

REGISTRERINGSDOCUMENT



Kraft Eiendomsinvest I AS

(Et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond som er underlagt norsk lovgivning, med org.nr. 829 681
552)

Datoen for dette Registreringsdokumentet er 24. mars 2025

VIKTIG INFORMASJON

Dette Registreringsdokumentet er utarbeidet av Kraft Eiendomsinvest I AS, et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond etter AIF-loven for å oppfylle reglene i Verdipapirhandelldønnen og Prospektforordningen.

Registreringsdokumentet er kun utarbeidet på norsk. Registreringsdokumentet er godkjent av Finanstilsynet som kompetent tilsynsmyndighet under Verdipapirhandelldønnen og Prospektforordningen. Finanstilsynet har kun godkjent dette Registreringsdokumentet for å oppfylle kravene til fullstendighet, forståelighet og konsistens som følger av Prospektforordningen. Slik godkjennelse skal ikke anses som en bekrefteelse av Fondet eller kvaliteten på verdipapirene som omtales i dette Registreringsdokumentet. Investorer bør foreta sin egen vurdering av egnetheten til å investere i verdipapirene. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Registreringsdokumentet og har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet i eller på annen måte er omfattet av Registreringsdokumentet.

For en oversikt over forkortelser og definisjoner benyttet i dette Registreringsdokumentet, se kapittel 16 "Definisjoner".

Informasjonen som fremkommer i Registreringsdokumentet er á jour per dato for Registreringsdokumentet og er basert på kilder som er ment å være pålitelige. All informasjon og alle beregninger som gjelder fremtidige forhold er basert på vurderinger etter beste skjønn. Det kan ha forekommert endringer i forhold som påvirker Fondet etter dato for Registreringsdokumentet. Distribusjon av Registreringsdokumentet skal ikke under noen omstendighet anses å gi uttrykk for at informasjonen i Registreringsdokumentet er korrekt på et tidspunkt etter dato for Registreringsdokumentet, eller at det ikke senere har skjedd endringer i forhold som påvirker Fondet. Utover det som kreves i lov, har Fondet ikke til hensikt, og påtar seg ingen forpliktelse til, å oppdatere eller korrigere informasjon i Registreringsdokumentet. Eventuelle nye omstendigheter, unøyaktigheter eller vesentlige feil som kan få betydning for vurderingen av Fondet og dets aksjer, og som fremkommer i perioden mellom tidspunktet for offentliggjøring av Registreringsdokumentet og utløpet av bestillingsperioden i et verdipapirdokument knyttet til dette Registreringsdokumentet, vil offentliggøres i overensstemmelse med Prospektforordningen artikkel 23.

Henvendelser vedrørende Registreringsdokumentet skal rettes til Fondet. Ingen andre fysiske eller juridiske personer er autorisert til å gi informasjon om Fondet i tilknytning til dette Registreringsdokumentet.

Dette Registreringsdokumentet utgjør ikke et tilbud eller en invitasjon til å kjøpe noen av Aksjene. Distribusjon av dette Registreringsdokumentet er underlagt restriksjoner i visse jurisdiksjoner. Det er ikke gjort tiltak for å tillate distribusjon av Registreringsdokumentet i noen jurisdiksjon i eller utenfor EØS hvor særskilte tiltak kreves. Enhver som mottar Registreringsdokumentet skal orientere seg om, og opptre i henhold til, slike restriksjoner.

En investering i Fondet og Aksjene er forbundet med risiko. Potensielle investorer oppfordres til å gjennomgå og vurdere risikofaktorene inntatt i kapittel 1 "Risikofaktorer" i tillegg til øvrig informasjon i Prospektet (som definert i punkt 3.6 "Prospektet" under), før det foretas en investeringsbeslutning. En investering i Aksjene egner seg bare for investorer som forstår risikofaktorene forbundet med denne type investering og som tåler et tap av hele eller deler av investeringen. Informasjon i Registreringsdokumentet skal ikke anses som juridisk, forretningsmessig eller skattemessig rådgivning. Hver potensiell investor bør konferere med egen juridisk rådgiver, bedriftsrådgiver eller skatterådgiver for juridiske, forretningsmessige eller skattemessige råd.

Registreringsdokumentet er underlagt norsk rett, og eventuelle tvister som oppstår i tilknytning til dette Registreringsdokumentet vil være underlagt norske domstoler med Oslo tingrett som verneting.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	RISIKOFAKTORER	7
1.1	Risikofaktorer knyttet til Fondets virksomhet og markedet det opererer i	7
1.2	Risikofaktorer knyttet til Fondets investeringer, herunder Eiendomsselskapene, Målselskapene og Eiendommene	10
1.3	Risiko knyttet til Eiendomsselskapenes og Målselskapenes finansiering	13
2	ANSVARSERKLÆRING	15
3	PRESENTASJON AV INFORMASJONEN	16
3.1	Godkjennelse av Registreringsdokumentet	16
3.2	Historisk finansiell informasjon	16
3.3	Tredjepartsinformasjon	16
3.4	Fremtidsrettede uttalelser	17
3.5	Avrundinger	17
3.6	Prospektet	17
4	UTBYTTE OG UTBYTTEPOLITIKK	18
4.1	Utbyttepolitikk og utbytteutdelinger	18
4.2	Rettslige og kontraktsrettslige restriksjoner på utbytteutdelinger	18
5	INVESTERINGSSRATEGI, FONDSSTRUKTUR OG FORRETNINGSMULIGHETER	19
5.1	Investeringsstrategi	19
5.2	Fondsstrukturen	20
5.3	Forretningsmuligheter	21
6	INVESTERINGSMANDAT OG FORRETNINGSMULIGHETER	23
6.1	Investeringsmandat og restriksjoner	23
6.2	Selskapenes finansielle struktur og Fondets risikoprofil	26
6.3	Fondets risikoprofil	28
6.4	Investorprofil	29
6.5	Depotmottaker	29
6.6	Eiendomsporteføljen	30
6.7	Investeringsobjekter og verdivurdering	50
6.8	Rapportering til Fondets investorer	51
6.9	Aktiviteter knyttet til forskning og utvikling	53
6.10	Regulatorisk rammeverk	53
7	EIENDOMSSEGMENTET OG EIENDOMSMARKEDET	55
7.1	Fremvekst av eiendomssegmentet som aktivaklasse	55
7.2	Etterspørsel etter eiendom	55
7.3	Tilbud av eiendom	56
7.4	Utvikling i yield og yield-gap	57
8	NÄRMERE OM FONDETS FORVALTER	58
8.1	Fondsforvalter	58
8.2	Eiendomsforvalter	59
9	VIRKSOMHETSAVTALER OG KOSTNADER	61
9.1	Vesentlige avtaler	61
9.2	Fondets leverandøravtaler	61
9.3	Kostnader	64
9.4	Potensielle interessekonflikter	66
10	FINANSIELL INFORMASJON	67

10.1	Generelt	67
10.2	Regnksapsprinsipper	67
10.3	Historisk finansiell informasjon for Fondet	67
10.4	Historisk finansiell informasjon for Haugesund Autocenter AS	71
10.5	Historisk finansiell informasjon for AHK Eiendom AS	75
10.6	Begrensninger på bruk av Selskapenes kapital	80
10.7	Vesentlige endringer i Selskapenes økonomiske stilling eller resultat	80
10.8	Nærstående transaksjoner	80
10.9	Rettssaker og tvister av betydning for Fondets økonomiske stilling	80
10.10	Selskapenes kapitalressurser	80
10.11	Selskapenes kontantstrømmer	81
11	NÄRMERE OM VIRKSOMHETEN TIL SELSKAPENE	82
11.1	Hovedaktiviteter- og markeder	82
11.2	Viktige hendelser i Selskapenes utvikling	82
11.3	Strategi og formål	82
11.4	Vesentlige investeringer	83
11.5	Miljørelaterte forhold som kan påvirke Selskapenes bruk av faste eiendeler	83
11.6	Vesentlige trender i produksjon, salg, kostnader mv.	83
11.7	Kjente trender, usikkerheter, hendelser mv. med mulig virkning for Selskapenes utsikter	83
12	OPERASJONELL OG FINANSIELL VURDERING	84
12.1	Generelt	84
12.2	Vesentlige faktorer som påvirker Selskapenes virksomhet	84
13	STYRET, LEDELSEN, ANSATTE, EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE	86
13.1	Styret og ledelsen i Fondet	86
13.2	Styret og ledelsen i Haugesund Autocenter AS	88
13.3	Styret og ledelsen i AHK Eiendom AS	89
13.4	Lønn og annen godtgjørelse	91
13.5	Pensjonsordninger og andre ytelsjer	91
13.6	Eierstyring og selskapsledelse	91
13.7	Interessekonflikter	92
13.8	Domfellelse for lovbrudd, konkurs m.m.	92
14	SELSKAPSINFORMASJON OG BESKRIVELSE AV AKSJEKAPITALEN	93
14.1	Generell selskapsinformasjon	93
14.2	Aksjer og aksjekapital	94
14.3	Eierstruktur	95
14.4	Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv.	95
14.5	Vedtekter	95
14.6	Aksjonæravtale	96
14.7	Kontrollskifte	96
14.8	Omsetningsrestriksjoner og annenhåndsomsetning	96
15	ØVRIG INFORMASJON	98
15.1	Tilgjengelige dokumenter	98
15.2	Ekspertrapporter	98
16	DEFINISJONER	99

VEDLEGG

VEDLEGG A.....	Aksjonæravtalen
VEDLEGG B.....	Forvaltningsavtalen
VEDLEGG C.....	Emisjonstilretteleggeravtalen
VEDLEGG D	Prosjekttilretteleggeravtalen
VEDLEGG E	Depotmottakeravtalen
VEDLEGG F.....	Årsregnskap for Fondet for regnskapsåret 2022
VEDLEGG G.....	Årsregnskap for Fondet for regnskapsåret 2023
VEDLEGG H.....	Årsregnskap for Haugesund Autocenter AS for regnskapsåret 2023
VEDLEGG I.....	Årsregnskap for AHK Eiendom AS for regnskapsåret 2022
VEDLEGG J.....	Årsregnskap for AHK Eiendom AS for regnskapsåret 2023
VEDLEGG K.....	Vedtekter for Fondet
VEDLEGG L.....	Vedtekter for Haugesund Autocenter AS
VEDLEGG M.....	Vedtekter for AHK Eiendom AS
VEDLEGG N.....	Årsrapport for Fondet for året 2023
VEDLEGG O.....	Verdivurdering Industrigata 17
VEDLEGG P.....	Verdivurdering Gneisveien 2D
VEDLEGG Q.....	Verdivurdering Storehølvegen 9 og 19
VEDLEGG R.....	Verdivurdering Sarpsborgveien 23
VEDLEGG S.....	Verdivurdering Hylkjeflaten 44
VEDLEGG T.....	Verdivurdering Pindsleveien 9
VEDLEGG U.....	Revisjonsberetning til kontantstrømoppstilling for Fondet for 2023
VEDLEGG V.....	Revisjonsberetning til kontantstrømoppstilling for Haugesund Autocenter AS for 2023
VEDLEGG W.....	Revisjonsberetning til kontantstrømoppstilling for AHK Eiendom for 2023

