



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 787 847
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 1 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Johan Jarl Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1	8 476 659	8 425 829
Sum inntekter		8 476 659	8 425 829
Kostnader			
Lønnskostnad	2	8 618 506	7 569 732
Annen driftskostnad	2, 3	1 673 702	3 459 504
Sum kostnader		10 292 208	11 029 236
Driftsresultat		-1 815 548	-2 603 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		229	316
Sum finansinntekter		229	316
Annen finanskostnad		6 809	1 822
Sum finanskostnader		6 809	1 822
Netto finans		-6 580	-1 506
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 822 128	-2 604 913
Skattekostnad på resultat	4	-431 661	-644 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 390 467	-1 960 380
Årsresultat		-1 390 467	-1 960 380
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 390 467	-1 960 380
Totalresultat		-1 390 467	-1 960 380
Overføringer og disponeringer			
Årets resultat disponert mot egenkapital		-1 390 467	-1 960 380
Sum overføringer og disponeringer		-1 390 467	-1 960 380



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	774 074	342 413
Sum immaterielle eiendeler		774 074	342 413
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	500 000	500 000
Sum finansielle anleggsmidler		500 000	500 000
Sum anleggsmidler		1 274 074	842 413
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 264 784	5 423 375
Andre kortsiktige fordringer		542 808	28 421
Konsernfordringer	6	1 024 556	1 208 482
Sum fordringer		4 832 148	6 660 278
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 341 400	3 634 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 341 400	3 634 319
Sum omløpsmidler		7 173 548	10 294 598
SUM EIENDELER		8 447 622	11 137 011

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	800 000	800 000
Beholdning av egne aksjer	8, 10		
Overkurs	10	6 900 000	6 900 000
Annen innskutt egenkapital	10		
Sum innskutt egenkapital		7 700 000	7 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-2 169 730	-779 263
Sum opptjent egenkapital		-2 169 730	-779 263
Sum egenkapital	10	5 530 270	6 920 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		431 374	413 267
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		550 873	505 450
Annen kortsiktig gjeld		1 935 105	3 297 557
Sum kortsiktig gjeld		2 917 351	4 216 273
Sum gjeld		2 917 351	4 216 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 447 622	11 137 011



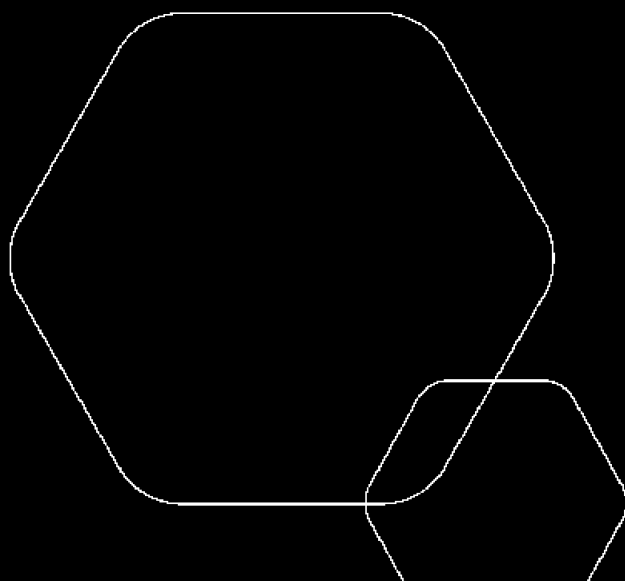
DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2



Årsregnskap 2023

Njord Alternative Investments AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 787 847



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

Njord Alternative Investments AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

VIRKSOMHETENS ART

Njord Alternative Investments AS er et selskap med konsesjon fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond under norsk lov om forvaltning av alternative investeringsfond.

