



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	925 928 704
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BERGEN 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:	04.07.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	703 243	856 715
<b>Sum kostnader</b>		<b>703 243</b>	<b>856 715</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-703 243</b>	<b>-856 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,12	519 444	698 170
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	185 083	162 441
Annen renteinntekt			1 656
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>704 527</b>	<b>862 267</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		7 500 000
Annen finanskostnad		1 284	5 552
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 284</b>	<b>7 505 552</b>
<b>Netto finans</b>		<b>703 243</b>	<b>-6 643 285</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-7 500 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-7 500 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-7 500 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>			<b>-7 500 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	73 927 098	73 521 931
Lån til foretak i samme konsern	9,11	5 388 602	5 049 922
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>79 315 700</b>	<b>78 571 853</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 315 700</b>	<b>78 571 853</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	9	47 825	77 817
Konsernfordringer	9,11	519 444	698 170
<b>Sum fordringer</b>		<b>567 269</b>	<b>775 987</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 974	651 269
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 974</b>	<b>651 269</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>576 243</b>	<b>1 427 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 891 943</b>	<b>79 999 109</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,8	1 124 790	1 124 790
Overkurs	7	84 669 098	84 669 098
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 793 888</b>	<b>85 793 888</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	6 451 733	6 451 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 451 733</b>	<b>-6 451 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 342 155</b>	<b>79 342 155</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		144 621	112 381
Kortsiktig konserngjeld	11	405 167	544 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>549 788</b>	<b>656 954</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>549 788</b>	<b>656 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 891 943</b>	<b>79 999 109</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	25 179 756	24 200 224
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 179 756</b>	<b>24 200 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	70 742	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	7 801 787	18 720 879
Annen driftskostnad	2	3 564 098	3 833 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 436 627</b>	<b>22 616 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 743 129</b>	<b>1 583 442</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		375 751	8 835
Annen finansinntekt		12 715	10 940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>388 466</b>	<b>19 775</b>
Annen rentekostnad	9,10	8 144 385	8 155 665
Annen finanskostnad		622 904	620 550
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 767 289</b>	<b>8 776 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 378 823</b>	<b>-8 756 440</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 364 306</b>	<b>-7 172 998</b>
Skattekostnad	6	1 181 993	-1 575 313
<b>Årsresultat</b>		<b>4 182 313</b>	<b>-5 597 685</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		4 182 313	-5 597 685
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 182 313</b>	<b>-5 597 685</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Skattegoodwill	3	50 587 875	51 695 639
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>50 587 875</b>	<b>51 695 639</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	310 511 444	316 331 794
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>310 511 444</b>	<b>316 331 794</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>361 099 319</b>	<b>368 027 433</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	89 229	2 065
Andre fordringer	9	1 005 515	1 470 542
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 094 744</b>	<b>1 472 607</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 544 800	8 241 656
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 544 800</b>	<b>8 241 656</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 639 544</b>	<b>9 714 263</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>380 738 863</b>	<b>377 741 696</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,8	1 124 790	1 124 790
Overkurs	7	84 669 098	84 669 098
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 793 888</b>	<b>85 793 888</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	2 168 920	
Udekket tap	7		2 013 392
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 168 920</b>	<b>-2 013 392</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>87 962 808</b>	<b>83 780 496</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	60 780 226	61 949 229
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>60 780 226</b>	<b>61 949 229</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	226 000 000	226 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>226 000 000</b>	<b>226 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>286 780 226</b>	<b>287 949 229</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		328 673	782 156
Betalbar skatt	6	2 350 996	1 981 966
Annen kortsiktig gjeld		3 316 160	3 247 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 995 829</b>	<b>6 011 970</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>292 776 055</b>	<b>293 961 199</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>380 738 863</b>	<b>377 741 695</b>



RSM Norge AS

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bergen Etatbygg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bergen Etatbygg AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 0 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 4 182 313 . Årsregnskapet består av:

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

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

Penneo Dokumentnrøkket: H6kCB-EZ7WQ-ZAMIC-NPCPW-I7CDP-HJFX



Revisors beretning 2024 for Bergen Etatbygg AS



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

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

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

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Lyngdal, 30. juni 2025  
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: H6KCB-EZ7WQ-ZAMIC-NPCPW-7CDP-HJFX





# 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

2025-07-09 04:08:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H6KCB-EZ7WQ-ZAMIC-NPCPW-17CDP-HJFX

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.



