



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 471 174
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OFFENTLIG EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse: c/o Njord Alternative Investments
Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.07.2024

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,5	4 486 125	3 114 653
Sum kostnader		4 486 125	3 114 653
Driftsresultat		-4 486 125	-3 114 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	636 910	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	1 227 484	147 452
Annen renteinntekt		286 557	0
Annen finansinntekt		189	1 768
Sum finansinntekter		2 151 140	149 220
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	164 500 000	95 700 000
Annen finanskostnad		5 455	7 667
Sum finanskostnader		164 505 455	95 707 667
Netto finans		-162 354 315	-95 558 447
Ordinært resultat før skattekostnad		-166 840 440	-98 673 100
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-166 840 440	-98 673 100
Årsresultat		-166 840 440	-98 673 100
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	16	-166 840 440	-98 673 100
Sum overføringer og disponeringer		-166 840 440	-98 673 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	531 072 496	486 407 360
Lån til foretak i samme konsern	12	22 716 151	20 272 402
Sum finansielle anleggsmidler		553 788 647	506 679 762
Sum anleggsmidler		553 788 647	506 679 762
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	10	135 649	57 831
Konsernfordringer	12	911 656	1 176 265
Sum fordringer		1 047 305	1 234 096
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		6 441 588	139 708 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 441 588	139 708 203
Sum omløpsmidler		7 488 893	140 942 299
SUM EIENDELER		561 277 540	647 622 061
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	8 288 290	7 508 250
Overkurs	8,9	817 741 907	736 764 382
Sum innskutt egenkapital		826 030 197	744 272 632



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	265 563 794	98 723 354
Sum opptjent egenkapital		-265 563 794	-98 723 354
Sum egenkapital		560 466 403	645 549 278
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		811 137	2 072 783
Sum kortsiktig gjeld		811 137	2 072 783
Sum gjeld		811 137	2 072 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		561 277 540	647 622 061



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	135 884 688	29 643 470
Annen driftsinntekt	1	1 312 250	1 064 654
Sum inntekter		137 196 938	30 708 124
Kostnader			
Lønnskostnad	2	892 885	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	83 538 469	24 466 457
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	108 000 000	26 500 000
Annen driftskostnad	2,5	28 109 854	8 370 284
Sum kostnader		220 541 208	59 336 741
Driftsresultat		-83 344 270	-28 628 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 901 723	83 923
Annen finansinntekt		50 936	2 831 227
Sum finansinntekter		1 952 659	2 915 150
Annen rentekostnad	10,11	81 315 967	33 531 117
Annen finanskostnad	6	37 476 949	1 753 622
Sum finanskostnader		118 792 916	35 284 739
Netto finans		-116 840 257	-32 369 589
Ordinært resultat før skattekostnad		-200 184 527	-60 998 206
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-8 857 254	-1 943 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		-191 327 273	-59 054 512
Årsresultat		-191 327 273	-59 054 512
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-191 327 273	-59 054 512
Sum overføringer og disponeringer		-191 327 273	-59 054 512



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	14 308 067	14 633 975
Sum immaterielle eiendeler		14 308 067	14 633 975
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 280 717 635	1 851 508 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 782 488	1 575 323
Sum varige driftsmidler		2 282 500 123	1 853 083 359
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 672 031	2 512 821
Sum finansielle anleggsmidler		2 672 031	2 512 821
Sum anleggsmidler		2 299 480 221	1 870 230 155
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	5 443 992	2 741 899
Andre fordringer	10	8 438 345	8 759 652
Sum fordringer		13 882 337	11 501 551
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 503 278	223 929 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 503 278	223 929 342
Sum omløpsmidler		104 385 615	235 430 893
SUM EIENDELER		2 403 865 836	2 105 661 048

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	8 288 290	7 508 250
Overkurs	8,9	817 741 907	736 764 382
Sum innskutt egenkapital		826 030 197	744 272 632
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	242 821 014	53 254 998
Sum opptjent egenkapital		-242 821 014	-53 254 998
Sum egenkapital		583 209 183	691 017 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	293 182 979	236 230 234
Sum avsetninger for forpliktelser		293 182 979	236 230 234
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10,11	899 500 000	899 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	582 900 000	233 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 070 447	3 594 253
Sum annen langsiktig gjeld		1 485 470 447	1 136 294 253
Sum langsiktig gjeld		1 778 653 426	1 372 524 487
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 262 410	15 103 503
Betalbar skatt	7	84 443	52 333
Skyldige offentlige avgifter		798 734	401 921
Annen kortsiktig gjeld		35 857 640	26 561 170
Sum kortsiktig gjeld		42 003 227	42 118 927
Sum gjeld		1 820 656 653	1 414 643 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 403 865 836	2 105 661 048