Selskapets formål er å drive med fondsforvaltning samt slik virksomhet som lovlig kan drives i tilknytning til dette. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

RETTVISENDE OVERSIKT OVER UTVIKLING OG RESULTAT

Selskapet hadde i perioden driftsinntekter på kr 8 476 659 mot kr 8 425 829 i 2022. Av dette så er løpende inntekter fra forvaltning av fondene kr 7 221 937, mot kr 5 268 829 i 2022. Økning i løpende inntekter skyldes etablering av flere alternative investeringsfond, samt at man får en full effekt de løpende forvaltningsinntektene fra fondene som er etablert tidligere år.

Driftskostnadene reduseres noe fra kr 11 029 236 i 2022 til kr 10 292 208 i 2023, hovedsaklig som følge av økning i antall ansatte som veies opp av reduserte kostnader i forbindelse med etablering av nye fond. Dette gir et underskudd for året på kr -1 390 467 mot et underskudd på kr -1 960 380 i 2022.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2023 er på kr 5 530 270, en reduksjon fra kr 6 920 737 i 2022. Endring i egenkapital på kr -1 390 467 skyldes årets underskudd etter skatt på kr -1 390 467.

Totalkapitalen var på samme tidspunkt kr 8 447 622 (2022; 11 137 011) som gav en egenkapitalandel på 65 % (2022; 62%). Selskapet har ikke rentebærende gjeld.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets stilling ved årsskiftet.

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Selskapet hadde per 31. desember 2023 en likviditetsbeholdning på kr 2 341 400, hvorav 298 047 er bundne midler på skattetrekkkonto.

Selskapet hadde i 2023 en total endring i beholdning av bankinnskudd på -1 292 919.

REDEGJØRELSE FOR FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

UTSIKTER FOR 2024

Året 2023 har vært preget av et sterkt fallende transaksjonsmarked for næringseiendom, hvilket igjen har påvirket foretakets frekvens av nyetableringer av eiendomsfond. Foretaket er nå i en langt bedre posisjon med tanke på løpende forvaltningsinntekter med flere fond under forvaltning. Alle fond under forvaltning har sitt forvaltningshonorar koplet til verdisjustert egenkapital hvilket også blir negativt påvirket av et fallende marked for næringseiendom.

Mens de siste årene har vært preget av Korona pandemien, er det nå krigen i Ukraina og Israel/Gaza konflikten som skaper størst generell usikkerhet i samfunnet, næringslivet og markedet både i Norge og globalt. Som i foregående år er fondene vi forvalter p.t. investert i næringseiendom i Norge, med hovedsakelig offentlig leietakere. Med det vurderer vi at geopolitisk ustabilitet og øvrig konflikt utenfor Norges grenser har begrenset direkte innvirkning på vår virksomhet. Nedkjølingen i markedet for næringseiendom startet i andre halvdel av 2022 som en direkte konsekvens av økte renter og markedsuro som følge av den geopolitiske uroen. Selskapet har etablert noen nye fond også i 2023, som igjen vil gi full effekt i 2024 og forventes å gi økte løpende inntektsstrømmer sammenlignet med 2023. Selskapet og dets



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

fond er fortsatt unge og tidlig i sin forventede levetid, midlertidig markedsuro påvirker derfor ikke den løpende forvaltningen i materiell form. Tilførselen av nytt produkt innen et nytt virksomhetsområde, Onepointfive Climate fund som et private equity fond-i-fond, forventes å ytterligere gjøre selskapet mer robust i møte med finansiell og geopolitisk uro. Det ventes at ringvirkningene av ytre faktorer potensielt kan virke positivt inn for prisingen av de aktiva dette fondet er ment å kjøpe. Usikkerheten med varigheten av denne uroen dempes også noe i dette produktet ved at det vil ha lang forventet levetid.

Med et tillitsvekkende og godt omdømme, sterk soliditet og fokus på god drift, er selskapet godt rustet til å møte de mange utfordringer som råder i dagens finansmarked og klar for å ta en sterkere posisjon i markedet. Utover dette bør også bemerkes at foretaket gjennom 2023 har gjort flere grep for å betydelig redusere faste løpende kostnader og står bedre stilt til å generere overskudd i 2024.