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

Njord

Alternative Investments



# Bergen Etatbygg AS

Årsrapport 2024



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## Innholdsfortegnelse

1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet.....	2
1.1. Virksomhetens art og hvor den drives .....	2
1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024.....	2
1.3. Nøkkeltall og KPI-er for 2024.....	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



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## 1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet

### 1.1. Virksomhetens art og hvor den drives

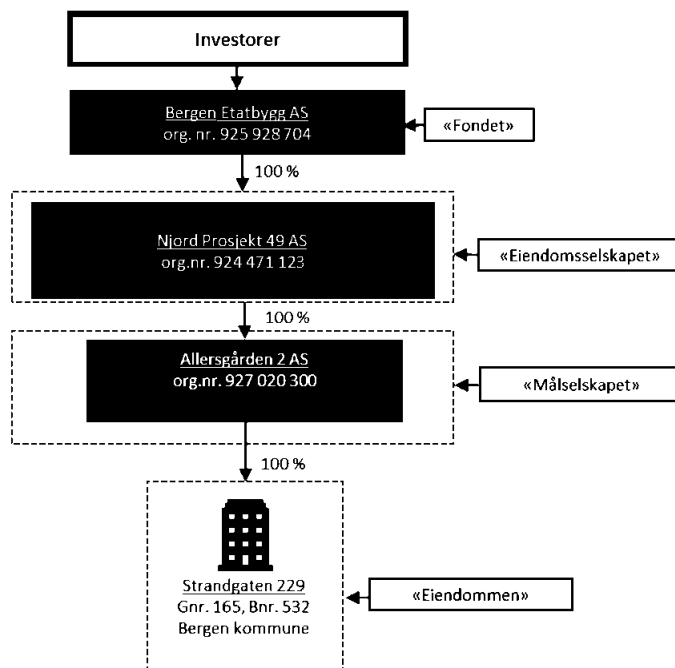
Bergen Etatbygg AS er et alternativt investeringsfond som forvaltes av Njord Alternative Investments AS, med kontorer i Oslo. Fondet er investert i næringseiendom, og har som formål å eie og forvalte investeringen Strandgaten 229 i Bergen igjennom hele fondets levetid. Fondet har som mål å oppnå en attraktiv risikojustert avkastning og stabile utbytter til sine investorer.

### 1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024

Bergen Etatbygg AS har ikke gjennomført nye investeringer i løpet av 2024. Fondet eier fortsatt eiendommen Strandgaten 229 i Bergen, som ble overtatt i forbindelse med emisjonen 26. april 2021. Eiendommen består av to sammenhengende kontorbygg med attraktiv beliggenhet i Bergen sentrum, og er 100 % utleid til Fiskeridirektoratet, som har hatt tilhold på eiendommen i over 30 år. Leiekontrakten løper til 31. desember 2030.

Driften har vært stabil i 2024, og eiendomsforvalter rapporterer om god dialog med leietaker. Det foreligger fortsatt noe usikkerhet knyttet til hvorvidt Fiskeridirektoratet vil relokalisere etter kontraktsutløp, men det er ikke indikert noen endring før dette tidspunktet. Fondet har høy belåningsgrad, men er innenfor sine lånebetingelser.

Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2024:





DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

### 1.3. Nøkkeltall og KPI-er for 2024

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

- Brutto eiendomsverdi: NOK 330,3 millioner (opp fra NOK 328,3 millioner per 30.06.2024 og NOK 318 millioner per 31.12.2023)
- Bruttoareal: 8 748 kvm
- Tomteareal: 2 742 kvm
- Brutto yield: 7,8 %
- Belåningsgrad (LTV): 68,4 % (ekskludert netto arbeidskapital)
- Gjennomsnittlig WAULT: 6,0 år
- Utleiegrad: 100 %
- Andel offentlige leietakere: 100 %
- Leieinntekt 2024: NOK 25.179.756
- Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje: NOK 878,4

### 1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Den eksterne verdivurderingen fra Veridian per 31. desember 2024 estimerer eiendomsverdien til NOK 330,3 millioner, en økning fra NOK 318 millioner per 31. desember 2023, tilsvarende en verdiøkning på ca. 3,9 % i rapporteringsperioden. Dette tyder på en stabilisering i markedet og en mulig positiv trend.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje er beregnet til NOK 878,4, og fondets årlige avkastning (IRR) siden oppstart er 2,54 %. Total avkastning siden oppstart er 8,54 %, og det er utbetalt totalt NOK 207 per aksje, tilsvarende 20,70 % av innbetalt kapital.

