i konsernregnskapet.



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

Note 6 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Resultatført skatt på ordinært resultat:	680 939	
0	0	Betalbar skatt	0	
0	0	Endring i utsatt skatt	-881 190	
0	0	Skattekostnad ordinært resultat	-200 251	
		Skattepliktig inntekt:		
1 890 862	-19 387 675	Ordinært resultat før skatt	980 629	
-2 502 005	18 570 403	Permanente forskjeller	0	
2 502 005	3 429 597	Mottatt konsernbidrag	0	
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	2 114 548	
-1 890 862	-2 612 325	Anvendelse av fremførbart underskudd	0	
0	0	Skattepliktig inntekt	3 095 117	
-550 441	-754 511	Betalbar skatt på årets resultat:	680 939	
550 441	754 511	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	
0	0	Sum betalbar skatt i balansen	680 939	

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

2024	2023		2024	2023
0	-1 890 862	Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 890 862
0	0	Merverdi bygg	132 937 146	136 522 495
0	0	Driftsmidler	36 323 599	36 323 601
0	1 890 862	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	1 890 862
0	0	Grunnlag for beregning av utsatt skatt	169 260 745	173 266 155
0	0	Beregnet utsatt skatt (22%)	37 237 364	38 118 554
0	0	Utsatt skatt i regnskapet	37 237 364	38 118 554

Note 7 Egenkapital

MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 290 000	105 757 664	-20 625 351	86 422 313
Årets resultat			1 890 862	1 890 862
Pr. 31.12.2024	1 290 000	105 757 664	-18 734 489	88 313 175

KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	1 290 000	105 757 664	-22 834 149	84 213 515
Årets resultat kons.			1 180 879	1 180 879
Pr. 31.12.2024	1 290 000	105 757 664	-21 653 270	85 394 394



DocuSign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

Note 8 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Tønsberg Etatbygg AS pr. 31.12.24 består av:

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	129 000	1 290 000
Sum	129 000	1 290 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bever Holding AS	3 000	2,3	2,3
ACE Invest AS	2 000	1,6	1,6
Arina Invest AS	2 000	1,6	1,6
Berler II AS	2 000	1,6	1,6
Consummatum AS	2 000	1,6	1,6
ESB Prosjekt AS	2 000	1,6	1,6
Even Rasmussen Schau	2 000	1,6	1,6
Gåseholmen Invest AS	2 000	1,6	1,6
Sentera AS	2 000	1,6	1,6
Skimar AS	2 000	1,6	1,6
Tidinvest II AS	2 000	1,6	1,6
Tubatse Invest AS	2 000	1,6	1,6
L. Hardy AS	1 920	1,5	1,5
Carl Peder Eiane	1 800	1,4	1,4
Panto Holding AS	1 500	1,2	1,2
Jens A Ree	1 356	1,1	1,1
Sum >1% eierandel	31 576	24,5	24,5
Sum øvrige	97 424	75,5	75,5
Totalt antall aksjer	129 000	100	100

Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kortsiktige fordringer		Konsern	
2024	2023			2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende		503 185	849 299
50 117	77 817	Andre fordringer		943 731	1 630 525
2 502 005	3 429 597	Fordring mot selskap i konsern		0	0
2 552 122	3 507 414	Sum		1 446 916	2 479 824

Morselskap		Fordringer med forfall > 1 år		Konsern	
2024	2023			2024	2023
3 998 038	506 353	Lån til foretak i samme konsern		0	0
3 998 038	506 353	Sum		0	0

Morselskap		Gjeld med forfall > 1 år		Konsern	
2024	2023			2024	2023
0	0	Obligasjonslån		241 000 000	241 000 000
0	0	Annen langsiktig gjeld		0	0
0	0	Sum		241 000 000	241 000 000



Docusign Envelope ID: FA97FA83-4D9D-44F3-AAAD-9A3C50C88043

Njord

Alternative Investments

Note 10 Pantstillelser og garantier

Morselskap		Gjeld sikret ved pant	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinst.	241 000 000	241 000 000
0	0	Sum	241 000 000	241 000 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler				
2024	2023		2024	2023
0	0	Driftsmidler	315 686 678	324 908 388
0	0	Sum	315 686 678	324 908 388

I balanseført verdi er det i konsern inkludert en netto merverdi relatert til bygg på 132,9 millioner kroner.

Note 11 Transaksjoner mellom nærstående parter

MORSELSKAP

	2024	2023
Inntekt på investering i datterselskap	2 502 005	3 429 597
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	62 088	17 878
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
Netto transaksjoner	2 564 093	3 447 475

KONSERN

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

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

Note 12 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.