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 699116

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 471 174
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OFFENTLIG EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse: c/o Njord Alternative Investments
Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: 30.07.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 17.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 924 471 174
OFFENTLIG EIENDOMSINVEST I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,5	4 486 125	3 114 653
Sum kostnader		4 486 125	3 114 653
Driftsresultat		-4 486 125	-3 114 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	636 910	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	1 227 484	147 452
Annen renteinntekt		286 557	0
Annen finansinntekt		189	1 768
Sum finansinntekter		2 151 140	149 220
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	164 500 000	95 700 000
Annen finanskostnad		5 455	7 667
Sum finanskostnader		164 505 455	95 707 667
Netto finans		-162 354 315	-95 558 447
Ordinært resultat før skattekostnad		-166 840 440	-98 673 100
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-166 840 440	-98 673 100
Årsresultat		-166 840 440	-98 673 100
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	16	-166 840 440	-98 673 100
Sum overføringer og disponeringer		-166 840 440	-98 673 100



Organisasjonsnr: 924 471 174
OFFENTLIG EIENDOMSINVEST I AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	531 072 496	486 407 360
Lån til foretak i samme konsern	12	22 716 151	20 272 402
Sum finansielle anleggsmidler		553 788 647	506 679 762
Sum anleggsmidler		553 788 647	506 679 762
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	10	135 649	57 831
Konsernfordringer	12	911 656	1 176 265
Sum fordringer		1 047 305	1 234 096
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		6 441 588	139 708 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 441 588	139 708 203
Sum omløpsmidler		7 488 893	140 942 299
SUM EIENDELER		561 277 540	647 622 061
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	8 288 290	7 508 250
Overkurs	8,9	817 741 907	736 764 382
Sum innskutt egenkapital		826 030 197	744 272 632
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	265 563 794	98 723 354
Sum opptjent egenkapital		-265 563 794	-98 723 354
Sum egenkapital		560 466 403	645 549 278
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	811 137	2 072 783
Sum kortsiktig gjeld	811 137	2 072 783
Sum gjeld	811 137	2 072 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	561 277 540	647 622 061



Organisasjonsnr: 924 471 174
OFFENTLIG EIENDOMSINVEST I AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	135 884 688	29 643 470
Annen driftsinntekt	1	1 312 250	1 064 654
Sum inntekter		137 196 938	30 708 124
Kostnader			
Lønnskostnad	2	892 885	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	83 538 469	24 466 457
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	108 000 000	26 500 000
Annen driftskostnad	2,5	28 109 854	8 370 284
Sum kostnader		220 541 208	59 336 741
Driftsresultat		-83 344 270	-28 628 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 901 723	83 923
Annen finansinntekt		50 936	2 831 227
Sum finansinntekter		1 952 659	2 915 150
Annen rentekostnad	10,11	81 315 967	33 531 117
Annen finanskostnad	6	37 476 949	1 753 622
Sum finanskostnader		118 792 916	35 284 739
Netto finans		-116 840 257	-32 369 589
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-8 857 254	-1 943 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		-191 327 273	-59 054 512
Årsresultat		-191 327 273	-59 054 512
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-191 327 273	-59 054 512
Sum overføringer og disponeringer		-191 327 273	-59 054 512



Organisasjonsnr: 924 471 174
OFFENTLIG EIENDOMSINVEST I AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	14 308 067	14 633 975
Sum immaterielle eiendeler		14 308 067	14 633 975
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 280 717 635	1 851 508 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 782 488	1 575 323
Sum varige driftsmidler		2 282 500 123	1 853 083 359
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 672 031	2 512 821
Sum finansielle anleggsmidler		2 672 031	2 512 821
Sum anleggsmidler		2 299 480 221	1 870 230 155
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	5 443 992	2 741 899
Andre fordringer	10	8 438 345	8 759 652
Sum fordringer		13 882 337	11 501 551
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 503 278	223 929 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 503 278	223 929 342
Sum omløpsmidler		104 385 615	235 430 893
SUM EIENDELER		2 403 865 836	2 105 661 048
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	8 288 290	7 508 250
Overkurs	8,9	817 741 907	736 764 382
Sum innskutt egenkapital		826 030 197	744 272 632



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	242 821 014	53 254 998
Sum opptjent egenkapital		-242 821 014	-53 254 998
Sum egenkapital		583 209 183	691 017 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	293 182 979	236 230 234
Sum avsetninger for forpliktelser		293 182 979	236 230 234
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10,11	899 500 000	899 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	582 900 000	233 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 070 447	3 594 253
Sum annen langsiktig gjeld		1 485 470 447	1 136 294 253
Sum langsiktig gjeld		1 778 653 426	1 372 524 487
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 262 410	15 103 503
Betalbar skatt	7	84 443	52 333
Skyldige offentlige avgifter		798 734	401 921
Annen kortsiktig gjeld		35 857 640	26 561 170
Sum kortsiktig gjeld		42 003 227	42 118 927
Sum gjeld		1 820 656 653	1 414 643 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 403 865 836	2 105 661 048



Organisasjonsnr: 924 471 174
OFFENTLIG EIENDOMSINVEST I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 924 471 174
OFFENTLIG EIENDOMSINVEST I AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 Offentlig Eiendomsinvest I AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Offentlig Eiendomsinvest I AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 166 840 440 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 191 327 273 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som 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, og
- konsernregnskapet, som 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 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 som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: GX2YH-FWP0D-L0YWW-E0UCN-WFXK6-0H706



Revisors beretning 2023 for Offentlig Eiendomsinvest I AS

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. juli 2024
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

2024-07-30 13:06:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GX2YH-FWP0D-LOYWW-EOUCN-WFXK6-0H706

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023

Offentlig Eiendomsinvest I AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap - selskap og konsern
Balanse - selskap og konsern
Kontantstrøm - selskap og konsern
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 471 174



Offentlig Eiendomsinvest I AS

Styrets årsberetning 2023

Styrets årsberetning 2023

Virksomhet

Offentlig Eiendomsinvest I AS ble stiftet 08.01.2020 og registrert i Foretaksregisteret 23. januar 2020. Selskapet er et aksjeselskap og et alternativt investeringsfond (som definert i AIF-loven § 1-2 første ledd bokstav A), og er underlagt norsk lovgivning og tilsyn fra Finanstilsynet.