1 RISIKOFAKTORER

Enhver investering i Fondet og Aksjene innebærer risiko. Potensielle investorer bør gjennomgå og vurdere informasjonen i dette Registreringsdokumentet, med særlig fokus på risikofaktorene som fremgår under. En investering i Fondet er kun egnet for de investorene som forstår risikoene forbundet med denne typen investering og som kan tåle et tap av hele eller deler av investeringen. Risikoene beskrevet i punkt 1.1 knytter seg utelukkende til Fondet, mens enkelte av risikoene beskrevet i punkt 1.2 og 1.3 også knytter seg til de Eiendomsselskapene og Målselskapene som Fondet eier direkte eller indirekte, så vel som de underliggende Eiendommene. Risikoene som beskrives i dette kapittel 1 er de vesentlige risikofaktorene for Fondet, Eiendomsselskapene og Målselskapene per dato for Registreringsdokumentet. Disse risikofaktorene representerer de risikofaktorene som Fondet mener er vesentlige for investorens vurdering av Fondet og Aksjene.

Risikofaktorene som fremgår av dette kapittel 1 er sortert mellom et begrenset antall kategorier. Hver risikofaktor er forsøkt plassert i den mest naturlige kategorien, basert på risikoens art. Innen hver kategori er den risikofaktoren som anses som mest vesentlig for Fondet plassert først, basert på en vurdering av det potensielle skadeomfanget til faktoren og sannsynligheten for at faktoren skal inntreffe. Dette betyr ikke at de resterende risikofaktorene innenfor en kategori er plassert i orden etter deres viktighet. Dersom enhver av risikofaktorene under skulle materialisere seg, enten alene, sammen med eller i samspill med andre omstendigheter, så kan dette ha en vesentlig negativ effekt på Fondet og dets virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm, finansielle posisjon og/eller utsikter. Dette kan igjen resultere i at verdien på Aksjene synker eller at hele eller deler av en investering i Fondet tapes.

1.1 Risikofaktorer knyttet til Fondets virksomhet og markedet det opererer i

1.1.1 Tilgang på mulige Eiendomsinvesteringer

Fondet er etablert for å investere i og forvalte norske næringseiendommer innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri og som ellers samsvarer med kriteriene fastsatt i Fondets investeringsmandat. For å kunne oppnå sitt formål er Fondet således avhengig av å identifisere, komme i dialog med og posisjonere seg for kjøp av relevante eiendommer som er tilgjengelige for salg. Dette innebærer aktiv dialog med eiendomsselgere, samarbeid med meglere og andre markedsaktører, samt oppsøkende virksomhet mot eiendomsbesittere.

Tilgangen til investeringsmuligheter er avhengig av Forvalters nettverk og arbeid i markedet, Fondets prosjekttilrettelegger, samt eventuelle andre tilretteleggere som Forvalter engasjerer for å identifisere og tilrettelegge eiendomstransaksjoner. Dersom markedet utvikler seg på en slik måte at Fondet ikke lykkes med å få tilgang til, eller inngå avtaler om, investeringer som oppfyller mandatets kriterier, kan en andel av Fondets kapital forblie uinvestert over lengre tid. Det vil kunne føre til lavere egenkapitalavkastning og negativt påvirke lønnsomheten til Fondet sammenlignet med om Fondet investerte all sin tilgjengelige kapital i eiendomsmarkedet.

1.1.2 Fondets virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm og finansielle stilling vil være sterkt avhengig av verdiutviklingen til eiendom og utviklingen i eiendomsmarkedet for øvrig

Fondet har ervervet en portefølje bestående av seks næringseiendommer, i henhold til investeringsmandatet beskrevet i punkt 6.1 "Investeringsmandat og restriksjoner". Fondet vil foreta ytterligere investeringer i tråd med Investeringsmandatet i løpet av investeringsperioden som løper fra 5. desember 2023 til 5. juni 2025. Dette innebærer fortsatt eksponering mot næringseiendom, hvor Fondets driftsresultat og kontantstrøm vil være nært knyttet til verdiutviklingen i dette markedet. Fondet er også eksponert mot lokale markedsforhold i de områdene hvor det har investert. Med "markedsforhold" menes faktorer som tilbud og etterspørsel etter næringseiendom,

lokal økonomisk utvikling, sysselsetting, demografi og næringsstruktur. Fondets eiendommer er lokalisert i mindre sentrale områder som Ulsteinvik, Råde og Enebakk, hvor lokaløkonomien i større grad kan være avhengig av enkelttransjer- eller bedrifter sammenlignet med i de større byene som Oslo. Dersom den lokale etterspørselen for næringseiendom reduseres for eksempel som følge av at den lokale sysselsettingen faller (for eksempel fordi lokale nærlinger flytter eller legger ned driften), vil det kunne påvirke Fondets inntjening og verdi negativt gjennom bl.a. fall i eiendomsverdier, lavere leieinntekter og/eller utfordringer med å finne nye leietakere ved behov.

1.1.3 Lokaliseringrisiko

Fondets investeringsstrategi er basert på at Fondet skal motta leieinntekter fra Eiendomsporteføljen og at Eiendomsporteføljen skal stige i verdi. Både leietakeres betalingsevne og Eiendomsporteføljens verdi vil påvirkes av endringer i økonomiske forhold og rammebetingelser, inkludert befolkningsvekst, arbeidsledighet, og endringer i byplanlegging i de områdene eiendommene i Eiendomsporteføljen er lokalisert. Endringer i offentlig politikk, som nedleggelse av lokale tjenester eller andre faktorer som påvirker befolkningsmønstre, kan gjøre enkelte eiendommer mindre attraktive over tid. Slike endringer kan føre til at leietakere ønsker å flytte, at leietakere får svekket betalingsevne, og/eller at eiendomsverdiene faller. I så fall vil det påvirke Fondets verdier og inntjening negativt. Fondet har investert i mindre sentrale og mindre befolkningsrike områder som Råde, Ytre Enebakk og Ulsteinvik, hvor slike faktorer kan ha større utslag enn i mer sentrale områder.

1.1.4 Reguleringsrisiko

Fondet investerer i eiendomsmarkedet, hvor bruk og utvikling av eiendom avhenger av de til enhver tid gjeldende offentlige reguleringer. Dersom nye eller endrede regler fører til økte kostnader for Eiendomsselskapene, f.eks. i form av krav til modernisering eller andre tilpasninger av Eiendommene slik som effektivisering av oppvarming, krav til isolasjon eller lignende, vil det kunne påvirke Fondets kontantstrøm negativt. Nye eller endrede regler vil også kunne gjøre eiendommer i Eiendomsporteføljen mindre attraktive, f.eks. fordi det vil kunne kreves større investeringer for at eiendommene skal etterleve gjeldende reguleringer. Slike endringer vil kunne føre til redusert verdi av Eiendomsporteføljen.

1.1.5 Risiko ved fornyelse av leiekontrakter og tilpasningskostnader

Fondet søker å investere i næringseiendom med lange leiekontrakter, typisk med en gjenværende vektet leietid på over 7 år ved investeringstidspunktet. Likevel kan enkelte leiekontrakter utløpe før Fondet avvikles. Ved utløp av en leiekontrakt er det en risiko for at Fondet ikke lykkes med å fornye avtalen med eksisterende leietaker eller finne en ny leietaker på tilsvarende kommersielle vilkår.

Dersom en ny leietaker krever tilpasninger av lokalene før innflytting, kan dette medføre betydelige kostnader for Fondet i form av ombygging, oppgradering eller andre tilpasninger for å imøtekomme leietakers behov. I tillegg kan det oppstå perioder med ledighet dersom det tar tid å finne en ny leietaker, noe som kan påvirke Fondets kontantstrøm negativt.

Siden Fondet investerer i en diversifisert portefølje av næringseiendommer, vil det håndtere flere leiekontrakter enn et fond med kun én enkelt eiendom. Dette innebærer en høyere samlet eksponering mot risikoen for kontraktsutløp og behov for tilpasningskostnader over Fondets levetid. Dersom flere leiekontrakter utløper samtidig eller Fondet må tilby omfattende økonomiske incentiver for å sikre nye leietakere, kan dette ha en negativ innvirkning på Fondets avkastning og langsiktige lønnsomhet.

1.1.6 Konsentrasjonsrisiko

Fondet investerer kun i næringseiendom, noe som gir Fondet en konsentrert økonomisk eksponering mot næringseiendomsmarkedet. Fondets mulighet til å diversifisere Eiendomsporteføljen hva gjelder leietakere, geografisk område, leietakerbransje og type bygg er også begrenset gitt at Fondet kun har kapital til å gjøre et visst antall erverv. Enhver ugunstig utvikling i næringseiendomsbransjen, innenfor en eller flere leietakeres bransje, eller lokale økonomiske forhold der en av Fondets eiendommer er lokalisert, vil kunne gi negative virkninger for Fondets kontantstrøm og verdi, uten at Fondet vil ha anledning til å kompensere for dette med investeringer innenfor andre aktivklasser.

1.1.7 Skatte- og avgiftsrisiko

Fondet har som mål å eie eiendomsinvesteringene i 5-7 år fra første emisjon ble lukket den 5. desember 2023, og Fondets anbefalte levetid er 7 år. Lover, internasjonale avtaler, og skattereguleringer kan endres hyppig, og dette skaper en risiko for Fondet gjennom hele dets levetid. Endringer i beskatningsregler som påvirker eiendommer og eiendomsinvesteringer i Norge kan ha stor innvirkning på Fondets lønnsomhet og investorenes avkastning.

Spesielt vil endringer i reglene for beskatning av eiendom kunne påvirke både den skattemessige formuesverdien og den generelle beskatningen av eiendomsinvesteringer. Hvis det innføres nye skatteregler som øker den skattemessige formuesverdien eller skattenivået på eiendom, kan dette redusere verdien på eiendommer i Fondets portefølje. Dette kan igjen påvirke avkastningen til investorene negativt.