RISIKOVURDERING

Styret har foretatt en gjennomgang av risikostyringen i Selskapet. Styret og ledelsen anser de vesentligste risikoene for foretaket å være i innenfor selskapets forvaltning og regulatorisk risiko i forbindelse med forvaltningen av alternative investeringsfond. Ovenfor nevnte risikoer er vurdert som moderate i forhold til sannsynlighet i internkontroll, grunnet medarbeidere med lang erfaring og høy kompetanse, samt et sterkt compliance- og kvalitetsfokus fra styre og ledelse. Selskapet tar en veloverveid risiko gjennom sitt arbeid med markedsføring og relasjonsbygging mot kunder og klienter i den hensikt å kunne generere mulige inntektsgivende aktiviteter for selskapet i fremtiden. Selskapet tar imidlertid ikke risiko i form av markedsrisiko gjennom egenhandel, garantistillelse eller andre former for aktivitet som direkte eksponerer selskapets egenkapital for markedssvingninger.

STRATEGISK RISIKO

En nedgang i etterspørselen etter selskapets produkter og tjenester vil representere en strategisk risikofaktor for selskapet. Tap av konkurransekraft av ulike årsaker, samt risikoen for at selskapet til enhver tid ikke oppfyller de regulatoriske kravene som stilles til virksomheten, vil være viktige strategiske risikofaktorer. Selskapet har et aktivt forhold til nevnte risikoer.

OPERASJONELL RISIKO

Rutinesvikt i de mest sentrale prosessene i selskapet representerer en operasjonell risiko. Svikt i transaksjoner og datasystemer brukt i selskapet kan medføre operasjonell risiko. Selskapet har satt i verk tiltak for å sørge for at denne risikoen blir lavest mulig.

FINANSIELL RISIKO

Selskapets likviditet holdes i form av bankinnskudd. Den finansielle markedsrisikoen er forøvrig begrenset til at fremtidig inntjening vil være påvirket av endringene i markedspriser, på foretakets produkter og tjenester, endringer i inntekter fra kunder samt generelle markedssvingninger. Risikoen for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, også fordi tap på fordringer historisk sett har vært ubetydelige.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke hatt sykefravær i løpet av året og heller ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Njord Alternative Investments AS har som mål å være en arbeidsplass med full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk som anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet søker ved rekruttering den faglig best kvalifiserte kandidat. Selskapet hadde ved årets utløp 6 ansatte hvorav alle menn, mens selskapets styre består av 3 menn og 1 kvinne.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet,



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

nasjonalitet, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og selskapets ledelse for deres mulige ansvar ovenfor selskapet og tredjeparter. Maksimal samlet ansvar er i forsikringen satt til NOK 50 millioner for alle krav fremsatt eller ansett fremsatt i løpet av enhver forsikringsperiode.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

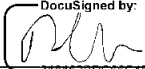
ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -1 390 467 som foreslås disponert slik:

Overføringer	Beløp
Overført fra annen egenkapital	-1 390 467
Sum overføringer	-1 390 467

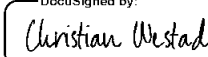
Oslo, 21.03.2024

Styret i Njord Alternative Investments AS

DocuSigned by:

318162BDC66C451...

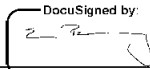
Peter Løvaas

styreleder

DocuSigned by:

F5F3BE583312E8...

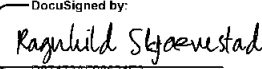
Christian Frederik Søbak
Westad

styremedlem

DocuSigned by:

2CF03E283B704E1...

Even Bratsberg

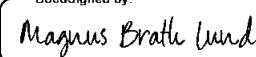
styremedlem

DocuSigned by:

0B7473AF98624E3...

Ragnhild Øy Hermansen

Skjævestad

styremedlem

DocuSigned by:

4BA32C4C8ACD4C2...

