



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	925 604 259
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SKI 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	512 505	809 188
Sum kostnader		512 505	809 188
Driftsresultat		-512 505	-809 188
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	55 000 000
Annen finanskostnad		263 514	299 342
Sum finanskostnader		263 514	55 299 342
Netto finans		-263 514	-55 299 342
Resultat før skattekostnad		-776 019	-56 108 530
Skattekostnad	6	0	0
Årsresultat		-776 019	-56 108 530
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-776 019	-56 108 530
Sum overføringer og disponeringer		-776 019	-56 108 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	94 905 328	94 905 328
Sum finansielle anleggsmidler		94 905 328	94 905 328
Sum anleggsmidler		94 905 328	94 905 328
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	22 031	77 817
Sum fordringer		22 031	77 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		49 247	860 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 247	860 209
Sum omløpsmidler		71 278	938 026
SUM EIENDELER		94 976 606	95 843 354
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	1 885 000	1 885 000
Overkurs	7	152 590 750	152 590 750
Sum innskutt egenkapital		154 475 750	154 475 750
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	59 569 555	58 793 536



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-59 569 555	-58 793 536
Sum egenkapital		94 906 195	95 682 214
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 411	161 140
Sum kortsiktig gjeld		70 411	161 140
Sum gjeld		70 411	161 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 976 606	95 843 354



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	29 728 216	28 379 580
Sum inntekter		29 728 216	28 379 580
Kostnader			
Lønnskostnad	2	70 742	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	6 801 924	58 510 477
Annen driftskostnad	2	1 992 548	2 152 416
Sum kostnader		8 865 214	60 725 648
Driftsresultat		20 863 002	-32 346 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		564 537	162 820
Sum finansinntekter		564 537	162 820
Annen rentekostnad		12 597 000	12 597 000
Annen finanskostnad	5	1 177 010	1 205 643
Sum finanskostnader		13 774 010	13 802 643
Netto finans		-13 209 473	-13 639 823
Resultat før skattekostnad		7 653 529	-45 985 891
Skattekostnad	6	3 511 886	-8 637 724
Årsresultat		4 141 643	-37 348 167
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		4 141 643	-37 348 167
Sum overføringer og disponeringer		4 141 643	-37 348 167



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Skattegoodwill	3	68 418 255	69 225 479
Sum immaterielle eiendeler		68 418 255	69 225 479
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	481 260 901	485 575 285
Sum varige driftsmidler		481 260 901	485 575 285
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	9	802 750	1 543 750
Sum finansielle anleggsmidler		802 750	1 543 750
Sum anleggsmidler		550 481 906	556 344 514
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	119 783	160 875
Sum fordringer		119 783	160 875
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 027 179	15 758 387
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 027 179	15 758 387
Sum omløpsmidler		29 146 962	15 919 262
SUM EIENDELER		579 628 868	572 263 776

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	7,8	1 885 000	1 885 000
Overkurs	7	152 590 750	152 590 750
Sum innskutt egenkapital		154 475 750	154 475 750
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	37 159 773	41 301 418
Sum opptjent egenkapital		-37 159 773	-41 301 418
Sum egenkapital		117 315 977	113 174 332
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	79 412 890	75 901 004
Sum avsetninger for forpliktelser		79 412 890	75 901 004
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	370 500 000	370 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		370 500 000	370 500 000
Sum langsiktig gjeld		449 912 890	446 401 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		470 071	531 219
Annen kortsiktig gjeld		11 929 930	12 688 440
Sum kortsiktig gjeld		12 400 001	13 219 659
Sum gjeld		462 312 891	459 620 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		579 628 868	572 794 995



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

NJOIA

Alternative Investments



Ski Etatbygg AS

Årsrapport 2024



Docusign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

Innholdsfortegnelse

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



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet

1.1. Virksomhetens art og hvor den drives

Ski 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 investeringen Vestveien 16 på Ski gjennom hele fondets levetid.