Slike skatteendringer kan inkludere økte formuesverdier på eiendom, skjerpede regler for avskrivninger, eller nye krav til eiendomsskatt, noe som kan påvirke Fondets lønnsomhet og eiendomsprisene i markedet. Dette vil kunne føre til høyere driftskostnader og redusert netto kontantstrøm for Fondet, noe som i sin tur vil kunne redusere verdien av Fondets investeringer og påvirke investorenes avkastning.

1.1.8 Risiko for interessekonflikter

En investering i Fondet innebærer en risiko for interessekonflikter som kan få negativ innvirkning på interessene til Fondet og/eller Fondets investorer. Dette vil for eksempel være at en prosjekttilrettelegger har en egeninteresse i at eiendomsinvesteringer gjennomføres, ved at krav på honorar utløses. Prosjekttilretteleggeren får betalt når Fondet gjennomfører eiendomsinvesteringer, og prosjekttilrettelegger har dermed i utgangspunktet ingen egeninteresse av at eiendommen det investeres i gir god avkastning på sikt for Fondet/Fondets investorer. Prosjekttilretteleggerens interesser kan derfor være i konflikt med Fondets og Fondets investorer langtidsinteresse.

Videre vil selskap som bistår ved salg av eiendommer ha en egeninteresse i at salg gjennomføres, ved at krav på honorar utløses. Agenten og/eller megleren får betalt for transaksjonen, og har således en interesse av å fullføre salget, i utgangspunktet uten hensyn Fondets/Fondets investorer interesse for avkastning. Et slikt scenario vil derfor kunne komme i konflikt med Fondets og/eller Fondets investors langtidsinteresser.

Det kan også oppstå potensielle interessekonflikter ved at Fondet kjøper eiendom forvaltet av andre fond Forvalter har under forvaltning (se nærmere informasjon i punkt 9.4 "Potensielle interessekonflikter" nedenfor).

1.2 Risikofaktorer knyttet til Fondets investeringer, herunder Eiendomsselskapene, Målselskapene og Eiendommene

1.2.1 Kredittrisiko tilknyttet til leietakernes oppfyllelse av leieforpliktelse

Det er en iboende kreditrisiko forbundet med leietakernes evne til å oppfylle sine økonomiske forpliktelser under leieavtalene. Leietakernes økonomiske situasjon og betalingsdyktighet kan påvirkes av markedsforhold, bransjespesifikke utfordringer eller selskapsspesifikke faktorer, noe som kan føre til forsinkede betalinger, mislighold eller i verste fall konkurs. Manglende betalingsevne hos en eller flere leietakere kan resultere i bortfall av leieinntekter, økte kostnader knyttet til inndrivelse av utestående krav, og behov for å finne nye leietakere dersom avtaler termineres. Virkningen av mislighold vil avhenge av leietakernes størrelse, økonomiske soliditet og kontraktsmessige sikkerhetsmekanismer. Langvarig mislighold eller konkurs hos større leietakere kan ha særlig negativ innvirkning på kontantstrømmen og den langsiktige verdien av Eiendommene.

Bortfall av leieinntekter vil i første omgang ramme Målselskapene (som er de direkte eierne av Eiendommene). Ved slikt bortfall vil Målselskapene ikke ha midler til å dekke renteutgifter for konserninterne lån fra Eiendomsselskapet som eier Målselskapet. Eiendomsselskapet vil da ikke ha midler til å dekke renteutgiftene for banklån som Eiendomsselskapet har tatt opp, og Eiendomsselskapet vil ikke ha midler å dele ut til Fondet. Dersom et Eiendomsselskap ikke evner å dekke rentebetalingene, kan långivere komme til å stille ytterligere krav til sikkerhet eller kreve at pantet realiseres. Ved slik realisering kan Målselskapet bli tvunget til å selge eiendommen raskt til en vesentlig lavere pris, noe som kan medføre betydelige tap for Fondet og investorene.

Dersom leieinntektene bortfaller for Målselskapet AHK Eiendom AS, vil AHK Eiendom AS ikke kunne dekke renter og avdrag på det konserninterne lånet fra Haugesund Autocenter AS, som igjen benyttes til å betjene eksterne banklån. Dette kan føre til at långivere stiller ytterligere krav til sikkerhet eller at pantet realiseres dersom alternative løsninger ikke finnes. Ved et langvarig bortfall av leieinntekter kan Fondet bli tvunget til å selge eiendommen raskt til en vesentlig lavere pris, noe som kan medføre betydelige tap for Fondet og investorene. For Målselskapet AHK Eiendom AS anses imidlertid bortfall av leieinntekter med påfølgende negativ virkning for Målselskapet, Eiendomsselskapet Haugesund Autocenter AS eller Fondet som lite sannsynlig. For det første løper leiekontrakten med nåværende eneste leietaker (Tesla Norway AS) flere år utover Fondets forventede levetid, og avhending av eiendommen er planlagt før kontrakten utløper. For det andre garanterer morselskapet til Tesla Norway AS for leien, slik at risikoen for betalingsmislighold i løpet av inneværende leieperiode anses lav.

1.2.2 Økning i vedlikeholds- eller eirkostnader

Fondet vil ha indirekte vedlikeholds- og eirkostnader som påløper i Målselskapene. Slike kostnader er basert på antagelser og vurderinger av kostnader ved eiendommer tilsvarende de Eiendommene Fondet vil investere i under Investeringsmandatet (se punkt 6.1 "Investeringsmandat og restriksjoner"). Leietakerne dekker normalt slike kostnader i henhold til sine leieavtaler, herunder sin andel av felleskostnader og innvendig vedlikehold av leide lokaler. For Målselskapet AHK Eiendom AS og Eiendomsselskapet Haugesund Autocenter AS anses risikoen for økte vedlikeholds- eller eirkostnader som lav ettersom (i) nåværende leietaker (Tesla Norway AS) i henhold til leieavtalen (en såkalt "barehouse"-avtale) skal dekke slike kostnader, (ii) leieavtalen løper lengre enn Fondets forventede levetid og eiendommen planlegges solgt før leieavtalen opphører og (iii) morselskapet til Tesla Norway AS garanterer for Tesla Norway AS sine forpliktelser under leieavtalen.

Dersom lokaler i eiendomsporteføljen til Fondet ikke er utleid, vil disse kostnadene indirekte tilfalle Fondet. Det er derfor en risiko for at ledighet som følge av manglende utleie av ledig areal, terminering av og/eller manglende

fornyelse av leieavtalene kan føre til økte eierkostnader for Fondet, i tillegg til en inntektsreduksjon som kan påvirke utbytte og avkastning for investor. Bærekraftsrisiko

Målselskapene og Eiendomsselskapene vil være eksponert for de bærekraftsrisikoer som de underliggende Eiendommene til enhver tid er eksponert for. En bærekraftsrisiko kan defineres som en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller omstendighet som dersom den oppstår, kan få en mulig eller faktisk negativ vesentlig innvirkning på investeringens verdi. Slik risiko er en iboende risiko ved eiendomsinvesteringer. En type relevant miljømessig hendelse fast eiendom typisk kan være utsatt for er klimaendringer, slik som ekstremvær, høyere vannstand og økte temperaturer. Slike forhold kan føre til fysiske skader på eiendommer, høyere forsikringspremier og nødvendige investeringer i klimatilpasningstiltak, som forsterkede bygningsstrukturer eller dreneringssystemer. Dersom slike tilpasninger ikke er økonomisk gjennomførbar eller teknisk mulig, kan eiendommens attraktivitet og verdi svekkes. En relevant styringsmessig hendelse for fast eiendom er skjerpede regulatoriske krav knyttet til bærekraftig eiendomsdrift, f.eks. i form av å pålegge byggeiere å utbedre eller tilpasse byggene til krav om f.eks. økt energieffektivitet eller bedre avfallshåndtering. Slike hendelser kan medføre økte kostnader i Eiendomsselskapene, som igjen vil kunne påvirke Fondets kontantstrøm og verdi negativt.

Styringsmessige risikoer omfatter skjerpede regulatoriske krav knyttet til bærekraftig eiendomsdrift, som direkte kan påvirke selskapenes kostnadsstruktur og operasjonelle drift. Dette kan inkludere:

- Energieffektivitet og utslippskrav: Pålegg om oppgradering av tekniske anlegg, installasjon av mer energieffektive løsninger eller utskifting av eldre byggematerialer kan medføre høye investeringeskostnader for eiendomsselskapene.
- Miljøsertifiseringer og rapporteringskrav: Økende krav til miljøsertifiseringer (som BREEAM eller samsvar med kriterier i EUs taksonomiforordning) kan føre til økte administrasjonskostnader, samt investeringer for å oppnå etterlevelse. Manglende samsvar med slike krav kan redusere eiendommens attraktivitet for leietakere og investorer.
- Avfallshåndtering og sirkulærøkonomi: Reguleringer som krever bedre avfallshåndtering, gjenvinningssystemer eller tilpasning til sirkulær økonomi kan medføre direkte driftskostnader for eiendomsselskapene.
- Brukstillatelser og rehabiliteringspålegg: Dersom myndighetene innfører strengere krav for brukstillatelser, kan det oppstå behov for omfattende rehabilitering før videre utleie. Dette kan føre til midlertidig eller langvarig leietap og redusert kontantstrøm.

Dersom Eiendomsselskapene ikke klarer å tilpasse seg slike regulatoriske endringer, kan det resultere i økte driftskostnader, verdifall på Eiendommene eller redusert evne til å tiltrekke seg nye leietakere. Videre kan manglende bærekraftsstrategi påvirke finansieringsmulighetene, ettersom banker og investorer i økende grad stiller krav til bærekraftige investeringer. Både økte driftskostnader, verdifall på Eiendommene, manglende evne til å tiltrekke seg nye leietakere ved endt leiekontrakt og økte finansieringskostnader er faktorer som hver for seg og samlet kan påvirke Fondets verdi og kontantstrøm negativt.

Fondets vurdering er at Eiendomsinvesteringene ikke er særlig utsatt for bærekraftsrisiko ut fra sin beliggenhet, blant annet fordi Eiendommene ligger i mindre sentrale strøk hvor det generelt er et mindre fokus på bærekraftstilpasninger av bygg enn i f.eks. det sentrale Oslo.