Fondets formål er å tilby investorer en mulighet til å oppnå eksponering mot en diversifisert portefølje av næringseiendom. Fondets investeringsstrategi er å kjøpe næringseiendom i Norge innen segmentene kontorbygg og kombinasjonseiendommer med god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter, og høy grad av offentlige leietakere.

Fondet er på en risiko- og avkastningsprofil fra 1-7 klassifisert til risikoklasse 6. Egenskaper som har betydning for risikofastsettelsen er at fondet er relativt nystartet med kort historikk på tidligere avkastning. Fondet har relativt begrenset diversifisering i porteføljen utover eksponeringen mot ulike eiendommer, og investerer i eiendeler forbundet med høy risiko. Investeringene kan være belånte og det er ikke adgang til innløsning av aksjer i fondet.

Fondets mandat er å maksimere avkastningen til Fondets aksjonærer gjennom løpende utdelinger til aksjonærene og salg av fondets eiendeler når aksjonærene vurderer dette som hensiktsmessig.

Offentlig Eiendomsinvest I AS har i 2022/2023 gjennomført 3 emisjoner rettet mot sine kunder, og oppkapitalisert med totalt 844 millioner kroner i egenkapital. Midlene er brukt som egenkapital i forbindelse med oppkjøp av totalt 13 eiendommer.

Fortsatt drift

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med tilhørende kontantstrømoppstilling og noter for Offentlig Eiendomsinvest I AS og for konsernet, fyllestgjørende informasjon om selskapets og konsernets stilling ved årsskiftet.

Fremtidig utvikling

Fondets totale egenkapital har sunket siden etableringen, som følge av at verdsettelsen av flere av fondets eiendommer har falt i verdi, i takt med det øvrige markedet for næringseiendom i Norge den siste perioden. Til tross for verdifallet det siste året har fondet klart å overholde sine forpliktelser overfor kreditorer og er per årsslutt ikke brudd med kreditors vilkår på noen av investeringene fondet har gjort. Videre er det av styrets oppfatning at det største verdifallet i markedet har intruffet og er priset inn per 31.12.2023. Den siste tids indikasjon fra markedet for denne typen eiendom, samt Norges Banks prognoser for styringsrenten de kommende årene peker til at styret ser positivt på fremtidig utvikling for fondets egenkapital og verdiutvikling. Som en konsekvens av økte renter, utover verdifall, har også KPI steget kraftig det siste året og således har fondets kontantstrøm styrket seg mer enn budsjettert. Fondets datterselskaper (de eiendomseiende selskapene) har god likviditet og all kapital er holdt i selskapet (ingen utbytteutbetalinger) for at fondet skal stå styrket mot videre verdifall og ovenfor de ulike kreditorer. Det vurderes fortløpende evt. Behov for emisjon i fondet for å ytterligere styrke egenkapital.



Offentlig Eiendomsinvest I AS

Styrets årsberetning 2023

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. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Årsresultat, omsetning, investering, likviditet og egenkapital.

Selskap

Årsregnskapet i Offentlig Eiendomsinvest I AS er gjort opp med et underskudd på NOK – 166 840 440,- (2022: underskudd NOK – 98 673 100,-). Det er ikke avsatt for et ordinært utbytte i 2023.

Selskapsregnskapet har et negativt driftsresultat på NOK – 4 486 125,- (2022: NOK – 3 114 653,-), hovedsakelig fra kostnader i forbindelse med kjøp av eksterne tjenester. Resultat før skattekostnad utgjør NOK – 166 840 440,- (2022: NOK – 98 673 100,-), og er belastet med nedskrivning av aksjer i datterselskaper med totalt NOK 164 500 000,- (2022: NOK 95 700 000,-). Dette er grunnet negativ verdiutvikling i underliggende eiendommer og selskap.

Selskapets bokførte egenkapital er på NOK 560 466 403,- (2022: NOK 645 549 278,-), og egenkapitalandelen er 99,9 % (2022: 99,7 %).

Selskapets total kapital ved utgangen av året er NOK 561 277 540,- (2022: NOK 647 622 061,-), og består i all hovedsak i finansielle anleggsmidler på eiendelssiden, og netto egenkapital på motsatt side av balansen.

Konsern

Konsernet hadde i 2023 samlede driftsinntekter (hovedsakelig leieinntekter) på NOK 137,2 millioner, sammenlignet med NOK 30,7 millioner i 2022. Økningen forklares hovedsakelig med kjøp og innlemmelse av flere datterselskaper og tilhørende eiendommer, som igjen genererer økte leieinntekter for konsernet.