### 1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

Det har ikke vært nye investeringer eller refinansieringer i rapporteringsperioden. LTV er redusert noe gjennom året, og eiendomsverdien har økt moderat. Fondet er innenfor lånebetingelsene med en LTV på 68,4 % (ekskludert netto arbeidskapital).

I løpet av perioden har det skjedd en vesentlig endring i eierstrukturen. PPI har, gjennom sitt heleide datterselskap Newco 2 AS, ervervet 92.997 aksjer i annenhåndsmarkedet, tilsvarende 82,7 % av aksjene per 31.12.2024. Siden årsskiftet har de kjøpt ytterligere aksjer og eier per 30.06.2025 totalt 96.275 aksjer, tilsvarende 85,6 % av fondets aksjer. Transaksjonene er gjennomført som oppkjøp fra eksisterende aksjonærer og innebærer verken nytegning eller kapitaltilførsel til fondet.

### 1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Per 31. desember 2024 hadde konsernet samlede eiendeler på NOK 380 738 863 og en bokført egenkapital på NOK 87 962 808, tilsvarende en egenkapitalandel på 23,1 %. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde NOK 226 000 000, mens utsatt skatt utgjorde NOK 60 780 226.

For regnskapsåret 2024 hadde konsernet leieinntekter på NOK 25 179 756 og et resultat før skatt på NOK 5 364 306.



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

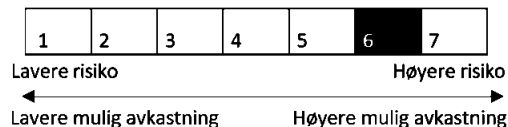
**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## 1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

### Risiko- og avkastningsindikator



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

Fondet har per 31.12.2024 en belåningsgrad på 68,4 %, og er innenfor låne Covenant på 75 %. LTV på 68,4 % ansees som høyt og gjør fondet følsomt for utviklingen i eiendomsverdier og rentenivå. En nedgang i eiendomsverdi eller høyere finansieringskostnader kan påvirke VEK og redusere fondets handlefrihet.

Eiendommen er fullt utleidd til Fiskeridirektoratet, men det er en viss usikkerhet knyttet til leietakers fremtidige lokalisering etter kontraktens utløp i 2030. Selv om det foreløpig ikke er indikert relokalisering, følges dette nøye av forvalter. Tap av leietaker vil kunne få betydelig negativ effekt på kontantstrøm og eiendomsverdi, særlig gitt eiendommens ensidige eksponering.

Det foreligger også en potensiell strukturell risiko knyttet til aksjonærkonsentrasjonen i fondet, der tvangsinnløsning og mulig avvikling som AIF kan bli aktuelt dersom én eier overstiger 90 %. Fondet har likevel god likviditet, sterk offentlig leietaker og stabil drift – men både rente-, verdi- og leietakerisiko må fortsatt vurderes som sentrale faktorer i fondets risikobilde.

## 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 348.018 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.

<b>Total godtgjørelse til ansatte for 2024</b>	<b>NOK 5.940.075</b>
<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: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

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 330.300.000 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:

	<b>Bokført verdi</b>	<b>Estimert markedsverdi</b>
Varige driftsmidler	310.511.444	330.300.000
Langsiktig gjeld	226.000.000	226.000.000
<b>Langsiktige eiendeler - langsiktig gjeld</b>	<b>84.511.444</b>	<b>104.300.000</b>
Kontanter	18.544.800	18.544.800
Fordringer	1.094.744	1.094.744
Kortsiktig gjeld	5.995.829	5.995.829
<b>Kortsiktige eiendeler - kortsiktig gjeld</b>	<b>13.643.715</b>	<b>13.643.715</b>
<b>Sum netto langsiktig + kortsiktig eiendeler</b>	<b>98.155.159</b>	<b>117.943.715</b>
Varig driftsmidler (ekskl. tomt)		264.240.000
Skattemessig verdi bygg + inst. (ekskl. tomt)		72.801.759
Differanse		191.438.241
Skatteulempe, 10% av differanse		19.143.824
Skattegoodwill	50.587.875	
Utsatt skatt	60.780.226	
<b>Netto eiendeler</b>	<b>87.962.808</b>	<b>98.799.891</b>
Antall aksjer	112.479	112.479
<b>Netto eiendeler per aksje</b>	<b>782,0</b>	<b>878,4</b>

Rapportert netto eiendeler per aksje ved Q4 rapporten var på NOK 891,9 og var basert på ureviderte regnskapstall. Avviket fra estimert markedsverdi per aksje basert på revidert regnskap utgjør NOK -13,5 per aksje.

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



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024


## 2. Årsregnskap for 2024

### 2.1. Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering


Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2024 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, selskapet styre mener det er forsvarlig å legge denne forutsetningen til grunn for årsregnskapet.

Oslo, 30.06.2025  
Styret i Bergen Etatbygg AS

Signed by:  
  
381C88EACCS84EA...  
André Gaden  
Styreleder

Signed by:  
  
A001319035EF496...  
Eva Marianne Aalby  
Styremedlem

Signed by:  
  
3329F3E80C6A1CC...  
Ilija Batljan  
Styremedlem

DocuSigned by:  
  
49A32C4C6ACD4C2...  
Magnus Brath Lund  
Styremedlem

Signed by:  
  
31D8A19248A8444...  
Gerd Ylva Göransson  
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## 2.2. Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap		Konsern	
2024	2023	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
0	0		Leieinntekter	1	25.179.756	24.200.224
0	0		Andre driftsinntekter	1	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum Driftsinntekter</b>		<b>25.179.756</b>	<b>24.200.224</b>
0	0	2	Lønnskostnad	2	70.742	62.755
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	7.801.787	18.720.879
703.243	856.715	2	Annen driftskostnad	2	3.564.098	3.833.148
<b>703.243</b>	<b>856.715</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11.436.627</b>	<b>22.616.783</b>
<b>-703.243</b>	<b>-856.715</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>13.743.129</b>	<b>1.583.441</b>
519.444	698.170	5,12	<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		0	0
185.083	162.441	12	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
0	1.656		Renteinntekt foretak i samme konsern		375.751	8.835
0	0		Annen renteinntekt		12.715	10.940
0	7.500.000	5	Annen finansinntekt		0	0
0	0		Nedskrivning av fin. anleggsmidler		0	0
0	0		Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Annen rentekostnad	9,10	8.144.385	8.155.665
1.283	5.551		Annen finanskostnad	5	622.904	620.550
<b>703.243</b>	<b>-6.643.284</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8.378.823</b>	<b>-8.756.440</b>
0	-7.500.000		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5.364.306</b>	<b>-7.172.999</b>
0	0	6	Skattekostnad på ordinært resultat	6	1.181.993	-1.575.314
0	-7.500.000		<b>Ordinært resultat</b>		<b>4.182.313</b>	<b>-5.597.685</b>
<b>0</b>	<b>-7.500.000</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>4.182.313</b>	<b>-5.597.685</b>
			<b>Overføringer</b>			
0	-7.500.000		Overført udekket tap/annen egenkapital		4.182.313	-5.597.685
<b>0</b>	<b>-7.500.000</b>		<b>Sum overføringer</b>		<b>4.182.313</b>	<b>-5.597.685</b>