Magnus Brath Lund

daglig leder



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

RESULTATREGNSKAP

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Driftsinntekter	1	8 476 659	8 425 829
Sum driftsinntekter		8 476 659	8 425 829
Lønnskostnad	2	8 618 506	7 569 732
Annen driftskostnad	2, 3	1 673 702	3 459 504
Sum driftskostnader		10 292 208	11 029 236
Driftsresultat		-1 815 548	-2 603 407
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		229	316
Annen finanskostnad		6 809	1 822
Resultat av finansposter		-6 580	-1 506
Resultat før skattekostnad		-1 822 128	-2 604 913
Skattekostnad på resultat	4	-431 661	-644 533
Årsresultat		-1 390 467	-1 960 380
OVERFØRINGER			
Årets resultat disponert mot egenkapital		-1 390 467	-1 960 380
Sum overføringer		-1 390 467	-1 960 380



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

BALANSE

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	4	774 074	342 413
Sum immaterielle eiendeler		774 074	342 413
Investeringer i aksjer og andeler	5	500 000	500 000
Sum finansielle anleggsmidler		500 000	500 000
Sum anleggsmidler		1 274 074	842 413
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		3 264 784	5 423 375
Andre kortsiktige fordringer		542 808	28 421
Konsernfordringer	6	1 024 556	1 208 482
Sum fordringer		4 832 148	6 660 278
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 341 400	3 634 319
Sum omløpsmidler		7 173 548	10 294 598
Sum eiendeler		8 447 622	11 137 011



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2


BALANSE

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 10	800 000	800 000
Overkurs	10	6 900 000	6 900 000
Sum innskutt egenkapital		7 700 000	7 700 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	-2 169 730	-779 263
Sum opptjent egenkapital		-2 169 730	-779 263
Sum egenkapital	10	5 530 270	6 920 737
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		431 374	413 267
Skyldig offentlige avgifter		550 873	505 450
Annen kortsiktig gjeld		1 935 105	3 297 557
Sum kortsiktig gjeld		2 917 351	4 216 273
Sum gjeld		2 917 351	4 216 273
Sum egenkapital og gjeld		8 447 622	11 137 011

Oslo, 21.03.2024

Styret i Njord Alternative Investments AS

DocuSigned by:

3181628DC88C451...
Peter Løvaas
styreleder

DocuSigned by:

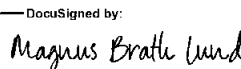
2CF03F283B702E1...
Even Bratsberg
styremedlem

DocuSigned by:

D87473AF98624E3...
Ragnhild Øy Hermansen Skjævestad
styremedlem

DocuSigned by:

F5F3BEC493814E8...
Christian Frederik Søbak Westad
styremedlem

DocuSigned by:

4BA32C44BAC1D4C...
Magnus Brath Lund
daglig leder



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

INDIREKTE KONTANTSTRØM			
NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS			
	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-1 822 128	-2 604 913
Endring i kundefordringer		2 158 591	-3 051 636
Endring i leverandørgjeld		18 107	223 992
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 647 490	4 661 845
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 292 919	-770 712
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		0	500 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-500 000
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger av konsernbidrag		0	1 870 386
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	1 870 386
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 292 919	599 674
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 634 319	3 034 645
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		2 341 400	3 634 319



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk - herunder forskrift om årsregnskap m.m. for verdipapirforetak.

Njord Alternative Investments AS er en del av Njord Group konsernet. Njord Group har forretningsadresse i Farsund med besøksadresse Gåseholmen Brygge.

Konsernregnskap kan utleveres ved å henvende seg dit.

REGNSKAPSPERIODE

Regnskapsperioden for 2023 gjelder fra 01.01.2023-31.12.2023.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av etableringshonorar i forbindelse med oppstart av investeringsporteføljer skjer når porteføljene er etablert og emisjon gjennomført.

Forvaltningshonorar inntektsføres løpende etter hvert som tjenesten leveres. Forvaltningshonoraret faktureres årlig etterskuddsvis.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25 % 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.

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.

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.