1.2.3 Risiko knyttet til teknisk tilstand

Verdien av Fondets Eiendomsinvesteringer kan påvirkes negativt av byggenes tilstand og krav om eller behov for oppgraderinger av byggene. Dette gjelder særlig dersom Fondet investerer i eldre bygg som kan ha behov for tilpasninger for å møte dagens tekniske standarder, som for eksempel energimerking, brannsikkerhet eller miljøkrav. Det gjennomsnittlige byggeåret for byggene i Eiendomsporteføljen er 2013. Dersom markedet stiller høyere krav til standarden på leieobjektene, kan det medføre betydelige kostnader for Fondet i form av oppgraderinger og vedlikehold for å tiltrekke seg og beholde leietakere. Hva gjelder eiendommen i Industrigata 17 i Haugesund, som eies av Fondet gjennom Eiendomsselskapet Haugesund Autocenter AS og Målselskapet AHK Eiendom AS, vurderes imidlertid risikoen knyttet til teknisk tilstand som begrenset, da bygget var ferdigstilt så nylig som i 2023, eiendommen har energimerke A, moderne tekniske løsninger og er tilpasset dagens krav. Ved gjennomføring av nye eiendomsinvesteringer gjennomfører Fondet grundige due diligence-prosesser for å identifisere potensielle mangler eller tekniske utfordringer som kan påvirke eiendommens verdi. Slik due diligence er gjennomført for Eiendomsinvesteringene uten at det er avdekket vesentlige avvik (se punkt 6.6.2.4, 6.6.3.4, 6.6.4.4, 6.6.5.4, 6.6.6.4, og 6.6.7.4 for nærmere omtale av due-diligence på eiendomsinvesteringene). Slik due diligence ble også gjennomført for Industrigata 17 i Haugesund, som eies av Fondet gjennom Eiendomsselskapet Haugesund Autocenter AS og Målselskapet AHK Eiendom AS, uten at det ble avdekket vesentlige avvik.

Til tross for dette er det en risiko for at skjulte feil eller mangler ved en eiendom ikke blir avdekket under gjennomgangen, noe som kan kreve uforutsette investeringer og dermed påvirke Fondets løpende kontantstrøm og økonomiske resultat negativt.

1.2.4 Risiko knyttet til Eiendomsinvesteringens likviditet

Eiendom er en lite likvid aktivklasse sammenlignet med for eksempel børsnoterte aksjer og obligasjoner. Det tar normalt flere måneder både å investere i og realisere direkteinvesteringer i eiendom. Lav likviditet i Eiendomsinvesteringene er en negativ egenskap ved investeringer i eiendom og vil kunne innebære at det tar lengre tid å avhende Eiendommene i Fondet, sammenlignet med eiendomsfond som kun eier en enkelt eiendom. Dette kan forsinke og forringe tilbakebetalingene til investorene fra Fondet.

1.2.5 Risiko tilknyttet salg av Eiendomsinvesteringene

Forvalter vil i henhold til Fondets strategi, søke å avhende porteføljen og/eller deler av denne i perioden 2028-2030, som tilsvarer en 5-7 års periode fra Emisjon I. Dette er utgangspunktet for avhendelsen, men det kan være behov for justeringer basert på markedets utvikling. Kostnaden for tilrettelegging av salget er estimert til 1 % av brutto eiendomsverdi, og dette estimatet ligger til grunn for salgshonoraret som angitt i punkt 9.2.5.

Det er en risiko for at markedsforholdene kan endre seg slik at det ikke er mulig å engasjere en egnet tjenestetilbyder til dette honorarnivået. Styret i Fondet kan samtykke til et honorar som overstiger maksimalsatsen dersom et høyere honorar anses markedsmessig på salgstidspunktet. Dette innebærer at kostnaden knyttet til avhending av Fondets eiendeler kan bli høyere enn det som er angitt i salgshonoraret. Dette kan påvirke Fondets avkastning ved salg av eiendommer.

1.3 Risiko knyttet til Eiendomsselskapenes og Målselskapenes finansiering

1.3.1 Belåningsgrad og finansieringsrisiko

Eiendomsinvesteringene, både de allerede gjennomførte og de fremtidige, skal som et utgangspunkt lånefinansieres ved å trekke opp lån i Eiendomsselskapene eller Målselskapene med en LTV på ca. 60 %. I noen tilfeller kan det også være slik at et Eiendomsselskap direkte eller indirekte investerer i Målselskaper som allerede har egen lånefinansiering, noe som kan føre til at det oppstår lånefinansiering på flere nivåer i fondsstrukturen. Låneavtalene inneholder finansielle betingelser for låneopptak, som kan omfatte krav til (i) minimumsverdi av eiendommen i forhold til lånets størrelse, (ii) nivå på netto leieinntekter i forhold til rentekostnader og/eller avdrag, samt (iii) rettig betaling av renter og avdrag.

Det vil alltid være en risiko for brudd på slike finansielle vilkår. Dersom slike brudd oppstår, kan det kreves at Eiendomsselskapene stiller tilleggssikkerhet, tilfører ny egenkapital, yter aksjonær-lån, eller på annen måte øker verdien av Eiendommene. Dersom Eiendomsselskapene ikke klarer å betjene lånene sine, vil långiver ha sikkerhet i Eiendommene og kan kreve lånet forfalt. Dette kan medføre refinansiering eller i verste fall et tvunget salg av Eiendommene, noe som kan føre til at Fondets investorer risikerer å tape sin investerte egenkapital.

Videre foreligger det en refinansieringsrisiko knyttet til Eiendomsinvesteringene dersom Fondets eierperiode blir lengre enn løpetiden for lånefinansieringsavtalene. Flere av de nåværende lånefasilitetene har løpetid som går ut innen 2026-2029, og det er derfor nødvendig med refinansiering i løpet av Fondets levetid. Det er i utgangspunktet estimert at lånefasilitetene kan refinansieres til samme vilkår, men dette innebærer også etableringskostnader til kreditor på hhv. 0,5 % av utestående gjeld i 2026 og 0,25 % i 2029. Endringer i kredittmarkedet eller rentenivået kan imidlertid påvirke disse forutsetningene, og refinansieringen kan skje til en høyere margin eller med en avdragsprofil, noe som vil være negativt for Fondets kontantstrøm.

Det er også en risiko for at refinansiering på samme LTV ikke er mulig, noe som kan kreve at Forvalter, etter konsultasjon med Advisory Board, vurderer om det er hensiktsmessig å tilføre mer egenkapital i Fondet for å sikre finansieringen, eller om Eiendommene bør selges med et potensielt tap for å tilbakebetale lånefasilitetene. Denne refinansieringsrisikoen kan påvirke Fondets kontantstrøm og avkastning til investorene negativt.

Investeringen i eiendommen i Industrigata 17 i Haugesund, som eies av Fondet gjennom Eiendomsselskapet Haugesund Autocenter AS og Målselskapet AHK Eiendom AS, er dels lånefinansiert gjennom to banklån tatt opp av Haugesund Autocenter AS, som har lånt ut midlene videre til AHK Eiendom AS som et konserninternt lån.

Dersom AHK Eiendom AS ikke genererer tilstrekkelig kontantstrøm fra leieinntektene til å betjene renter og avdrag på det konserninterne lånnet, vil Haugesund Autocenter AS kunne få utfordringer med å betjene sine eksterne lån. Dette kan utløse krav fra långiverne om tilleggssikkerhet, egenkapitalinnskudd eller refinansiering, og i verste fall kan långiver kreve lånet forfalt, noe som kan resultere i tvunget salg av eiendommen til en lavere pris enn forventet, med mulig tap for Fondet. Risikoen for at AHK Eiendom ikke evner å dekke rentebetalingene på det konserninterne lånnet anses imidlertid som lav, se punkt 1.2.1.

I henhold til betingelsene for det ene lånnet, pålydende NOK 60.750.000 der Eiendomskredit AS er långiver, skal lånbeløpet ikke utgjøre mer enn 55 % av eiendommens verdi. Per Q4 2024 var faktisk LTV vurdert til 48,9 %. Det betyr at det er rom for et visst fall i eiendomsverdien, men det er en risiko for at Haugesund Autocenter AS havner i brudd med lånebetingelsene. Betingelsene for det andre lånnet, pålydende NOK 17.496.000 der Skudenesh & Aakra Sparebank er långiver, fastsetter ingen krav til forhold mellom eiendommens verdi og lånets størrelse.

1.3.2 Renterisiko

Fondet har allerede gjennomført seks eiendomsinvesteringer som er delvis lånefinansiert, med en samlet uteslående gjeld på NOK 314.092.592. Disse lånene har flytende rente, basert på 3-måneders NIBOR pluss en gjennomsnittlig margin på 2,32 %. Rentekostnader utgjør en vesentlig kostnad for Fondet, og en økning i rentenivået kan utgjøre en betydelig likviditetsbelastning. Økt renterisiko kan også komme fra fremtidige lån Fondet tar opp i forbindelse med nye eiendomsinvesteringer, som fortsatt vil være delvis finansiert gjennom banklån med flytende rente.

For nåværende investeringer har Fondet en vektet gjennomsnittlig løpetid på lånene på 3,65 år per 30.09.2024, med forfall som varierer mellom 2026 og 2029. Fremtidige investeringer kan også bli lånefinansiert med lignende strukturer. Dersom markedsrenten (NIBOR) stiger, vil Fondets rentekostnader øke i takt med dette, noe som kan påvirke kontantstrømmen negativt. Dette vil igjen kunne redusere Fondets evne til å oppnå sine avkastningsmål og betale utbytte til investorene.

Renterisiko gjelder for både nåværende og for fremtidige Eiendomsinvesteringer, ettersom fremtidige lån vil kunne tas opp under lignende vilkår. Ved forfall av de nåværende lånene er det også en risiko knyttet til refinansieringsbetingelsene, som kan bli påvirket av det generelle rentenivået og kreditmarkedet på tidspunktet for refinansiering. En økning i rentenivået eller kredittmarginene kan føre til høyere kostnader ved refinansiering, noe som igjen kan påvirke Fondets likviditet og avkastning.

Haugesund Autocenter AS har tatt opp lån på totalt NOK 78.428.250, bestående av et avdragsfritt lån fra Eiendomskredit AS på NOK 60.750.000, og et serielån fra Skudenesh & Aakra Sparebank, med en gjenstående saldo per 31.12.2024 på NOK 17.496.000. Begge lånene er flytende med 3M NIBOR, med en margin på henholdsvis 2,5 % og 2,95 %. Lånene for Haugesund-strukturen har forfall 15. desember 2028, noe som innebærer at refinansiering må gjennomføres innen denne perioden. En eventuell økning i NIBOR vil føre til høyere rentekostnader for begge selskapene. Videre kan refinansieringsbetingelsene i 2028 bli påvirket av rente- og kreditmarkedene på det tidspunktet, noe som kan føre til høyere marginer eller krav om avdrag. Dersom refinansiering ikke kan gjennomføres på like gunstige vilkår, kan dette påvirke Fondets avkastning og muligheten for å betale utbytte til investorene.