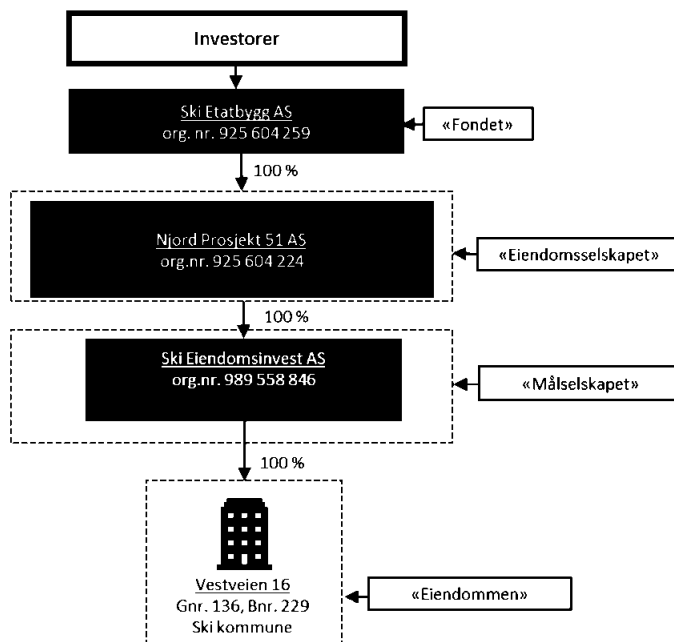
Fondet har som mål å oppnå en attraktiv risikjustert avkastning og stabile utbytter til sine investorer.

1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024

Ski Etatbygg AS har ikke gjennomført nye investeringer i løpet av 2024. Fondet eier fortsatt eiendommen Tinghusveien 2 og 4 i Ski, som ble overtatt i forbindelse med emisjonen 23. desember 2020. Eiendommen består av et moderne og spesialtilpasset politibygget med sentral beliggenhet nær Ski sentrum. Bygget er oppført i 2008 og senere oppgradert i 2013 og 2017. Det inneholder fasiliteter som skytebane, garasjekjeller og cellefløy, og er 100 % utleid til Politiet.

Driften har vært stabil gjennom året, men fondet står overfor enkelte utfordringer knyttet til finansiering. Eiendomsselskapet har en samlet belåningsgrad (LTV) på 75,3 % per 31. desember 2024, målt som langsiktig gjeld i forhold til brutto eiendomsverdi. Ved beregning av LTV opp mot lånebetingelsenes covenant-nivå, fratrekkes netto arbeidskapital, noe som gir en justert belåningsgrad på 71,6 %. Dette innebærer at selskapet ligger innenfor den avtalte grensen på 75 %, men begrenser samtidig muligheten for overføring av midler til fondet, til tross for god underliggende likviditet. Forvalter arbeider aktivt med alternative løsninger og en refinansieringsplan frem mot obligasjonsforfall i januar 2026. En emisjon kan bli nødvendig i løpet av fjerde kvartal 2025 for å styrke egenkapitalen, avhengig av utviklingen i markedet.

Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2024:





DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

1.3. Nøkkeltall og KPI-er for 2024

For å gi en oversikt over fondets investeringsaktiviteter og prestasjoner, presenteres følgende nøkkeltall (KPI-er) per 31. desember 2024:

- Brutto eiendomsverdi: NOK 492,0 millioner (opp fra NOK 483,0 millioner per 31.12.2023)
- Bruttoareal: 10 199 kvm
- Tomteareal: 5 623 kvm
- Brutto yield: 6,2 %
- Belåningsgrad (LTV): 75,3 % (ekskudert netto arbeidskapital)
- Gjennomsnittlig WAULT: 8,1 år
- Utleiegrad: 100 %
- Andel offentlige leietakere: 100 %
- Leieinntekt 2024: NOK 29.728.216
- Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje: NOK 603,7

Disse indikatorene reflekterer fondets offentlige leietakere, stabile kontantstrømmer og spesialtilpassede bygg, men den høye belåningsgraden representerer et vesentlig fokusområde frem mot refinansiering.