PENSJONER

Selskapet har en kollektiv innskuddsbasert pensjonsordning for nåværende ansatte. Innbetalt premie kostnadsføres løpende, og anses som en pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader. Det er ikke balanseført pensjonsforpliktelser knyttet til ordningen.



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Driftsinntekter

	2023	2022
Pr. virksomhetsområde		
Etableringshonorar	1 254 722	3 157 000
Forvaltningshonorar - Vestlandet Kommunebygg AS	158 432	152 591
Forvaltningshonorar - Lillehammer Etatbygg AS	222 977	214 757
Forvaltningshonorar - Ski Etatbygg AS	765 298	863 157
Forvaltningshonorar - Sørlandet Etatbygg AS	536 250	580 250
Forvaltningshonorar - Bergen Etatbygg AS	458 806	510 551
Forvaltningshonorar - Tønsberg Etatbygg AS	474 179	519 339
Forvaltningshonorar - Førde Etatbygg AS	333 670	359 432
Forvaltningshonorar - Offentlig Eiendomsinvest AS	3 378 688	2 068 752
Forvaltningshonorar - Kjeller Eiendomsinvest AS	893 637	0
Sum	8 476 659	8 425 829
Geografisk fordeling		
Norge	8 476 659	8 425 829
Sum	8 476 659	8 425 829

Njord Alternative Investment AS har konsesjon til å virke som forvalter av alternative investeringsfond (AIF). Selskapet opptrer som forvalter for ulike fond og opptjener inntekter i forbindelse med etablering av fond, samt gjennom et løpende forvaltningshonorar.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	6 274 707	5 929 269
Arbeidsgiveravgift	1 748 088	1 209 794
Pensjonskostnader	347 206	228 586
Andre ytelser	248 505	202 083
Sum	8 618 506	7 569 732

Selskapet har i 2023 sysselsatt 6 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

UTBETALTE YTELSE TIL LEDENDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	2 029 520	350 000
Pensjonskostnader	75 095	0
Annen godtgjørelse	1 679	0
Sum	2 106 294	350 000



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2023

Godtgjørelsesordninger

Selskapet har en diskresjonær bonusordning. Det gjennomføres en årlig vurdering av diskresjonær bonus for selskapets ansatte i forbindelse med godkjenning av selskapets årsregnskap. Diskresjonær bonus besluttes av selskapets styre og fastsettes alltid innenfor til enhver tid gjeldende lovgiving og regler for finansnæringen, samt selskapets evne til å utbetale bonus.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 137 500 inkl. mva.

Note 3 Annen driftskostnad

	2023	2022
Lokaler/husleie	630 652	452 895
IT-drift og servicekostnader	102 833	35 872
Konsulent-/ juridisk bistand/ eksterne tjenester	192 270	2 357 681
Regnskaps og revisjonstjenester	304 199	304 199
Reisekostnader	168 961	120 905
Telefon, internett, diverse	141 665	39 271
Andre driftskostnader	133 122	148 680
Sum annen driftskostnad	1 673 702	3 459 504



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-431 661	-644 533
Skattekostnad ordinært resultat	-431 661	-644 533
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 822 128	-2 604 913
Permanente forskjeller	95 481	36 781
Mottatt konsernbidrag	0	1 208 482
Skattepliktig inntekt	-1 726 647	-1 359 650
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-302 121
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	302 121
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 096 297	-1 369 650	1 726 647
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 096 297	-1 369 650	1 726 647
Utsatt skattefordel (25 %)	-774 074	-342 413	431 662

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Andel egenkapital
DS/FKV/TS						
Holocene AS	OSLO	50,0%	50,0%	500 000	500 000	500 000
Sum				500 000	500 000	500 000



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Fordring mot foretak i samme konsern	1 024 556	0
Fordring konsernbidrag	0	1 208 482
Sum	1 024 556	1 208 482
Gjeld		
Sum	0	0

Note 7 Bankinnskudd

Av selskapets bankbeholdning er innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) på kr. 298 047.

Selskapet har per 31.12.2023 totalt innestående i bank NOK 2 341 400 (2022; NOK 3 634 319).