2 ANSVARSERKLÆRING

Dette Registreringsdokumentet har blitt utarbeidet av Kraft Eiendomsinvest I AS. Styret i Kraft Eiendomsinvest I AS bekrefter at opplysningene i dette Registreringsdokumentet, så langt styret kjenner til, er i samsvar med de faktiske forhold, og at Registreringsdokumentet ikke utelater noe som kan endre dets betydningsinnhold.

Oslo, 24. mars 2025

Styret i Kraft Eiendomsinvest I AS

Geir Inge Solberg
(Styreleder)

Jan Eirik Berntsen
(Styremedlem)

Steinar Håvarstein
(Styremedlem)

3 PRESENTASJON AV INFORMASJONEN

3.1 Godkjennelse av Registreringsdokumentet

Registreringsdokumentet er godkjent av Finanstilsynet som kompetent tilsynsmyndighet under Verdipapirhandeloven og Prospektforordningen. Finanstilsynet har kun godkjent dette Registreringsdokumentet for å oppfylle kravene til fullstendighet, forståelighet og konsistens som følger av Prospektforordningen. Slik godkjennelse skal ikke anses som en bekreftelse av Fondet eller kvaliteten på verdipapirene som omtales i dette Registreringsdokumentet. Investorer bør foreta sin egen vurdering av egnetheten til å investere i verdipapirene. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Registreringsdokumentet og har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet i eller på annen måte er omfattet av Registreringsdokumentet.

Dette Registreringsdokumentet ble godkjent av Finanstilsynet den 24. mars 2025 og er gyldig i en periode på 12 måneder fra godkjennelsesdatoen.

Informasjonen som fremkommer i Registreringsdokumentet er á jour per dato for Registreringsdokumentet og er basert på kilder som er ment å være pålitelige. All informasjon og alle beregninger som gjelder fremtidige forhold er basert på vurderinger etter beste skjønn. Det kan ha forekommert endringer i forhold som påvirker Fondet etter dato for Registreringsdokumentet. Distribusjon av Registreringsdokumentet skal ikke under noen omstendighet anses å gi uttrykk for at informasjonen i Registreringsdokumentet er korrekt på et tidspunkt etter dato for Registreringsdokumentet, eller at det ikke senere har skjedd endringer i forhold som påvirker Fondet. Fondet har ikke til hensikt, og påtar seg ingen forpliktelse til, utover det som kreves av lov, å oppdatere eller korrigere informasjon i Registreringsdokumentet. Eventuelle nye omstendigheter, unøyaktigheter eller vesentlige feil som kan få betydning for vurderingen av Fondet og Aksjene, og som fremkommer i perioden mellom tidspunktet for offentliggjøring av Registreringsdokumentet og utløpet av bestillingsperioden i et verdipapirdokument knyttet til dette Registreringsdokumentet, vil offentliggjøres i overensstemmelse med Prospektforordningen artikkel 23.

3.2 Historisk finansiell informasjon

Fondet ble stiftet 30. juni 2022 og registrert i Føretaksregisteret 23. august 2022. Fondet har utarbeidet Årsregnskapene for Fondet, inntatt som Vedlegg F og Vedlegg G. Årsregnskapene for Fondet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapene er revidert av RSM. For mer informasjon om revisor se punkt 9.2.6 "Revisor".

Prospektet inneholder historisk finansiell informasjon fra årsregnskapet for Haugesund Autocenter AS, inntatt her som Vedlegg H. Årsregnskapet for Haugesund Autocenter AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet for Haugesund Autocenter AS er revidert av RSM. For mer informasjon om revisor se punkt 9.2.6 "Revisor".

Prospektet inneholder historisk finansiell informasjon fra årsregnskapene for AHK Eiendom AS, inntatt her som Vedlegg I og Vedlegg J. Årsregnskapene for AHK Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapene for AHK Eiendom AS er revidert av Deloitte (2022) og RSM (2023). For mer informasjon om revisor se punkt 9.2.6 "Revisor".

3.3 Tredjepartsinformasjon

Det er enkelte steder i Registreringsdokumentet gjengitt informasjon som stammer fra tredjepart. I slike tilfeller er kilden alltid oppgitt. Slik informasjon er korrekt gjengitt etter det Fondet kjenner til og kan kontrolleres ut fra

offentliggjorte opplysninger fra tredjemann. Etter det Fondet kjenner til er ingen fakta utelatt som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende. Der hvor det er oppgitt opplysninger om markedet eller bransjen uten kilde, er dette basert på egen informasjon Fondet besitter i egenskap av å være en aktør i eiendomsbransjen.

Dette Registreringsdokumentet er utarbeidet for å informere potensielle investorer om Fondet og Aksjene. Hvis ikke annet er angitt, er Fondet kilde til informasjonen som er inntatt i Registreringsdokumentet. Enhver gjengivelse eller distribusjon av Registreringsdokumentet, fullstendig eller delvis, og enhver formidling av informasjon i Registreringsdokumentet eller bruk av slik informasjon for andre formål enn å vurdere en investering i Fondet og Aksjene, er forbudt.

3.4 Fremtidsrettede uttalelser

Dette Registreringsdokumentet inneholder såkalte "fremtidsrettede uttalelser", herunder estimerater og forventninger om Fondets fremtidige finansielle og operasjonelle stilling, forretningsstrategi, planer og mål. Alle fremtidsrettede uttalelser som er inntatt i dette Registreringsdokumentet er basert på informasjon tilgjengelig for Fondet, og gir uttrykk for Fondets synspunkter og vurderinger, per dato for dette Registreringsdokumentet.

Fondet fraskriver seg enhver forpliktelse til å oppdatere eller endre fremtidsrettede uttalelser i Registreringsdokumentet for å reflektere noen endring i Fondets forventninger eller hendelser, betingelser eller forhold som slike uttalelser er basert på, med mindre en slik oppdatering eller endring er påkrevet i henhold til lov.

Fondet kan ikke gi noen forsikring om at fremtidsrettede uttalelser er korrekte, og investorer advares om at enhver fremtidsrettet uttalelse ikke er garantier om fremtidig prestasjon. Fremtidsrettede uttalelser er gjenstand for kjente og ukjente risikoer, usikkerheter og andre faktorer, som kan medføre at de faktiske resultater, prestasjoner eller mål for Fondet, eller markedet som Fondet opererer i, vil avvike vesentlig fra ethvert fremtidig resultat, prestasjon eller mål som er angitt direkte eller indirekte i slike uttalelser. Fremtidsrettede uttalelser er basert på flere antakelser om Fondets nåværende og fremtidige forretningsstrategi og omgivelsene Fondet utfører eller vil utføre sin virksomhet i. Faktorer som kan medføre at Fondets faktiske resultat, prestasjoner eller mål vesentlig avviker fra de som er inntatt i fremtidsrettede uttalelser inkluderer, men er ikke begrenset til, de risikofaktorer som er beskrevet i kapittel 1 "Risikofaktorer".

Enhver investering i Fondet og Aksjene bør grundig vurderes mot risikofaktorene som er presentert i kapittel 1 "Risikofaktorer", sammen med informasjon presentert i Registreringsdokumentet for øvrig. Investorer må foreta en selvstendig vurdering av hvorvidt det er hensiktsmessig å investere i Fondet og Aksjene.

3.5 Avrundinger

Enkelte tall gjengitt i Registreringsdokumentet har vært gjenstand for avrundinger i samsvar med alminnelige avrundingsprinsipper (avrundet til nærmeste hele tall, desimal eller brøk). Følgelig kan tall i samme kategori presentert i ulike tabeller i Registreringsdokumentet variere noe. Som et resultat av avrundingene, vil ikke tallene presentert nødvendigvis summere opp til totalbeløpet presentert.

3.6 Prospektet

I forbindelse med den planlagte Emisjonen har Fondet utarbeidet et prospekt, bestående av dette Registreringsdokumentet, Verdipapirdokumentet og Sammendraget.

4 UTBYTTE OG UTBYTTEPOLITIKK

4.1 Utbyttepolitikk og utbytteutdelinger

Utbetalinger av utbytte i Selskapene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall etter forslag fra styret i de respektive selskapene. Utbetalinger av utbytte i Fondet vedtas etter råd fra Fondets forvalter, Njord Alternative Investments AS. Fondet har per dato for dette Registreringsdokumentet en målsetning om årlige utbytteutdelinger til Fondets aksjonærer i den utstrekning det er adgang til det i henhold til den enhver tid gjeldende lovgivning og hensyntatt Fondets likviditetsforvaltning. Det kan imidlertid ikke gis noen garanti for at utbytteutdelingene vil kunne gjennomføres i tråd med målsetningen.

Alle aksjene i Selskapene har lik rett til utbytte. Nye aksjer som utstedes ved eventuelle senere kapitalforhøyelser i Fondet, gir like rettigheter som Aksjene, herunder rett til utbytte fra og med tidspunktet for registrering av den aktuelle kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.

Ved en eventuell avvikling av Fondet vil utdeling av eventuelt overskudd skje i overenstemmelse med Aksjeloven kapittel 16. Fondets aksjonærer har lik rett til utdeling ved en eventuell avvikling av Fondet.

Selskapene har ikke utbetalt utbytte i perioden fra stiftelse og frem til dato for dette Registreringsdokumentet.

4.2 Rettslige og kontraktsrettslige restriksjoner på utbytteutdelinger

I henhold til Aksjeloven kapittel 8 gjelder blant annet følgende restriksjoner på utdeling av utbytte fra Fondet:

- Utbytte kan kun utdeles dersom Fondet, etter utdelingen, har tilbake netto eiendeler som gir dekning for Fondets aksjekapital og øvrig bunden egenkapital.
- Fondet skal til enhver tid ha en egenkapital og likviditet som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i Fondet.

For å kunne gjennomføre utbytteutdelinger, er Fondet avhengig av å ha mottatt tilsvarende utbytteutdelinger fra Eiendomsselskapene. Eiendomsselskapene kan på sin side beslutte at hele eller deler av Eiendomsselskapenes overskudd skal benyttes til å foreta reinvesteringer fremfor utbytteutdelinger. Slike reinvesteringer vil typisk bestå i leiertakertilpasninger, ombygging, rehabilitering og/eller utvikling av egne tomter etc. Tilsvarende er Eiendomsselskapene avhengig av å ha mottatt utbytteutdelinger fra Målselskapene for å kunne gjennomføre egne utbytteutdelinger.