Driftsresultat er på NOK - 83,3 millioner (2022: NOK - 28,6 millioner), mens Resultat før skatt er på NOK -200,2 millioner (2022: NOK – 61,0 millioner). Endringen skyldes kjøp og inkludering av flere underliggende eiendomsporteføljer, som gir økte drifts- og finanskostnader. På konsernivå er det også inkludert nedskrivninger av eiendomsporteføljen med NOK 108,0 millioner (2022: NOK 26,5 millioner), som følge av det generelle verdifallet i eiendomsmarkedet som belyst over.

Konsernets balanse består i hovedsak av anleggsmidler (NOK 2 299,5 millioner) og bankinnskudd (NOK 90,5 millioner) på eiendelssiden, og egenkapital (NOK 583,2 millioner), utsatt skatt hovedsakelig relatert til merverdier på eiendommer (NOK 293,2 millioner) og gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1 482,4 millioner) og annen kortsiktig gjeld (NOK 42,0) på gjeldssiden.

Konsernets bokførte egenkapital er på NOK 583,2 millioner (2022: NOK 691,0 millioner), og egenkapitalandelen er 24,2 % (2022: 32,7 %).

Konsernets total kapital ved utgangen av året er NOK 2 403,9 millioner (2022: NOK 2 105,7 millioner).

Selskapets og konsernets likviditetsbeholdning vurderes som tilfredsstillende.



Kontantstrøm og likviditet

Selskapet hadde per 31. desember 2023 en likviditetsbeholdning på 6,4 millioner kroner, en reduksjon fra 139,7 millioner kroner fra utgangen av 2022. Selskapet hadde i 2023 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på - 7,1 millioner kroner. Fra investeringsaktiviteter hadde selskapet en negativ kontantstrøm på til sammen - 209,4 millioner kroner, motvirket av en positiv kontantstrøm på 83,2 millioner kroner fra innbetaling av ny egenkapital. Selskapet har ikke utbetalt utbytte i løpet av 2023.

Konsernet hadde per 31. desember 2023 en likviditetsbeholdning på 90,5 millioner kroner, en reduksjon på 133,4 millioner kroner fra utgangen av 2022, hovedsakelig grunnet en negativ kontantstrøm i forbindelse med investering i nye selskap (- 345,5 millioner kroner) og nedbetaling av langsiktig gjeld i underliggende selskap (- 145,6 millioner kroner), motvirket av innbetalt egenkapital til morselskapet (83,2 millioner kroner) samt opptak av eksternt langsiktig gjeld (269,0 millioner kroner). Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på 5,5 millioner kroner.

Arbeidsmiljøet

Selskapet, og konsernet i sin helhet, hadde i 2023 ingen ansatte, og har heller ikke hatt lønnskostnader eller forpliktelser for dette utover utbetaling til styremedlemmer i enkelte underliggende selskap.

Styret i Offentlig Eiendomsinvest I AS består av to menn.

Ytre miljø

Selskapets og konsernets virksomhet medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. Fondets forvalter er signatory for PRI (Principles for Responsible Investments) og inntar vurderingskriterier for bærekraft og miljø i sine investeringsbeslutninger. Store deler av fondets portefølje består av offentlige leietakere som klassifiseres som sosiale og allmenntilgittige formål. Videre er de ulike eiendommene energiklassifisering og bærekraftsprofil vurdert nøye ved hvert tilfelle. Det er ved flere av eiendommene gjennomført, eller søkt gjennomført, energibesparende tiltak og det gjøres løpende vurderinger opp mot BREEM-sertifisering av de enkelte eiendommene. Det forventes flere tiltak i fremtiden da fondet fortsatt er ung og flere av investeringene har blitt gjort i nyere tid.

Risikovurdering

Basert på konsernselskapenes risikovurderinger og resultatet fra disse, vurderer styret identifiserte risikoer som relativt høye, og fondet er satt til risikoklasse 6 i en risiko- og avkastningsprofil fra 1-7 (ref. fondets nøkkelinformasjon).

Markedsrisiko

Fondets portefølje består av næringseiendommer med hovedvekt på offentlige leietakere. Dersom etterspørsel etter denne typen næringseiendom synker eller stiger, vil dette kunne ha betydning for fondets finansielle stilling og avkastning. Hovedvekten av fondets investeringer er foretatt kort tid før et kraftig fall i markedet for næringseiendom i Norge, hvilket har medført et fall i fondets verdier per denne dato. Verdien av næringseiendom i Norge er nært korrelert til det generelle rentenivået. En videre økning av styringsrenten i Norge, i takt med økningen gjennom 2023, vil kunne medføre at fondets eiendeler faller ytterligere i verdi, og nedskrivningene vil kunne fortsette. Et mer systematisk fall i verdiene som følge av at attraktiviteten av den type eiendom fondet eier faller, anses som usannsynlig, vil kunne medføre et ytterligere fall i fondets verdier.