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	80 000	10,0	800 000
Sum	80 000		800 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Njord Securities AS	68 000	85,0	85,0
Meles AS	8 000	10,0	10,0
Rike Partner AS	4 000	5,0	5,0
Totalt antall aksjer	80 000	100,0	100,0



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2023

Note 9 Transaksjoner med nærstående

	2023	2022
Salgsinntekter		
Finansielle tjenester til foretak i samme konsern	616 500	0
Sum	616 500	0
Fordringer til nærstående		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 024 556	1 208 482
Sum	1 024 556	1 208 482
Kostnader til foretak i samme konsern		
Regnskapstjenester	166 699	134 206
Sum	166 699	134 206

Prising av konserninterne transaksjoner er basert på armlengdes avstand prinsipp. Selskapet kjøper regnskapstjenester av Trac Accounting AS.

Note 10 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	800 000	6 900 000	-779 263	6 920 737
Pr. 01.01.2023	800 000	6 900 000	-779 263	6 920 737
Årets underskudd			-1 390 467	-1 390 467
Pr. 31.12.2023	800 000	6 900 000	-2 169 730	5 530 270



DocuSign Envelope ID: CA15A112-03B4-4AC6-B944-A07151BEC8B2

Njord Alternative Investments AS

Noter til regnskapet 2023

Note 11 Faste kostnader

	2023	2022
Sum driftsinntekter, inkl. finansposter	8 470 080	8 424 323
Negativt resultat før skatt	1 822 128	2 604 913
Sum	10 292 208	11 029 236
Variabel bonus til ansatte m.v.	0	1 369 650
Andre variable kostnader	0	0
Sum faste kostnader	10 292 208	9 659 586
Krav til ansvarlig kapital (25% av beregnet faste kostnader)	2 573 052	2 414 896
Ansvarlig kapital		
Aksjekapital	800 000	800 000
Annen egenkapital	4 730 270	6 120 737
Total egenkapital	5 530 270	6 920 737
Fradrag for immaterielle eiendeler	-774 074	-342 413
Sum kjernekapital	4 756 196	6 578 324
Ansvarlig kapital	4 756 196	6 578 324
Overskudd av ansvarlig kapital	2 183 145	4 163 428

Minimumskravet oppgitt under 2023 er beregnet ut fra faste kostnader i 2023 som grunnlag for krav til ansvarlig kapital i 2024.

Note 12 Fortsatt drift

Njord Alternative Investments AS ble etablert i 2019 og fikk den 11.12.2019 tillatelse fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond etter AIF-loven §2-2 (1). Resultatet for 2023 endte med et underskudd på kr. 1 390 467.

Fondene vi forvalter p.t. investerer i næringseiendom i Norge, med hovedsakelig offentlig leietakere. Markedet innen næringseiendom har holdt seg relativt stabilt gjennom pandemien og utsiktene for 2024 er gode. Selskapet har i løpet av 2021-2023 opprettet flere nye alternative investeringsfond, som har medført en økning i løpende forvaltningsinntekter fra 5,3 millioner kroner i 2022 til 7,2 millioner kroner i 2023. Forvaltning av disse fondene vil få full effekt fra 2024, og i tillegg til eventuelle nye fond i 2024, så forventes 2024 å gi ytterligere økte løpende inntektsstrømmer sammenlignet med 2023.

Med et tillitsvekkende og godt omdømme, sterk soliditet og fokus på god drift, er selskapet godt rustet til å møte de mange utfordringer som råder i dagens finansmarked og klar for å ta en sterkere posisjon i markedet.

På basis av positiv utvikling i selskapet og markedet generelt sett, så anses det ikke å være noen vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift, og årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Njord Alternative Investments AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Njord Alternative Investments AS som viser et underskudd på NOK 1 390 467. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2023 for Njord Alternative Investments AS

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

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

Lyngdal, 21. mars 2024
RSM Norge AS

Mariann Adolfsen Hole
Statsautorisert revisor