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## 2.3. Balanse

Morselskap			Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023	Note	EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
			<b>Anleggsmidler</b>			
			<b>Immaterielle eiendeler</b>			
0	0		Skattegoodwill	3	50.587.875	51.695.639
0	0		Utsatt skattefordel		0	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>50.587.875</b>	<b>51.695.639</b>
			<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4,10	310.511.444	316.331.794
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>310.511.444</b>	<b>316.331.794</b>
			<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
73.927.098	73.521.931	5	Investeringer i datterselskap		0	0
5.388.602	5.049.922	9,11	Lån til foretak i samme konsern		0	0
<b>79.315.700</b>	<b>78.571.853</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>79.315.700</b>	<b>78.571.853</b>		<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>361.099.319</b>	<b>368.027.433</b>
			<b>Omløpsmidler</b>			
			<b>Fordringer</b>			
0	0	9	Kundefordringer	9	89.229	2.065
47.825	77.817	9	Andre fordringer	9	1.005.515	1 470 542
519.444	698.170	9,11	Konsernfordringer	9	0	0
<b>567.269</b>	<b>775.987</b>		<b>Sum fordringer</b>		<b>1.094.744</b>	<b>1.472.607</b>
8.974	651.269		Bankinnskudd og kontanter		18.544.800	8.241.656
<b>576.243</b>	<b>1.427.256</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19.639.544</b>	<b>9.714.263</b>
<b>79.891.943</b>	<b>79.999.109</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>380.738.863</b>	<b>377.741.696</b>



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

Morselskap		Note	Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023		EGENKAPITAL OG GJELD		31.12.2024	31.12.2023
<b>Egenkapital</b>						
<b>Innskutt egenkapital</b>						
1.124.790	1.124.790	7,8	Aksjekapital	7,8	1.124.790	1.124.790
84.669.098	84.669.098	7	Overkurs	7	84.669.098	84.669.098
<b>85.793.888</b>	<b>85.793.888</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85.793.888</b>	<b>85.793.888</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
0	0	7	Annen egenkapital	7	2.168.920	0
-6.451.733	-6.451.733	7	Udekket tap	7	0	-2.013.392
<b>-6.451.733</b>	<b>-6.451.733</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2.168.920</b>	<b>-2.013.392</b>
<b>79.342.155</b>	<b>79.342.155</b>		<b>Sum egenkapital</b>		<b>87.962.808</b>	<b>83.780.496</b>
<b>Gjeld</b>						
<b>Avsetning for forpliktelser</b>						
0	0	6	Utsatt skatt	6	60.780.226	61.949.229
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>60.780.226</b>	<b>61.949.229</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>						
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	226.000.000	226.000.000
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>226.000.000</b>	<b>226.000.000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
144.621	112.381		Leverandørgjeld		328.673	782.156
0	0		Betalbar skatt	6	2.350.996	1.981.966
0	0		Skyldig offentlige avgifter		0	0
405.167	544.573	11	Gjeld til konsernselskap		0	0
0	0		Annen kortsiktig gjeld		3.316.160	3.247.848
<b>549.788</b>	<b>656.954</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5.995.829</b>	<b>6.011.970</b>
<b>549.788</b>	<b>656.954</b>		<b>Sum gjeld</b>		<b>292.776.055</b>	<b>293.961.199</b>
<b>79.891.943</b>	<b>79.999.109</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>380.738.863</b>	<b>377.741.695</b>

Oslo, 30.06.2025

Styret i Bergen Etatbygg AS

Signed by:

*André Gaden*

361C88EACCC551EA...

André Gaden

Styreleder

Signed by:

*Eva Marianne Aalby*

A001319035EF496...

Eva Marianne Aalby

Styremedlem

Signed by:

*Ilija Batljan*

5929F3E8D66MCC...

Ilija Batljan

Styremedlem

DocuSigned by:

*Magnus Brath Lund*

4BAC32CACBAC1MC2...

Magnus Brath Lund

Styremedlem

Signed by:

*Ylva Göransson*

31D8A19248A8444...

Gerd Ylva Göransson

Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## 2.4. Kontantstrømoppstilling

<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
<b>Morselskap</b>		<b>Konsern</b>
<b>2024</b>	<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2024</b>
0	Resultat før skattekostnad	5.364.306
0	Periodens betalte skatt	-1.981.966
0	Av-/nedskrivninger	7.801.787
0	Endring i kundefordringer	-87.164
32.240	Endring i leverandørgjeld	-453.483
-226.442	Endring i andre tidsavgrensingsposter	533.339
<b>-194.202</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>11.176.819</b>
	<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
0	Investeringer i datterselskap	0
0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-873.675
0	Mottatt utbytte	0
-448.094	Lån til tilknyttet selskap/konsernselskap	0
<b>-448.094</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-873.675</b>
	<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
0	Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld	0
0	Nedbetaling av langsiktig gjeld	0
0	Innbetalinger av egenkapital	0
<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>0</b>
-642.296	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	10.303.144
651.269	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	8.241.656
<b>8.974</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>18.544.800</b>