1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Den eksterne verddivurderingen fra Veridian per 31. desember 2024 verdsetter eiendommen til NOK 492 millioner, opp fra NOK 483 millioner per 31. desember 2023, tilsvarende en økning på ca. 1,9 %. Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje er beregnet til NOK 603,7. Til tross for stabil leieinntekt og lav rente på eksisterende obligasjonslån (3,40 %), har høy LTV og svak prisutvikling i tidligere perioder påvirket totalavkastningen. Årlig avkastning (IRR) siden oppstart er -7,14 %, og total avkastning siden oppstart er -23,41 %. Det er utbetalt totalt NOK 158 per aksje, tilsvarende 15,80 % av innbetalt kapital.

1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

I løpet av rapporteringsperioden har fondet redusert sin belåningsgrad (LTV) fra 77,0 % per 31.12.2023 til 75,3 % per 31.12.2024, som følge av økt eiendomsverdi. Ved beregning av LTV i henhold til lånebetingelsene, der netto arbeidskapital fratrekkes i tråd med avtalen, ligger belåningsgraden på 71,6 % – og er dermed innenfor øvre tillatte grense. Dette gir noe begrenset handlingsrom for overføring av midler til fondet, men innebærer ikke et brudd på lånebetingelsene.

Forvalter arbeider aktivt med å finne en refinansieringsløsning før obligasjonsforfall i januar 2026. En emisjon kan bli nødvendig i løpet av fjerde kvartal 2025, med mindre eiendomsverdien styrkes ytterligere og rentenivået utvikler seg positivt. Det har for øvrig ikke vært andre vesentlige strukturelle endringer i fondet i løpet av 2024. Det foreligger ingen informasjon som, med rimelig sannsynlighet, ville fått en investor til å revurdere sin investering, utover det som er omtalt i forbindelse med fondets finansielle situasjon.

1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Per 31. desember 2024 hadde konsernet samlede eiendeler på NOK 579 628 868 og en bokført egenkapital på NOK 117 315 977, tilsvarende en egenkapitalandel på 20,2 %. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde NOK 370 500 000, mens utsatt skatt utgjorde NOK 79 412 890.

For regnskapsåret 2024 hadde konsernet leieinntekter på NOK 29 728 216 og et resultat før skatt på NOK 7 653 529.



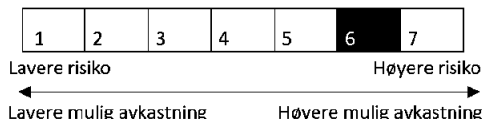
DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Risiko- og avkastningsindikator



Fondets risiko- og avkastningsindikator er vurdert til 6 av 7, noe som indikerer høy risiko, særlig fordi fondet er lukket, unotert og illikvid med én enkelt eiendom og én leietaker. Investorene har ingen rett til innløsning, og andelene har begrenset annenhåndsomsetning.

Fondet har per 31.12.2024 en LTV på 75,3 %, som isolert sett overstiger covenant-nivået på 75 % når målt mot brutto eiendomsverdi. Ved beregning i tråd med lånebetingelsene, der netto arbeidskapital fratrekkes, er imidlertid belåningsgraden 71,6 %, og fondet er dermed ikke i brudd med lånebetingelsene. Likevel begrenser den høye belåningen muligheten til å overføre midler opp til fonds nivået, og gir redusert finansiell fleksibilitet i forkant av refinansieringspunktet i januar 2026. Det vurderes derfor som sannsynlig at en emisjon vil bli nødvendig i løpet av 2025 for å redusere belåningen og sikre bedre vilkår ved refinansiering.

Til tross for sikker og langsiktig leietaker i Politiet, er fondet sårbart for verdiendringer og endringer i rentemarkedet, som kan påvirke både refinansieringsmuligheter og aksjonærverdier. Eiendommens spesialiserte utforming representerer også en viss reutleierisiko på lengre sikt.