Konsentrasjonsrisiko og diversifisering

Fondet har en iboende konsentrasjonsrisiko i sitt mandat, da det eier liknende type eiendommer spredt rundt om i Norge. Til tross for at fondet er diversifisert på mange ulike eiendommer med ulik geografisk plassering er det lik profil på fondets investeringer (næringseiendommer, offentlige leietakere, kontor/kombi-eiendom). Som et eiendomsfond knytter diversifisering seg opp mot diversifisering av eiendommene, men har ingen ytterligere diversifisering utover tidligere beskrevet eiendomsportefølje. Fondet er fullt ut eksponert mot risiko innenfor næringseiendom, og har ingen ytterligere diversifisering.

Finansiell risiko

Investeringene i fondet skal i utgangspunktet lånefinansieres i eiendomsselskapene, alternativt at de underliggende selskapene har egen lånefinansiering. Låneavtalene har finansielle vilkår, som minimumsverdi av eiendommen i forhold til lånets størrelse, nivå på netto leieinntekter i forhold til rentekostnader/avdrag og rettidig betaling av renter og avdrag. Det vil alltid være risiko for brudd på slike vilkår, og vil kunne medføre at man må stille ekstra sikkerhet, oppkapitalisering eller på annen måte øke verdien på eiendommene. Hvis lånene misligholdes, så vil långiver kunne kreve refinansiering eller salg av eiendeler. Rentenivået i markedet vil også være en betydelig risiko for fondets avkastning.

Likviditetsrisiko

Aksjene i fondet er unoterte og lite omsettelige, og det er ingen rett til innløsning. Investor vil måtte påregne et stort tap hvis man må selge aksjer før fondet realiseres.

Utvanningsrisiko

Fondet har gjennomført 3 emisjoner og skal i utgangspunktet ikke foreta flere kapitalforhøyelser ihht. fondets investeringsstrategi og mandat. Dersom fondets finansielle situasjon skulle svekkes i så stor grad at styret ser behov for å styrke egenkapitalen ved en emisjon, vil det kunne være en risiko for utvanning av eksisterende aksjonærer hvis man ikke har anledning til å ta del i emisjonen. Tegninger i påfølgende emisjoner vil også kunne medføre at tegningen vil kunne bli gjort til høyere eller lavere kurser sammenlignet med den initiale emisjonen. Dette vil også kunne påvirke negativt senere ved tilbakebetaling av kapital som vil gjøres pro-rata basert på antall aksjer.

Forvalterrisiko

Investeringsbeslutninger i fondet fra forvalter vil kunne ha innvirkning på avkastning til fondet.

Avkastningsrisiko

Aksjene i fondet kan gå opp og ned i verdi, og hele det investerte beløp kan gå tapt. Avkastningen forventes å være mest påvirket av utviklingen i det norske markedet for næringseiendom, og at leietakerne forblir leietaker og til budsjetterte leienivåer.

Valutarisiko

Alle investeringer er gjort i Norge og i norske kroner, og inntekter og kostnader i underliggende selskaper er i NOK. Risikoen for vesentlige valutasingninger er begrenset og valutarisikoen vurderes som lav.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Offentlig Eiendomsinvest I AS og dets underliggende selskaper har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.



Offentlig Eiendomsinvest I AS

Styrets årsberetning 2023

Årsresultat og disponeringer

Offentlig Eiendomsinvest I AS sitt underskudd på NOK - 166 840 440,- for 2023 foreslås disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	166 840 440,-
Sum	166 840 440,-

Oslo, 30.07.2024

Styret i Offentlig Eiendomsinvest I AS

Magnus Brath Lund

Styreleder

Knut Haakon Rike

Styremedlem



Resultatregnskap

Morselskap			Konsern			
2023	2022	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
0	0		Leieinntekter	1	135 884 688	29 643 470
0	0		Andre driftsinntekter	1	1 312 250	1 064 654
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum Driftsinntekter		137 196 938	30 708 124
0	0	2	Lønnskostnad	2	892 885	0
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	191 538 469	50 966 457
4 486 125	3 114 653	2,5	Annen driftskostnad	2,5	28 109 854	8 370 285
<u>4 486 125</u>	<u>3 114 653</u>		Sum driftskostnader		220 541 207	59 336 741
-4 486 125	-3 114 653		Driftsresultat		-83 344 269	-28 628 617
			Finansinntekter og finanskostnader			
636 910	0	6	Inntekt på investering i datterselskap	6	0	0
1 227 484	147 452	12	Renteinntekt foretak i samme konsern		0	0
286 557	0		Annen renteinntekt		1 901 723	83 923
189	1 768		Annen finansinntekt		50 936	2 831 227
164 500 000	95 700 000	6	Nedskrivning av fin. anleggsmidler		0	0
0	0		Annen rentekostnad	10,11	81 315 967	33 531 117
5 455	7 667		Annen finanskostnad	6	37 476 949	1 753 622
<u>-162 354 315</u>	<u>-95 558 447</u>		Resultat av finansposter		-116 840 257	-32 369 589
-166 840 440	-98 673 100		Ordinært resultat før skattekostnad		-200 184 527	-60 998 206
0	0	7	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-8 857 253	-1 943 694
<u>-166 840 440</u>	<u>-98 673 100</u>		Ordinært resultat		-191 327 273	-59 054 512
<u>-166 840 440</u>	<u>-98 673 100</u>		Årsresultat		-191 327 273	-59 054 512
			Overføringer			
-166 840 440	-98 673 100	16	Overført udekket tap/annen egenkapital		-191 327 273	-59 054 512
<u>-166 840 440</u>	<u>-98 673 100</u>		Sum overføringer		-191 327 273	-59 054 512