Forvalter kan, uavhengig av ovenstående, beslutte at Fondet skal holde igjen et beløp tilsvarende inntil 30 % av utdelinger mottatt fra Eiendomsselskapene for reinvestering i andre Eiendomsinvesteringer i Fondets portefølje. Slike reinvesteringer er begrenset til leiertakertilpasninger, ombygging, rehabilitering og/eller utvikling av egne tomter.

Det foreligger for øvrig ingen begrensinger i Fondets vedtekter eller avtaler inngått mellom Fondet og andre tredjeparter som begrenser evnen til utbytteutdelinger til Fondets aksjonærer.

5 INVESTERINGSSRATEGI, FONDSSTRUKTUR OG FORRETNINGSMULIGHETER

5.1 Investeringssstrategi

5.1.1 *Gjeldende investeringsstrategi og avkastningsmål*

Fondet har allerede gjennomført investeringer i seks eiendommer, men har som mål å ytterligere utvide og diversifisere sin portefølje gjennom investeringer norske næringseiendommer innen segmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri. Fondets Investeringsstrategi er å bygge en bred portefølje av næringseiendommer som samlet skal gi en høy risikojustert avkastning på investorenes kapital (Eiendomsporteføljen). Fondet søker investeringer i norske næringseiendommer innen segmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri. Eiendommene skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere, i tråd med tidligere investeringer.

Fondet har som mål å investere i enkeltobjekter med en brutto eiendomsverdi på NOK 50-400 millioner. Fondet har allerede investert i seks eiendommer, som er i tråd med den opprinnelige strategien om å investere i 3-6 eiendommer. Det totale antallet eiendommer Fondet vil investere i fremover, og graden av ytterligere diversifisering i Eiendomsporteføljen, vil avhenge av hvor mye egenkapital Fondet blir oppkапitalisert med, samt størrelsen på eiendommene som Forvalter identifiserer som attraktive for videre investeringer.

Fondet har som målsetting å innhente totalt NOK 500 millioner i egenkapital, men det er ingen øvre grense for total egenkapital i Fondet. Per nå er Fondet oppkапitalisert med totalt NOK 253.820.776 i egenkapital. Forvalter har hatt mulighet til å beslutte å gjennomføre nye emisjoner inntil 12 måneder fra datoен for prospektet utarbeidet i forbindelse med Emisjon I (13. oktober 2023). 11. oktober 2024 ble det besluttet at Emisjonen skal gjennomføres, og dette forventes å være Fondets siste emisjon.

Fondets overordnede avkastningsmål er en årlig IRR på 7-9 %, med mål om løpende utbytteutdelinger til aksjonærerne på 5-7 % av Fondets egenkapital, i årlig gjennomsnitt over Fondets levetid.

5.1.2 *Endring i investeringsstrategi og investeringspolitikk*

Fondets investeringsvirksomhet skal ligge innenfor Fondets investeringsmandat. I henhold til Fondets aksjonäravtale krever endringer i eller fravikelse av Investeringsmandatet samtykke fra Forvalter og generalforsamlingen med kvalifisert flertall blant de avgitte stemmer og kapital. For mer informasjon, se punkt 14.6 "Aksjonäravtale" og aksjonäravtalen inntatt i [Vedlegg B](#) til Registreringsdokumentet.

5.1.3 *Fremtidsutsikter*

Fondet hadde som utgangspunkt en eierperiode på 5-7 år og en anbefalt levetid på 7 år fra den første emisjonen ble lukket den 5. desember 2023. Dette innebærer at Eiendomsporteføljen opprinnelig var forventet å bli realisert i løpet av perioden 2028 til 2030. Fondet har nå en gjenværende eierperiode på omtrent 4-6 år, med en forventet realisering av Eiendommene mellom 2028 og 2030, avhengig av markedsforhold og oppnåelse av avkastningsmål.

Forvalter vil i løpet av Investeringsperioden, fortsette å identifisere attraktive eiendommer i henhold til Investeringsmandatet. Deretter vil Forvalter løpende vurdere utviklingen av Eiendomsporteføljen i forhold til Fondets avkastningsmål, og vurdere når det er i aksjonærernes beste interesse å realisere hver enkelt eiendom. Ved vurdering av om Eiendommene skal realiseres, vil Forvalter ta utgangspunkt i aksjonærernes beste interesse.

Forvalter vil også vurdere å realisere Eiendommene tidligere enn i år 2028, dersom Eiendommene kan avhendes til en verdi som gir en tilfredsstillende avkastning til aksjonærerne. Dette vil kunne være tilfelle dersom avkastningsmålene for Fondet oppnås før forventet tid.

Et simpelt flertall av Fondets investorer kan i generalforsamlingen vedta å forlenge Fondets levetid etter år 2028, som er 5 år fra lukking av Emisjon I, med ett år av gangen. Forvalter har i henhold til Aksjonæravtalen fullmakt til å fatte vedtak om forlengelse av levetiden på vegne av investorene i opptil 2 år, det vil si frem til 2030, som tilsvarer en total levetid på 7 år. Utøvelse av denne fullmakten vil være aktuelt dersom det, etter Forvalters vurdering, er i aksjonærernes beste interesse å beholde Eiendomsporteføljen utover 2028. Dette kan være tilfelle dersom markedsforholdene tilsier at en forlengelse vil kunne øke den risikojusterte avkastningen.

Forlengelse utover syv år, det vil si etter 2030, må vedtas av Fondets generalforsamling med simpelt flertall blant aksjonærene. Forvalter har ikke fullmakt til å representere aksjonærene i en slik beslutning.

Det er ingen øvre begrensning på Fondets levetid.

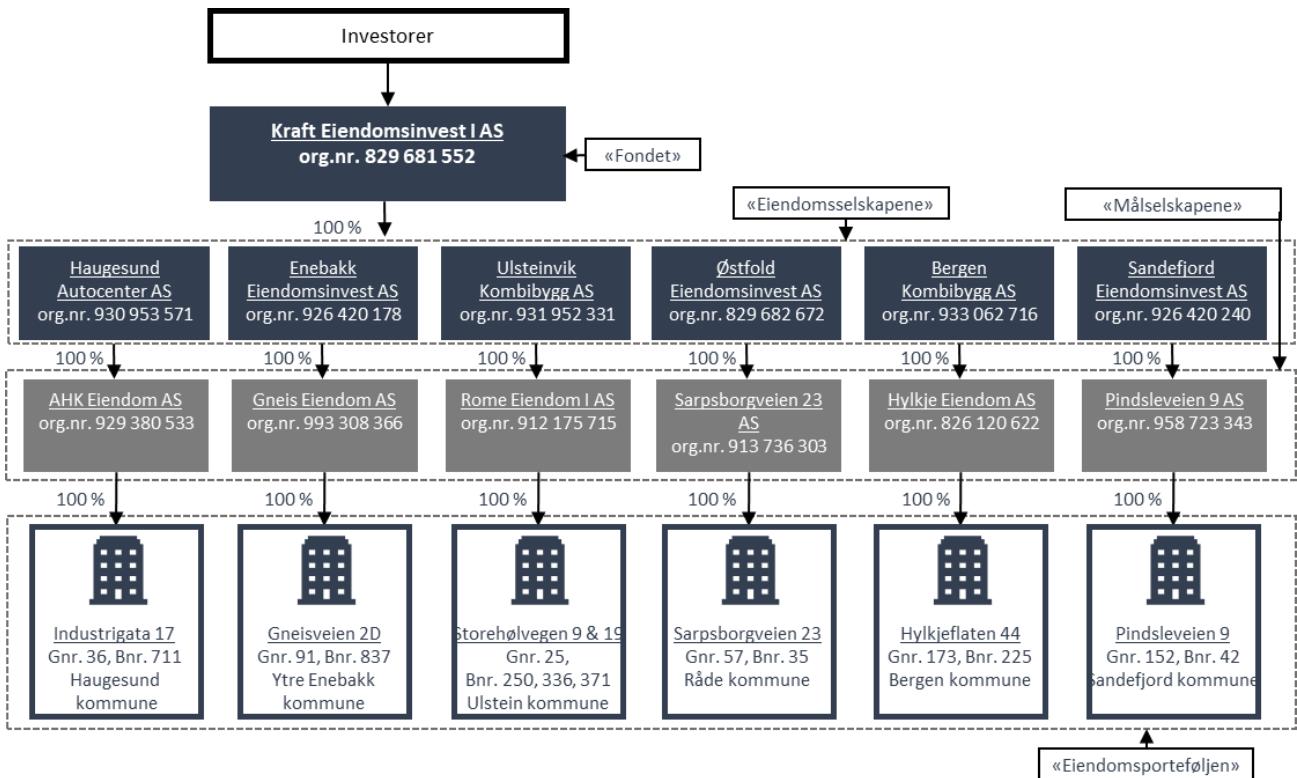
5.2 Fondsstrukturen

Fondets formål er å investere tilgjengelig kapital i de underliggende Eiendomsselskapene, drive alminnelig likviditetsforvaltning av Fondets kapital, og beslutte nye bestillingsperioder inntil 12 måneder fra datoен for prospektet utarbeidet i forbindelse med Emisjon I etter behov.

Per datoen for dette Prospektet har Fondet allerede gjennomført seks eiendomsinvesteringer. En eiendomsinvestering gjennomføres normalt ved at Fondet erverver en kontrollerende andel av aksjene i et eiendomsselskap, som igjen erverver en kontrollerende andel av aksjene i et målselskap som har eierskap og hjemmel til en eiendom. Fondet kan også erverve en ikke-kontrollerende andel av aksjene i et Eiendomsselskap eller Målselskap dersom Fondet har rett til å kontrollere når salg av eiendomsinvesteringen skal finne sted (typisk gjennom avtale om en "salgstrigger"). På denne måten oppnår Fondet en kontrollerende posisjon i den aktuelle eiendommen.

Fondsstrukturen er lagt opp til å sikre en effektiv og hensiktsmessig organisering av Eiendomsporteføljen, kapitalflyt, eierforhold, forvaltning og administrasjon.

På et overordnet nivå kan fondsstrukturen illustreres slik:



Nærmore informasjon om Eiendomsporteføljen er inntatt i punkt 6.6 "Eiendomsporteføljen".