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 385.909 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

1.9. Miljø og bærekraft

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



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

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

1.10. Oppstilling av fondets netto eiendeler per 31.12.2024

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

I beregningen av estimert markedsverdi avviker både verdien av eiendomsinvesteringene (varige driftsmidler) og behandlingen av latent skatt fra regnskapet. Den estimerte markedsverdien for eiendomsporteføljen er NOK 492.000.000 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	481.260.901	492.000.000
Langsiktig gjeld	370.500.000	370.500.000
Langsiktige eiendeler - langsiktig gjeld	110.760.901	121.500.000
Kontanter	29.027.179	29.027.179
Fordringer	922.533	922.533
Kortsiktig gjeld	12.400.001	12.400.001
Kortsiktige eiendeler - kortsiktig gjeld	17.549.711	17.549.711
Sum netto langsiktig + kortsiktig eiendeler	128.310.612	139.049.711
Varig driftsmidler (ekskl. tomt)		405.684.211
Skattemessig verdi bygg + inst. (ekskl. tomt)		153.112.436
Differanse		252.571.775
Skatteulempe, 10% av differanse		25.257.177
Skattegoodwill	68.418.255	
Utsatt skatt	79.412.890	
Netto eiendeler	117.315.977	113.792.534
Antall aksjer	188.500	188.500
Netto eiendeler per aksje	622,4	603,7

Rapportert netto eiendeler per aksje ved Q4 rapporten var på NOK 607,93 og var basert på ureviderte regnskapstall. Avviket fra estimert markedsverdi per aksje basert på revidert regnskap utgjør NOK -4,23 per aksje.

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



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

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 Ski Etatbygg AS

DocuSigned by:

Magnus Brath Lund

4BA32C4C6ACD4C2

Magnus Brath Lund

Styreleder

DocuSigned by:

Knut Haakon Rike

E7670A1410B944G...

Knut Haakon Rike

Styremedlem



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

2.2. Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap			Konsern		
2024	2023	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023		
0	0		Leieinntekter	1	29.728.216	28.379.580		
0	0		Andre driftsinntekter	1	0	0		
0	0		Sum Driftsinntekter		29.728.216	28.379.580		
0	0	2	Lønnskostnad	2	70.742	62.755		
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	6.801.924	58.510.477		
512.505	809.188	2	Annen driftskostnad	2	1.992.548	2.152.416		
512.505	809.188		Sum driftskostnader		8.865.214	60.725.648		
-512.505	-809.188		Driftsresultat		20.863.002	-32.346.068		
			Finansinntekter og finanskostnader					
0	0		Annen renteinntekt		564.537	162.820		
0	55.000.000	5	Nedskrivning av fin. anleggsmidler		0	0		
0	0		Annen rentekostnad		12.597.000	12.597.000		
263.514	299.342		Annen finanskostnad	5	1.177.010	1.205.643		
-263.514	-55.299.342		Resultat av finansposter		-13.209.473	-13.639.823		
-776.019	-56.108.530		Ordinært resultat før skattekostnad		7.653.529	-45.985.891		
0	0	6	Skattekostnad på ordinært resultat	6	3.511.886	-8.637.724		
-776.019	-56.108.530		Ordinært resultat		4.141.643	-37.348.167		
-776.019	-56.108.530		Årsresultat		4.141.643	-37.348.167		
			Overføringer					
-776.019	-56.108.530	7	Overført udekket tap/annen egenkapital	7	4.141.643	-37.348.167		
-776.019	-56.108.530		Sum overføringer		4.141.643	-37.348.167		