Balanse

Morselskap			Konsern			
31.12.2023	31.12.2022	Note	EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
0	0	3	Goodwill	3	14 308 067	14 633 975
0	0		Sum immaterielle eiendeler		14 308 067	14 633 975
Varige driftsmidler						
0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4	2 280 717 635	1 851 508 036
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 782 488	1 575 323
0	0		Sum varige driftsmidler		2 282 500 123	1 853 083 359
Finansielle anleggsmidler						
531 072 496	486 407 360	6	Investeringer i datterselskap		0	0
22 716 151	20 272 402	12	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Andre langsiktige fordringer		2 672 031	2 512 821
553 788 647	506 679 762		Sum finansielle anleggsmidler		2 672 031	2 512 821
553 788 647	506 679 762		Sum anleggsmidler		2 299 480 221	1 870 230 155
Omløpsmidler						
Fordringer						
0	0	10	Kundefordringer	10	5 443 992	2 741 899
135 648	57 831	10	Andre fordringer	10	8 438 345	8 759 653
911 656	1 176 265	12	Konsernfordringer		0	0
1 047 305	1 234 096		Sum fordringer		13 882 337	11 501 552
6 441 588	139 708 203		Bankinnskudd og kontanter		90 503 278	223 929 342
7 488 893	140 942 299		Sum omløpsmidler		104 385 615	235 430 894
561 277 540	647 622 061		SUM EIENDELER		2 403 865 836	2 105 661 048



Balanse

Morselskap			Konsern	
31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
8 288 290	7 508 250	8,9	8 288 290	7 508 250
817 741 907	736 764 382	8,9	817 741 907	736 764 382
826 030 197	744 272 632		826 030 197	744 272 632
Opptjent egenkapital				
-265 563 794	-98 723 354	8	-242 821 014	-53 254 998
-265 563 794	-98 723 354		-242 821 014	-53 254 998
560 466 403	645 549 278		583 209 183	691 017 634
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	7	293 182 979	236 230 234
0	0		293 182 979	236 230 234
Annen langsiktig gjeld				
0	0		1 482 400 000	1 132 700 000
0	0		3 070 447	3 594 253
0	0		1 485 470 447	1 136 294 253
Kortsiktig gjeld				
811 137	2 072 784		5 262 410	15 103 503
0	0		84 443	52 333
0	0		798 734	401 921
0	0		35 857 641	26 561 170
811 137	2 072 783		42 003 228	42 118 927
811 137	2 072 783		1 820 656 653	1 414 643 414
561 277 540	647 622 061		2 403 865 836	2 105 661 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD				

Osto, 30.07.2024
Styret i Offentlig Eiendomsinvest I AS

Magnus Brath Lund
Styreleder

Knut Haakon Rike
Styremedlem



Kontantstrømpoppstilling

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2023	2022
-166 840 440	-98 673 100	Resultat før skattekostnad	-200 184 527	-60 998 206
-	-	Periodens betalte skatt		
0	0	Av-/nedskrivninger	191 538 469	50 966 457
164 500 000	95 700 000	Nedskrivning anleggsmidler		
5	-	Endring i kundefordringer	-2 702 093	-2 741 899
-1 261 647	-	Endring i leverandørgjeld	-9 841 093	15 103 503
-3 454 924	45 441	Endring i andre tidsavgrensingsposter	26 647 632	14 595 465
-7 057 002	-2 927 659	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 458 388	12 482 099
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-209 439 882	-582 107 360	Investeringer i datterselskap		
		Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-345 535 444	-831 959 230
0	-19 500 000	Lån til tilknyttet selskap/konsernselskap		
-209 439 882	-601 607 360	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-345 535 444	-831 959 230
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
		Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld	269 000 000	1 136 294 253
		Nedbetaling av langsiktig gjeld	-145 579 276	-837 131 003
83 230 268	744 237 631	Innbetalinger av egenkapital	83 230 268	744 237 631
83 230 268	744 237 631	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	206 650 992	1 043 400 881
		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-133 426 064	223 923 751
-133 266 616	139 702 612	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	223 929 342	5 591
6 441 588	139 708 203	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	90 503 278	223 929 342



Noter til regnskapet 2023

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 transaksjonstidspunktet.

Fordringer

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

Valuta

Regnskapet til de enkelte enhetene i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske område der enheten opererer (funksjonell valuta). Konsernregnskapet er presentert i NOK som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta,



omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

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 Offentlig Eiendomsinvest I AS og selskaper som selskapet har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Kontantstrømoppstilling

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



Offentlig Eiendomsinvest I AS

Noter 2023

Note 1 Driftsinntekter

KONSERN

Virksomhetsområde	2023	2022
Leieinntekter	135 884 688	29 643 470
Andre driftsinntekter	1 312 250	1 064 654
Salgsinntekter totalt	137 196 938	30 708 124

Geografisk område	2023	2022
Leieinntekter innland	135 884 688	29 643 470
Leieinntekter utland		
Leieinntekter totalt	135 884 688	29 643 470

Konsernets leieinntekter er basert på leieinntekter opptjent innenfor eierperioden. Konsernet ble etablert i 2022, og totale leieinntekter er opptjent for perioden etter at underliggende selskaper ble en del av konsernet. Derav ikke full inntektseffekt i 2022 sammenlignet med 2023.