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**NJORD**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## 2.5. Noter til regnskapet – Bergen Etatbygg AS

### 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.

### Valuta

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

### Skatt

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



Docusign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**NJORD**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Bergen Etatbygg AS og selskaper som selskapet har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. 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 regnskapsførers ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

## Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

## Bruk av estimater

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

## Kontantstrømpoppstilling

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

### Note 1 Driftsinntekter

#### KONSERN

Virksomhetsområde	2024	2023
Leieinntekter	25 179 756	24 200 224
Andre driftsinntekter	0	0
<b>Salgsinntekter totalt</b>	<b>25 179 756</b>	<b>24 200 224</b>

Konsernets leieinntekter er basert på leieinntekter opptjent innenfor eierperioden. Alle inntektene er opptjent i Norge.



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

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

Bergen 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	62 000	55 000
0	0	Arbeidsgiveravgift	8 742	7 755
0	0	Andre ytelser	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>70 742</b>	<b>62 755</b>
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

## Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
28 125	21 250	Revisjonshonorar	110 376	61 875
0	0	Andre tjenester	0	0
<b>28 125</b>	<b>21 250</b>	<b>Totalt revisjonshonorar</b>	<b>110 376</b>	<b>61 875</b>

## Note 3 Immaterielle eiendeler

### KONSERN

	Skattegoodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	55 388 184
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>55 388 184</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	3 692 546
Årets ordinære avskrivninger	1 107 764
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>50 587 875</b>
Forventet økonomisk levetid	10 år

I forbindelse med kjøp av datterselskap oppstår det i konsernregnskapet merverdier knyttet til eiendommer i underliggende selskaper. Ved konsolidering tilføres merverdien til eiendommene. Det vises til note 4. Skatteeffekten av denne merverdien medtas som skattegoodwill da merverdien genererer en økt utsatt skatt. Avskrivninger av skattegoodwillen medtas som redusert skattekostnad i resultatregnskapet, og følger avskrivningsplanen tilsvarende som merverdien.



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## Note 4 Anleggsmidler

### KONSERN

	Bygninger og tomter	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	136 307 646	196 376 290	332 683 936
Oppskrivning	9 800 000		9 800 000
Tilgang kjøpte anleggsmidler	873 675		873 675
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>146 981 321</b>	<b>196 376 290</b>	<b>343 357 611</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	9 862 178	11 983 989	21 846 167
Nedskrivninger pr. 31.12.24		11 000 000	11 000 000
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0		0
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>137 119 143</b>	<b>173 392 301</b>	<b>310 511 444</b>
Årets ordinære avskrivninger	2 570 498	0	2 570 498
Årets avskrivninger merverdi		3 927 526	3 927 526
Årets avskrivning på oppskrivning	196 000		196 000
Forventet økonomisk levetid	10-50 år	30-50år	

Merverdi oppstår i forbindelse med kjøp av selskap med bygg eiendommer, og reflekterer fremtidig forventet avkastning på eiendommen.

Årlig vurderes bokført verdi (inkl. merverdi) opp mot relevante verddivurderinger av underliggende verdier, og eventuelle opp eller nedskrivninger tas inn i regnskapet. For 2024 er det nedskrevet 11,0 millioner på konsernnivå.

## Note 5 Investeringer i datterselskap, TS og FKV

### MORSELSKAP

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Njord Prosjekt 49 AS	Oslo	100 %	82 831 051	73 927 098	8 732 129	82 333 481
<b>Totalt</b>			<b>82 831 051</b>	<b>73 927 098</b>	<b>8 732 129</b>	<b>82 333 481</b>

Bergen 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: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## Note 6 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Resultatført skatt på ordinært resultat:	0	0
0	0	Betalbar skatt	2 350 996	1 981 966
0	0	Endring i utsatt skatt	-1 169 003	-3 557 280
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 181 993</b>	<b>-1 575 314</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>				
0	-7 500 000	Ordinært resultat før skatt	5 364 306	-7 172 998
-519 444	6 801 830	Permanente forskjeller	0	0
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	5 322 041	16 181 934
519 444	698 170	Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>10 686 347</b>	<b>9 008 636</b>
0	0	Betalbar skatt på årets resultat:	2 350 996	1 981 966
0	0	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 350 996</b>	<b>1 981 966</b>