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

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	3	Skattegoodwill	3	68.418.255	69.225.479
0	0		Sum immaterielle eiendeler		68.418.255	69.225.479
			Varige driftsmidler			
0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4,10	481.260.901	485.575.285
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	0
0	0		Sum varige driftsmidler		481.260.901	485.575.285
			Finansielle anleggsmidler			
94.905.328	94.905.328	5	Investeringer i datterselskap		0	0
0	0		Andre langsiktige fordringer	9	802.750	1.543.750
94.905.328	94.905.328		Sum finansielle anleggsmidler		802.750	1.543.750
94.905.328	94.905.328		Sum anleggsmidler		550.481.906	556.344.514
			Omløpsmidler			
			Fordringer			
0	0	9	Kundefordringer	9	0	0
22.031	77.817	9	Andre fordringer	9	119.783	160.875
22.031	77.817		Sum fordringer		119.783	160.875
49.247	860.209		Bankinnskudd og kontanter		29.027.179	15.758.387
71.278	938.026		Sum omløpsmidler		29.146.962	15.919.262
94.976.606	95.843.354		SUM EIENDELER		579.628.868	572.263.776



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

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			
1.885.000	1.885.000	7,8	Aksjekapital	7,8	1.885.000	1.885.000
152.590.750	152.590.750	7	Overkurs	7	152.590.750	152.590.750
154.475.750	154.475.750		Sum innskutt egenkapital		154.475.750	154.475.750
			Opptjent egenkapital			
0	0	7	Annen egenkapital	7	0	0
-59.569.555	-58.793.536	7	Udekket tap	7	-37.159.773	-41.301.418
-59.569.555	-58.793.536		Sum opptjent egenkapital		-37.159.773	-41.301.418
94.906.195	95.682.214		Sum egenkapital		117.315.977	113.174.332
			Gjeld			
			Avsetning for forpliktelser			
0	0	6	Utsatt skatt	6	79.412.890	75.901.004
0	0		Sum avsetning for forpliktelser		79.412.890	75.901.004
			Annen langsiktig gjeld			
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	370.500.000	370.500.000
0	0		Sum annen langsiktig gjeld		370.500.000	370.500.000
			Kortsiktig gjeld			
70.411	161.140		Leverandørgjeld		470.071	531.219
0	0		Betalbar skatt	6	0	0
0	0		Skyldig offentlige avgifter		0	0
0	0		Annen kortsiktig gjeld		11.929.930	12.157.221
70.411	161.140		Sum kortsiktig gjeld		12.400.001	12.688.440
70.411	161.140		Sum gjeld		462.312.891	459.089.444
94.976.606	95.843.354		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		579.628.868	572.263.776

Oslo, 30.06.2025
Styret i Ski Etatbygg AS

DocuSigned by:

Magnus Brath Lund

4BA32C4C6ACD4C2

Magnus Brath Lund
Styreleder

DocuSigned by:

Knut Haakon Rike

E7C70A1410B944C...

Knut Haakon Rike
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

2.4. Kontantstrømpoppstilling

		Kontantstrømpoppstilling	
Morselskap			Konsern
2024	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		2024
-776.019	Resultat før skattekostnad		7.653.529
0	Periodens betalte skatt		0
0	Av-/nedskrivninger		6.801.924
0	Endring i kundefordringer		0
-90.729	Endring i leverandørgjeld		-61.148
55.785	Endring i andre tidsavgrensningsposter		554.802
-810.963	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		14.949.107
	Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	Investeringer i datterselskap		0
0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler		-1.680.315
0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1.680.315
	Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld		0
0	Innbetalinger av egenkapital		0
0	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0
-810.963	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		13.268.792
860.209	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		15.758.387
49.247	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		29.027.179



Docusign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

2.5. Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes, i henhold til inngåtte leieavtaler

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt. Dette innebærer at utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført når det er ansett som sannsynlig at de fremtidige økonomiske fordelene knyttet til eiendelen vil tilflyte selskapet og man har kommet frem til en pålitelig måling av anskaffelseskost for eiendelen.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjons-tidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Skatt

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Ski 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. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.



Docusign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

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.

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	29 728 216	28 379 580
Andre driftsinntekter	0	0
Salgsinntekter totalt	29 728 216	28 379 580
Geografisk område	2024	2023
Leieinntekter innland	29 728 216	28 379 580
Leieinntekter utland		
Leieinntekter totalt	29 728 216	28 379 580

Konsernets leieinntekter er basert på leieinntekter opptjent innenfor eierperioden.