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

Offentlig Eiendomsinvest I AS har ikke hatt ansatte i 2023, og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapene i konsern har ikke hatt ansatte i 2023, de eneste lønnsrelaterte kostnadene i 2023 er relatert til utbetalt honorar til styret i underliggende selskap.

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Lønninger	869 205	0
0	0	Arbeidsgiveravgift	23 680	0
0	0	Andre ytelser	0	0
0	0	Sum	892 885	0
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
61 250	8 125	Revisjonshonorar	1 145 216	450 393
0	0	Andre tjenester	39 214	158 102
61 250	8 125	Totalt revisjonshonorar	1 184 430	608 495



Note 3 Immaterielle eiendeler

KONSERN

	Goodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	16 295 404
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	16 295 404
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	1 661 429
Årets ordinære avskrivninger	325 908
Bokført verdi 31.12.2023	14 308 067
Forventet økonomisk levetid	50 år

Note 4 Anleggsmidler

KONSERN

	Bygg	Teknisk anlegg	Tomter
Anskaffelseskost per 01.01.	1 266 267 837	200 214 446	41 251 873
Tilgang kjøpte anleggsmidler	24 909 876	23 487 959	389 505
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 291 177 713	223 702 405	41 641 378
Avskrivninger pr. 01.01	254 130 045	63 739 825	
Årets ordinære avskrivninger	29 438 887	10 932 817	
Nedskrivninger per 01.01.			
Årets nedskrivninger			
Bokført verdi 31.12.2023	1 007 608 781	149 029 763	41 641 378
Forventet økonomisk levetid	50-100 år	10-15 år	

	Annet	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	23 034 914	964 387 045	2 495 156 115
Tilgang/avgang kjøpte anleggsmidler	-3 796 135	300 667 167	345 658 372
Anskaffelseskost 31.12.2023	19 238 779	1 265 054 212	2 840 814 487
Avskrivninger pr. 01.01	11 408 064	9 794 413	339 072 347
Årets ordinære avskrivninger	484 515	42 356 341	83 212 561
Nedskrivninger per 01.01.		26 500 000	26 500 000
Årets nedskrivninger		108 000 000	108 000 000
Bokført verdi 31.12.2023	7 346 200	1 078 403 458	2 282 500 123
Forventet økonomisk levetid		20-35 år (rest)	

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

Årlig vurderes bokført verdi (inkl. merverdi) opp mot relevante verddivurderinger av underliggende verdier, og eventuelle opp eller nedskrivninger tas inn i regnskapet. For 2023 er det tatt inn 108 mnok i nedskrivninger på konsernnivå.



Offentlig Eiendomsinvest I AS

Noter 2023

Note 5 Andre driftskostnader

Morselskap		Konsern		
2023	2022		2023	2022
0	0	Kostnader bygg	13 835 415	682 700
0	0	Forsikring	492 747	279 132
3 352 384	2 068 752	Forvaltningshonorar	7 720 238	3 519 9387
28 588	40 144	IT kostnader	264 073	124 563
1 101 293	1 000 526	Honorar revisjon, regnskap, juridisk m.m.	4 921 742	1 785 518
3 860	3 791	Bankomkostninger	229 190	102 955
0	1 440	Andre driftskostnader	646 449	1 875 480
4 486 125	3 114 653	Sum	28 109 854	8 370 285

Note 6 Investeringer i datterselskap, TS og FKV

MORSELSKAP

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Bodø Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	135 152 099	77 752 099	-47 713 591	77 814 887
Harstad Etatbygg AS	Oslo	100 %	31 478 037	30 378 037	-563 379	29 535 388
Kirkenes Samfunnsbygg AS	Oslo	100 %	42 535 000	29 835 000	-11 256 953	29 898 605
Njord Prosjekt 65 AS	Oslo	100 %	68 038 416	43 061 842	1 014 383	26 252 379
Njord Prosjekt 77 AS	Oslo	100 %	58 152 888	46 917 102	-10 510 257	46 914 308
Njord Prosjekt 79 AS	Oslo	100 %	367 450 494	219 985 133	-71 069 950	219 953 003
Njord Prosjekt 92 AS	Oslo	100 %	87 289 298	83 143 283	-6 041 554	78 595 405
Totalt			790 096 232	531 072 496	-146 141 302	508 963 975

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

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

I 2023 er det totalt nedskrevet 164,5 millioner kroner i verdi aksjer i datterselskap.

Konsernbidrag mottatt fra datterselskapet Harstad Etatbygg AS er delvis nedskrevet på aksjene, basert på eiertid.

Njord Prosjekt 65 AS fusjonerte i 2023 med datterselskapet Offentlig Eiendom Kongsvinger AS, gjennom en omvendt mor-datter fusjon.

Konsern

Investering i datterselskap elimineres i konsernregnskapet.