5.3 Forretningsmuligheter

Eiendomssegmentet byr på investeringsmuligheter med forventning om forutsigbar kontantstrøm over en lengre tidsperiode, som underbygges av blant annet:

- muligheten til å inngå lange leieavtaler med større virksomheter hvor eiendommen anvendes som en sentral del av leietakers virksomhet;
- muligheten til å oppnå positivt "yield-gap" som muliggjør løpende utbetalinger til investor;
- leieavtalene for eiendomssegmentet fondet vil investere i er ofte utformet slik at leietaker har en stor del av ansvar for vedlikehold, ombygging, forsikringer, etc. i kombinasjon med relativt standardiserte bygg, hvilket innebærer at risikoen for uforutsette kostnader reduseres; og
- etterspørselen etter næringseiendom påvirkes positivt av den generelle økonomiske utviklingen.

Leieinntekter er normalt gjenstand for hel eller delvis justering for faktisk inflasjon i det forutgående år, slik at leieinntektene dermed stiger som følge av inflasjon. En eiendoms verdi vil således påvirkes positivt av inflasjon.

Avkastning på eiendom er normalt ikke direkte forbundet med avkastningen i aksje- og rentemarkedet. Teori om porteføljediversifisering tilslir dermed at investorer kan oppnå bedre risikojustert avkastning for en portefølje som består av aksjer, renter og eiendom sammenlignet med en portefølje som kun består av aksjer og renter. Investering med eiendom som underliggende aktivaklasse skiller seg også fra investering i børsnoterte selskaper. Børsnoterte selskaper vil ha en egen ledelse og strategi som kan endres over tid, og aksjenes verdi kan påvirkes av flere andre faktorer enn verdien av underliggende eiendom.

Investering i eiendom er gunstig under gjeldende skatteregler, idet eiendom har en skattemessig ligningsverdi som normalt er lavere enn eiendommens virkelige verdi. Konsekvensen er at en aktuell egenkapitalinvestering ofte kan gi en ligningsverdi lavere enn investert kapital da belåningen relatert til eiendommen kan overgå eiendommens skattemessige ligningsverdi.

6 INVESTERINGSMANDAT OG FORRETNINGSMULIGHETER

6.1 Investeringsmandat og restriksjoner

Fondets investeringsmandat er beskrevet under. Ved et eventuelt brudd på Fondets investeringsmandat skal Forvalter varsle Advisory Board, som igjen skal varsle investorene dersom Advisory Board ser grunn til dette.

INVESTERINGSMANDAT	
Investeringenes bidrag til Fondets avkastningsmål	Fondet vil foreta eiendomsinvesteringer som har et forventet årlig utbytte på 5-7 % og en forventet årlig verdistigning på 1-2 %, som sammen på aggregert basis vil bidra til å oppnå Fondets avkastningsmål på 7-9 % IRR målt over Fondets levetid.
Geografi	Fondet skal kun investere i næringseiendom i Norge.
Eiendomssegment	Fondet skal investere i norsk næringseiendom innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri.
Instrumenter	Fondet skal kun investere i unoterte aksjer. Eiendomsinvesteringene vil derfor gjennomføres ved at Fondet erverver en kontrollerende andel av aksjene i Eiendomsselskapene, for derigjennom å erverve en kontrollerende andel av aksjene i Målselskapene. Målselskapene har igjen samlet eierskap og hjemmel til Eiendommene som Fondet ønsker eksponering mot. Fondet kan også erverve en ikke-kontrollerende andel av aksjene i et Eiendomsselskap eller Målselskap dersom Fondet har rett til kontrollere når salg av eiendomsinvesteringen vil finne sted (typisk gjennom avtale om "salgstrigger"). Fondet kan i Fondets levetid også gjennomføre reinvesteringer i Eiendomsinvesteringene, med de begrensninger som omtalt nedenfor under "Eiendomsinvesteringer".
Kontroll i Målselskapene	Fondet kan foreta (i) kontrollinvesteringer hvor Fondet har egenkapitalandel på minimum 50,1 % av egenkapitalen utstedt av Målselskapet eller kontroll på annet grunnlag; og (ii) ikke-kontrollerende investeringer hvis selskapet har rett til å kreve salg av Eiendomsinvesteringen (gjennom avtale om "salgstrigger" som kan være kvalifisert ved tids- og/eller beløpstærskler).
Eiendomsinvesteringer	Nye investeringer og reinvesteringer skal foretas primært i enten (i) eksisterende eiendom og bygningsmasse; eller i (ii) eiendom og bygningsmasse under oppføring hvor leietaker eller annen tredjepart har den vesentlige risikoen for ferdigstillelse. Reinvesteringer kan finne sted i underliggende porteføljeselskaper. Fondet kan også reinvestere opptil 30 % av utdelinger mottatt fra Eiendomsselskapene i andre Eiendomsinvesteringer i porteføljen, oppad begrenset til 30 % av brutto

	eiendomsverdi av den enkelte Eiendommen. Slike reinvesteringer er begrenset til leiertakertilpasninger, ombygging, rehabilitering og/eller utvikling av egne tomter.
Belåning og garantier	Fondet kan ikke direkte ta på seg gjeld fra kreditinstitusjoner eller gjennom obligasjonslån. Belåning for å finansiere Eiendomsinvesteringene vil skje i underliggende strukturer som Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene og med en belåningsgrad på ca. 60 % av underliggende brutto eiendomsverdi på investeringstidspunktet. For nærmere informasjon om Fondets finansielle struktur, se punkt 6.2 "Selskapenes finansielle struktur og Fondets risikoprofil".
Valutaeksponering	Fondets investeringer skal være nominert i NOK, på lik linje som Aksjene i Fondet. Det vil derfor ikke foreligge noe valutaeksponering i Fondets portefølje.
Diversifisering	Forvalter søker å oppnå en diversifisert Eiendomsportefølje med 3-6 investeringer. Fondets kapitalisering og tilgang på attraktive eiendommer vil kunne påvirke hvor mange eiendommer Fondet investerer i. Det kan medføre at Fondets portefølje får flere eller færre investeringer enn 3-6 eiendommer. Eiendomsporteføljens samlede eksponering mot (i) en enkelt leietaker, (ii) en geografisk region, (iii) en leietakerbransje, og (iv) type bygg, skal vurderes i forbindelse med en investering. Eiendomsporteføljen skal søkes diversifisert på punktene (i) - (iv), men dette skal ikke innebære noen absolutte diversifikasjonsteknologier.
Investeringsperiode	Investeringsperioden til Fondet varer i 18 måneder, regnet fra datoен Fondet lukket Emisjon I den 5. desember 2023. Forvalter vil i løpet av denne perioden jobbe med å identifisere og investere Fondets egenkapital i en eller flere eiendommer i henhold til Investeringsmandatet. Dersom Forvalter i løpet av Investeringsperioden ikke klarer å identifisere tilstrekkelig attraktive eiendommer til å investere hele Fondets egenkapital, vil Forvalter tilbakebetale overflødig kapital til investorene. Forvalter kan, etter konsultasjon med Fondets Advisory Board, avslutte investeringsperioden tidligere enn 5. juni 2025 dersom Fondet har oppnådd sin målsetning i henhold til Investeringsmandatet.
Levetid	Fondet har en anbefalt levetid på 7 år, som løper frem til desember 2030. Et simpelt flertall av Fondets investorer kan i generalforsamlingen vedta å forlenge Fondets levetid etter 2028, som er 5 år fra datoen Fondet lukket Emisjon I, med ett år av gangen. Forvalter er i Aksjonæravtalen gitt fullmakt til å fatte vedtak om forlengelse på vegne av Investorene i opptil 2 år, det vil si frem til desember 2030. Det er ingen øvre begrensning på Fondets levetid.

	<p>Ved vurderingen av om Eiendomsporteføljen skal realiseres, vil Forvalter ta utgangspunkt i hva som anses å være i aksjonærernes beste interesse. Forvalter vil vurdere muligheten for realisasjon av Eiendomsporteføljen tidligere enn 2028, dersom Eiendomsporteføljen kan avhendes til en verdi som gir en tilfredsstillende avkastning til aksjonærerne. Dette vil kunne være tilfelle dersom avkastningsmålene for Fondet nås før 2028.</p> <p>Utøvelse av Forvalters fullmakt til forlengelse vil være aktuelt dersom det, etter Forvalters vurdering, er i aksjonærernes beste interesse å utsette realiseringen av Eiendomsporteføljen til etter 2028. Dette kan være tilfelle dersom markedsforholdene og utsiktene tilsier at det å beholde Eiendomsporteføljen vil kunne gi en høyere risikojustert avkastning, som rettferdiggjør en forlengelse av investeringsperioden og innlåsing av aksjonærernes kapital.</p> <p>Forlengelse utover syv år, det vil si etter desember 2030, må vedtas på generalforsamling i Fondet av et simpelt flertall blant aksjonærerne. Forvalter har ikke fullmakt til å representere aksjonærene i en slik beslutning.</p>
Kollektive investeringsstrukturer	Fondet skal ikke investere i andre kollektive investeringsstrukturer.

VURDERINGSKRITERIER

Generelt	Fondets investeringer skal vurderes på individuell basis innenfor de overordnede begrensningene som følger av dette investeringsmandatet og skal for øvrig vurderes etter beste skjønn og alminnelig anerkjente metoder og teknikker. Vurderinger skal, uten å være begrenset til, omfatte følgende:
Kjøpspris sammenlignet med nybyggingskostnad og oppgraderingsbehov	Eiendomsinvesteringens (indirekte) kjøpspris skal vurderes opp mot blant annet (i) kostnaden ved oppføring av tilsvarende nybygg, og (ii) antatt oppgraderingsbehov i leieavtaleperioden og ved utløpet av avtaleperioden.
Vektet gjenværende leiekontrakt og kontantstrøm	Forvalter søker å oppnå at Fondets portefølje skal ha en vektet gjenværende leiekontraktsdekning på minimum 7 år ved utløp av Investeringsperioden. Dette innebærer at Forvalter kan foreta investeringer i eiendommer som både har gjenværende løpetid på mer og mindre enn 7 år så lenge investeringene samlet medfører en vektet kontraktsdekning på 7 år i Eiendomsporteføljen. Videre må Fondets investeringer ha en forventet kontantstrøm som samsvarer med Fondets målsetning om et årlig utbytte på 5-7 %, og ha en forventet årlig avkastning gjennom fondets levetid på 7-9 % (IRR) ¹ .