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

2024	2023		2024	2023
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd	0	0
0	0	Merverdi bygg	223 980 176	229 015 466
0	0	Varige driftsmidler	52 293 576	52 571 942
0	0	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>276 273 752</b>	<b>281 587 408</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Beregnet utsatt skatt (22%)</b>	<b>60 780 226</b>	<b>61 949 229</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skatt i regnskapet</b>	<b>60 780 226</b>	<b>61 949 229</b>

## Note 7 Egenkapital

### MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 124 790	84 669 098	-6 451 733	79 342 155
Årets resultat			0	0
Pr. 31.12.2024	1 124 790	84 669 098	-6 451 733	79 342 155

### KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	1 124 790	84 669 098	-2 013 392	83 780 496
Årets resultat kons.			4 182 312	4 182 313
Pr. 31.12.2024	1 124 790	84 669 098	2 168 920	87 962 808



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen i Bergen Etatbygg AS pr. 31.12.24 består av:

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	112 479	1 124 790
<b>Sum</b>	<b>112 479</b>	<b>1 124 790</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Newco 2 AS	92 997	82,7	82,7
L. Hardy Holding AS	4 854	4,3	4,3
Mellaholtet AS	2 000	1,8	1,8
Sørstrøm AS	2 000	1,8	1,8
Ånderå Invest AS	2 000	1,8	1,8
Halvorsen og Larsen Eiendom AS	1 688	1,5	1,5
Janamarin AS	1 400	1,2	1,2
<b>Sum &gt;1% eierandel</b>	<b>106 939</b>	<b>95,1</b>	<b>95,1</b>
Sum øvrige	5 540	4,9	4,9
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>112 479</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kortsiktige fordringer	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende	89 229	2 065
47 825	77 817	Andre fordringer	1 005 515	1 470 542
519 444	698 170	Fordring mot selskap i konsern	0	0
<b>567 269</b>	<b>775 987</b>	<b>Sum</b>	<b>1 094 744</b>	<b>1 472 607</b>

Morselskap		Fordringer med forfall > 1 år	Konsern	
2024	2023		2024	2023
5 388 602	5 049 922	Lån til foretak i samme konsern	0	0
<b>5 388 602</b>	<b>5 049 922</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Morselskap		Gjeld med forfall > 1 år	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Obligasjonslån	226 000 000	226 000 000
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>226 000 000</b>	<b>226 000 000</b>



DocuSign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

## Note 10 Pantstillelser og garantier

Morselskap		Gjeld sikret ved pant	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Obligasjonslån	226 000 000	226 000 000
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>226 000 000</b>	<b>226 000 000</b>

Balansført verdi av pantsatte eiendeler			2024	2023
2024	2023		2024	2023
0	0	Driftsmidler	310 511 444	316 331 794
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>310 511 444</b>	<b>316 331 794</b>

Balansført verdi av driftsmidler inkluderer merverdi relatert til bygg.

## Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

### MORSELSKAP

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	5 388 602	5 049 922
Andre kortsiktige fordringer konsern	519 444	698 170
<b>Totalt konsernfordringer</b>	<b>5 908 046</b>	<b>5 748 092</b>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	0	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	405 167	544 573
<b>Totalt konserngjeld</b>	<b>405 167</b>	<b>544 573</b>

## Note 12 Transaksjoner mellom nærstående parter

### MORSELSKAP

	2024	2023
Inntekt på investering i datterselskap	519 444	698 170
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	185 083	162 441
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
<b>Netto transaksjoner</b>	<b>704 527</b>	<b>860 611</b>

### KONSERN

Renteinntekt mellomværende – konserninternt	0	0
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
<b>Netto transaksjoner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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



Docusign Envelope ID: 7EF90774-968C-48A1-9326-D3FB7D55F6FB

**Njord**

Alternative Investments

Bergen Etatbygg AS – Årsrapport 2024

### **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.