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

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

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

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

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Styrehonorar	70 742	62 755
0	0	Arbeidsgiveravgift	0	0
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
26 875	21 250	Revisjonshonorar	88 750	78 125
0	0	Andre tjenester	0	0
26 875	21 250	Totalt revisjonshonorar	88 750	78 125

Note 3 Immaterielle eiendeler

KONSERN

	Skattegoodwill	Goodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	55 396 386	17 564 061
Tilgang kjøpte anleggsmidler		0
Anskaffelseskost 31.12.2024	55 396 386	17 564 061
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	2 240 153	1 494 815
Årets ordinære avskrivninger	620 372	186 852
Bokført verdi 31.12.2024	52 535 861	15 882 394
Forventet økonomisk levetid	92,5 år	94 år

I forbindelse med fusjon og 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: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

Note 4 Anleggsmidler

KONSERN

	Bygninger og tomter	Merverdi	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	342 059 333	247 687 420	5 502 137	595 248 890
Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 680 315		0	1 680 315
Anskaffelseskost 31.12.2024	343 739 648	247 687 420	5 502 137	596 929 205
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	48 742 256		5 502 137	54 244 393
Akkumulerte avskrivninger merverdi 31.12.24		10 141 860		10 141 860
Nedskrivninger pr. 31.12.24		51 282 051		51 282 051
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	48 742 256	61 423 912	5 502 137	115 668 305
Bokført verdi 31.12.2024	294 997 393	186 263 508	0	481 260 901
Årets ordinære avskrivninger	3 795 198		0	3 795 198
Årets avskrivninger merverdi		2 819 874		2 819 874
Forventet økonomisk levetid	7-100 år	92,5 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 verdivurderinger av underliggende verdier, og eventuelle opp eller nedskrivninger tas inn i regnskapet. For 2024 er det ingen nedskrivninger på konsernivå.

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 51 AS	Oslo	100 %	149 905 328	94 905 328	-7 346 717	87 384 764
Totalt			149 905 328	94 905 328	-7 346 717	87 384 764

Ski 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 nedskrivning av aksjer i datterselskapene grunnet verdifall i eiendomsmarkedet i underliggende selskaper.

Konsern

Investering i datterselskap elimineres i konsernregnskapet.



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

Note 6 Skatt				Konsern
Morselskap		Årets skattekostnad		2024
2024	2023			
0	0	Resultatført skatt på ordinært resultat:		0
0	0	Betalt skatt		0
0	0	Endring i utsatt skatt		3 511 886
0	0	Skattekostnad ordinært resultat		3 511 886
Skattepliktig inntekt:				
-776 019	-56 108 530	Ordinært resultat før skatt		7 653 529
0	55 000 000	Permanente forskjeller		0
0	0	Endring i midlertidige forskjeller		0
0	0	Anvendelse av fremførbart underskudd		-7 653 529
-776 019	-1 108 530	Skattepliktig inntekt		0
0	0	Betalt skatt på årets resultat:		0
0	0	Betalt skatt på avgitt konsernbidrag		0
0	0	Sum betalbar skatt i balansen		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:

2024	2023		2024	2023
-8 810 805	-8 034 786	Akkumulert fremførbart underskudd	-35 195 983	-43 404 825
0	0	Merverdi bygg	238 799 369	241 619 243
0	0	Varige driftsmidler	143 131 792	140 867 232
8 810 805	8 034 786	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	14 232 506	5 922 918
0	0	Grunnlag for beregning av utsatt skatt	360 967 683	345 004 567
0	0	Beregnet utsatt skatt (22%)	79 412 890	75 901 004
0	0	Utsatt skatt i regnskapet	79 412 890	75 901 004