Offentlig Eiendomsinvest I AS

Noter 2023

Note 7 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad			Konsern	
2023	2022		2023	2022		
0	0	Resultatført skatt på ordinært resultat:	8 395 465	211 077		
0	0	Betalbar skatt	0	0		
0	0	Endring i utsatt skatt	-17 252 718	-2 154 771		
0	0	Skattekostnad ordinært resultat	-8 857 253	-1 943 694		
Skattepliktig inntekt:						
-166 840 440	-98 673 100	Ordinært resultat før skatt	-200 184 527	-60 998 206		
163 027 297	78 530 815	Permanente forskjeller	144 065 105	26 500 000		
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	42 356 341	9 794 413		
274 746	1 176 265	Mottatt konsernbidrag	0	0		
- 3 538 397	- 18 966 020	Skattepliktig inntekt	-13 763 081	-24 703 793		
-200 564	-258 778	Betalbar skatt på årets resultat:	84 443	52 333		
200 564	258 778	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0		
0	0	Sum betalbar skatt i balansen	84 443	52 333		

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		2023	2022
-22 554 671	-19 016 274	Akkumulert fremførbart underskudd	-136 682 537	-111 189 930
0	0	Merverdi bygg	-1 078 403 458	-928 092 631
0	0	Varige driftsmidler	-116 697 590	-119 181 160
22 554 671	19 016 274	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-866 318	84 689 930
0	0	Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 332 649 903	-1 073 773 791
0	0	Beregnet utsatt skatt (22%)	-293 182 979	-236 230 234
0	0	Utsatt skatt i regnskapet	-293 182 979	-236 230 234



Offentlig Eiendomsinvest I AS

Noter 2023

Note 8 Egenkapital

MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	7 508 250	736 764 382	-98 723 354	645 549 278
Årets resultat			-166 840 440	-166 840 440
Kapitalforhøyelse	780 040	80 977 525		81 757 565
Pr. 31.12.2023	8 288 290	817 741 907	-265 563 794	560 466 403

KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.12.2022	7 508 250	736 764 382	-53 254 998	691 017 634
Årets resultat kons.			- 191 327 273	-191 327 273
Kapitalforhøyelse	780 040	80 977 525		81 757 565
Annen endring i EK			1 761 257	1 761 257
Pr. 31.12.2023	8 288 290	817 741 907	-242 821 014	583 209 183

Note 9 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen i Offentlig Eiendomsinvest I AS pr. 31.12.23 består av:

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	828 829	8 288 290
Sum	828 829	8 288 290

Det er i 2023 gjennomført en emisjon hvor antall aksjer i selskapet økte med 78 004 aksjer til 828 829.

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Stemmeandel
L. Hardy AS	16 174	1,95 %
Esloetter Holding AS	9 436	1,14 %
Sentera AS	8 249	1,00 %
Sum > 1% eierandel	33 859	4,09 %
Sum øvrige	794 970	95,94 %
Totalt antall aksjer	828 829	100 %



Offentlig Eiendomsinvest I AS

Noter 2023

Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kortsiktige fordringer	Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Kundefordringer til pålydende	5 443 992	2 741 899
135 648	57 831	Andre fordringer	8 438 345	8 759 653
911 656	1 176 265	Fordring mot selskap i konsern	0	0
1 047 305	1 234 096	Sum	13 882 337	11 501 552

Fordringer med forfall > 1 år

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
23 627 807	21 448 667	Lån til foretak i samme konsern	0	0
23 627 807	21 448 667	Sum	0	0

Gjeld med forfall > 1 år

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	582 900 000	233 200 000
0	0	Obligasjonslån	899 500 000	899 500 000
0	0	Annen langsiktig gjeld	3 070 447	3 594 253
0	0	Sum	1 485 470 447	1 136 294 253

Konsernet har gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån på totalt 1 482,4 millioner kroner, alle med forfall om mindre enn 5 år. I forbindelse med transaksjoner så lånefinansieres deler av kjøpesummen, samt at eksisterende lån i underliggende selskapet refinansieres lenger opp i strukturen.

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

Note 11 Pantstillelser og garantier

Morselskap		Gjeld sikret ved pant	Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinst.	582 900 000	233 200 000
0	0	Obligasjonslån	899 500 000	899 500 000
0	0	Sum	1 482 400 000	1 132 700 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

2023	2022		2023	2022
0	0	Driftsmidler	2 280 717 635	1 851 508 036
0	0	Sum	2 280 717 635	1 851 508 036



Offentlig Eiendomsinvest I AS

Noter 2023

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

MORSELSKAP

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	22 716 151	20 272 402
Andre kortsiktige fordringer konsern	911 656	1 176 265
Totale konsernfordringer	23 627 807	21 448 667

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

	2023	2022
Gjeld		
Langsiktig konserngjeld	0	0
Total konserngjeld	0	0

Note 13 Transaksjoner mellom nærstående parter

MORSELSKAP

	2023	2022
Inntekt på investering i datterselskap	636 910	0
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	1 227 484	147 452
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
Netto transaksjoner	1 864 394	147 452

KONSERN

Renteinntekt mellomværende – konserninternt	48 403 655	19 879 901
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	48 403 655	19 879 901
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 14 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som vil ha betydning for konsernets stilling utover det som er rapportert i årsregnskapet for 2023.