Note 7 Egenkapital

MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 885 000	152 590 750	-58 793 536	95 682 214
Årets resultat			-776 019	-776 019
Pr. 31.12.2024	1 885 000	152 590 750	-59 569 555	94 906 195

KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	1 885 000	152 590 750	-41 301 418	113 174 332
Årets resultat kons.			4 141 643	4 141 643
Pr. 31.12.2024	1 885 000	152 590 750	-37 159 773	117 315 977



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

Note 8 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen i Ski Etatbygg AS pr. 31.12.24 består av:

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	188 500	1 885 000
Sum	188 500	1 885 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
YC HOLDING AS	15 000	8,0	8,0
KSH HOLDING AS	5 000	2,7	2,7
STRØMSNES AS	4 000	2,1	2,1
BE EIENDOMSINVEST AS	2 500	1,3	1,3
ARINA INVEST AS	2 000	1,1	1,1
CARL PEDER EIANE	2 000	1,1	1,1
DINA MANAGEMENT AS	2 000	1,1	1,1
FREDRIK AASMUNDRUD GULBRANDSEN	2 000	1,1	1,1
LEIF ÅKESSON	2 000	1,1	1,1
PER KRISTIAN AUSTBØ	2 000	1,1	1,1
REPSTAD AS	2 000	1,1	1,1
ÅNDERÅ INVEST AS	2 000	1,1	1,1
L. HARDY AS	1 920	1,0	1,0
BE EIENDOM AS	1 914	1,0	1,0
Sum >1% eierandel	46 334	24,6	24,6
Sum øvrige	142 166	75,4	75,4
Totalt antall aksjer	188 500	100	100

Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kortsiktige fordringer		Konsern	
2024	2023		2024	2023	
0	0	Kundefordringer til pålydende	0	0	
22 031	77 817	Andre fordringer	119 783	160 875	
0	0	Fordring mot selskap i konsern	0	0	
22 031	77 817	Sum	119 783	160 875	

Morselskap		Fordringer med forfall > 1 år		Konsern	
2024	2023		2024	2023	
0	0	Andre langsiktige fordringer	802 750	1 543 750	
0	0	Sum	802 750	1 543 750	

Morselskap		Gjeld med forfall > 1 år		Konsern	
2024	2023		2024	2023	
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	
0	0	Obligasjonslån	370 500 000	370 500 000	
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0	
0	0	Sum	370 500 000	370 500 000	



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord
Alternative Investments

Note 10 Pantstillelser og garantier

Morselskap		Gjeld sikret ved pant	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinst.	0	0
0	0	Obligasjonslån	370 500 000	370 500 000
0	0	Sum	370 500 000	370 500 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

2024	2023		2024	2023
0	0	Driftsmidler	481 260 901	485 575 285
0	0	Sum	481 260 901	485 575 285

Balanseført verdi av driftsmidler inkluderer merverdi relatert til bygg.

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

MORSELSKAP

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	0
Totale konsernfordringer	0	0

	2024	2023
Gjeld		
Langsiktig konserngjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	0
Total konserngjeld	0	0



DocuSign Envelope ID: FEC8C2B8-9646-4C8E-836A-E10266B99482

Njord

Alternative Investments

Note 12 Transaksjoner mellom nærstående parter

MORSELSKAP

	2024	2023
Inntekt på investering i datterselskap	0	0
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	0	0
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
Netto transaksjoner	0	0

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 13 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som vil ha betydning for konsernets stilling utover det som er rapportert i årsregnskapet for 2024.



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 Ski Etatbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ski Etatbygg AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 776 019 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 4 141 643. Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

Penneo Dokumentnøkkel: AEWB-E2OK2-J8A6M-5E1E8-K610B-AHBGW



Revisors beretning 2024 for Ski Etatbygg AS



som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lyngdal, 30. juni 2025
RSM Norge

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: /AEWB-E2OK2-J8A6M-5E1E8-K6T08-AHBGW





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 08:14:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: /AEW3-E2OK2-J8A6M-5ETEB-K6TOB-AH8GW

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.