Brutto eiendomsverdi på Fondets investeringer	Fondets søker primært å investere i eiendom som har en brutto eiendomsverdi på MNOK 50-400, men er ikke begrenset til denne størrelsen. Størrelsen på en Eiendomsinvestering vil vurderes opp mot størrelsen på Eiendommene i Fondets Eiendomsportefølje og andre planlagte investeringer, og Forvalter vil påse at investeringen passer fondets målsetning om en diversifisert portefølje.
Leietakere	Leietaker skal ha en kreditverdighet som sannsynliggjør at leietaker kan oppfylle sine forpliktelser over hele leiekontrakten. Videre skal leietakers vekst og ekspansjonsplaner vektlegges i forhold til fremtidig arealbehov og muligheter for videreutvikling og ekspansjon av leieforholdet.
1	Med "IRR" menes den internrenten som gir en nåverdi av den fremtidige kontantstrømmen lik 0, og er et uttrykk for årlig avkastning over investeringens løpetid.

BORTFALL AV LEIEAVTALE

Generelt	Dersom et leieforhold knyttet til en Eiendomsinvestering bortfaller, avsluttes eller på annet måte opphører, skal Fondet ved Forvalter delta i beslutninger for å håndtere slikt opphør. Mulige tiltak kan omfatte inngåelse av nye leieavtaler, avhendelse av Eiendomsinvesteringen, tilleggsinvesteringer, samt kombinasjoner av ovennevnte.
-----------------	--

LIKVIDITETSFORVALTNING

Generelt	Selskapets likvide midler skal plasseres i bank. Så lenge Fondet har tilstrekkelig arbeidskapital de neste 12 månedene skal Forvalter søke å utbetale all fri kontantstrøm fra Eiendomsporteføljen til Fondets aksjonærer i form av tilbakebetaling av innskutt egenkapital eller utbytte, med unntak for kapital avsatt til gjennomføring av reinvesteringer.
-----------------	--

6.2 Selskapenes finansielle struktur og Fondets risikoprofil

6.2.1 Fondets finansielle struktur

Fondet kan ikke direkte ta på seg gjeld fra kreditinstitusjoner eller gjennom obligasjonslån. Belåning vil skje i underliggende strukturer som Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene. Fondet vil ikke stille noen garantier overfor långiver utover pantsettelse av aksjene i Eiendomsselskapene. Det foreligger i utgangspunktet ingen begrensninger på hvilken type belåning Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene kan ha, men det forventes at en eventuell låneavtale vil inneholde markedsmessige betingelser som legger føringer på Eiendomsselskapenes og/eller Målselskapenes belåningsgrad, herunder adgang til å ta opp annen gjeld. I tillegg til belåning i Eiendomsselskapene, vil det kunne ligge gjeldsforpliktelser i Målselskapene fra tidligere som Fondet indirekte påtar seg gjennom Eiendomsinvesteringene.

Fondet ønsker å etterstrebe at Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene normalt vil ha en belåningsgrad på ca. 60 % av underliggende eiendomsverdi og i henhold til vilkår som fremkommer av kapittel 6.2.1 "Finansiering av Fondets investeringer" under. Samlet belåning i porteføljen skal ikke overstige 300 %, beregnet som forholdet mellom Fondets eksponering (inkludert gjennom underliggende selskaper) og Fondets netto eiendelsverdi.

Enhver belåning vil kunne øke risikoen for tap på de investerte midler, ettersom fall i verdien av Eiendommene vil gi et større utslag på den investerte egenkapitalen enn om investeringen ikke var lånefinansiert. Tilsvarende vil en økning i verdien av Eiendommene gi et større utslag på den investerte egenkapitalen enn om investeringen ikke var lånefinansiert. Med en belåningsgrad på ca. 60 % vil verdiendringen i Eiendomsporteføljen normalt være ca. 2,5 ganger større enn verdiendringen i Eiendomsinvesteringene, uavhengig av om verdiendringene innebærer en oppgang eller nedgang i verdien på Eiendomsinvesteringene.

6.2.1 Finansiering av Fondets investeringer

Fondets Eiendomsinvesteringer skal finansieres dels ved egenkapital og dels ved fremmedkapital.

Fondet har gjennomført to emisjoner, hvor det er hentet inn til sammen NOK 253.820.776 i egenkapital fordelt på 252.421 aksjer. Kapitalen fra Emisjon I og Emisjon II har blitt investert i seks eiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på NOK 536,5 millioner.

Fondet har en total belåning på NOK 314 millioner, hvilket gir en samlet LTV på ca. 59,1 %. Lånene som er benyttet til å finansiere Eiendomsinvesteringene består av både avdragsfrie og avdragsbelagte banklån, med en vektet gjenværende løpetid på 3,4 år per 31.12.2024. Den gjennomsnittlige rentemarginen på disse lånene er 2,32 % over flytende rente, 3mnd NIBOR. Se oversikt over utestående gjeld under:

Eiendomsselskap	Type	Gjeld	Forfall	Rente
Haugesund Autocenter AS	Banklån	60.750.000	15.12.2028	3mnd NIBOR + 2,50 %
Haugesund Autocenter AS	Banklån	17.496.000	15.01.2029	3mnd NIBOR + 2,95 %
Enebakk Eiendomsinvest AS	Banklån	38.650.000	30.12.2026	3mnd NIBOR + 2,50 %
Ulsteinvik Kombibygg AS	Banklån	53.319.442	15.02.2029	3mnd NIBOR + 2,05 %
Østfold Eiendomsinvest AS	Banklån	42.516.250	30.01.2027	3mnd NIBOR + 2,10 %
Bergen Kombibygg AS	Banklån	60.000.000	20.06.2029	3mnd NIBOR + 2,25 %
Sandefjord Eiendomsinvest AS	Banklån	41.360.900	30.06.2027	3mnd NIBOR + 2,30 %
Sum/Snitt		314.092.592	3,40 år	3mnd NIBOR + 2,32 %

Selv om Eiendomsinvesteringene er finansiert med en LTV på ca. 60 %, kan verdien av Eiendommene endres i løpet av Fondets levetid. Dersom LTVen øker til mellom 65 % og 70 %, kan kreditor innføre restriksjoner som krever forhåndsgodkjennning av utbytter, tilførsel av ekstra egenkapital, eller i verste fall salg av den relevante eiendommen dersom LTV stiger ytterligere.

Dersom lånene misligholdes, kan kreditor kreve refinansiering eller salg av Eiendommene for å tilbakebetale gjelden. Dette kan føre til at Fondet og aksjonærerne taper den investerte egenkapitalen. Kreditorer kan også kreve årlig oppdatert verdivurdering av Eiendomsinvesteringene fra en uavhengig takstmann, og dette vil normalt belastes Fondet.

6.2.2 Finansieringsstruktur og lånbehov – Haugesund Autocenter AS

Haugesund Autocenter AS' finansieringsstruktur består av egenkapital og ekstern gjeld, hvor banklån utgjør hovedkilden til finansiering av selskapets virksomhet. Selskapet ble oppkapitalisert med NOK 46 millioner i egenkapital den 15. desember 2023, og har tatt opp NOK 60 750 000 i lån fra Eiendomskredit AS med rente på 3M NIBOR + 2,5 % (avdragsfritt til 15.12.2028), og NOK 18.225.000 i lån fra Skudenesh & Aakra Sparebank med rente på 3M NIBOR + 2,95 % (NOK 17.496.000 gjenstår per 31.12.2024, forfallsdato 15.12.2028).

Selskapet hadde et lånbehov knyttet til oppkjøpet av AHK Eiendom AS, som eier næringseiendommen i Haugesund. Dette ble dekket av lånene omtalt ovenfor. Selskapet har ingen ytterligere lånbehov utover det som

allerede er sikret gjennom eksisterende finansiering, og ingen ytterligere kredittfaciliteter eller låneopptak er planlagt.

6.2.3 Finansieringsstruktur og lånbehov – AHK Eiendom AS

AHK Eiendom AS sin finansiering kommer fra et konserninternt lån fra Haugesund Autocenter AS. Selskapet har ingen ekstern gjeld. Selskapets likviditet er sikret gjennom månedlige leieinntekter fra Tesla Norway AS, som dekker både renter og øvrige forpliktelser.

Selskapet hadde lånbehov i forbindelse med oppkjøpet av eiendommen i Haugesund. Dette ble dekket gjennom det konserninterne lånet fra Haugesund Autocenter AS, som igjen er finansiert med banklån. Selskapet har ingen ytterligere lånbehov, og ingen ytterligere kredittfaciliteter eller låneopptak planlagt.

6.3 Fondets risikoprofil

På en skala fra 1 til 7 er Fondets risiko-/avkastningsindikator vurdert til å være 6. Risikoindikatoren viser, som illustrert under, sammenhengen mellom risiko og avkastning for Fondet. En høyere rangering på skalaen betyr en mulighet for høyere avkastning, men også større risiko for å tape penger. Den laveste kategorien, 1, kan ikke anses som helt risikofri.



Risikoindikatoren er fastsatt i tråd med kriteriene i PRIIPs-forordningen og tilhørende detaljerte regler i delegert kommisjonsforordning (EU) 2017/653. En risikoindikator på 6 betyr at investeringer i Fondet anses å ha høy risiko og innebærer at investorer potensielt kan tape hele eller store deler av investeringen sin og at dårlige markedsforhold sannsynligvis vil påvirke avkastningen negativt. Kriteriene for å bestemme risikokategorien tar hensyn til markedsrisikoen og kreditrisikoen ved Fondet, men ikke andre risikoer slik som politisk risiko, valutarisiko eller store endringer i finansmarkedene. Fondet er plassert i kategori 6 fordi det i henhold til PRIIPs-reglene, på en skala fra 1 til 7, har en markedsrisiko på 6 og en kreditrisiko på 1. Markedsrisiko-klassifiseringen skyldes at Fondet prises sjeldnere enn en gang i måneden. Kreditrisiko-klassifiseringen skyldes (i) at Fondet aldri vil ha betalingsforpliktelser til Investorene som er større en verdien av Fondets eiendeler, (ii) at Fondets eiendeler oppbevares hos Depotmottakeren og (iii) at Fondets eiendeler ikke vil kunne være gjenstand for beslag fra Forvalters kreditorer. Et fond som har markedsrisiko 6, skal alltid klassifiseres i samlet risikokategori 6. Risikoindikatoren for Fondet kan endre seg over tid.

Fondets portefølje vil omfatte et begrenset antall eiendommer, ha høy eksponering mot næringseiendom og det vil være utviklingen i disse investeringene som avgjør avkastningen for investorene. Dette innebærer at verdien av aksjene i Fondet kan svinge mye gjennom investeringens levetid, og at det er reell fare for å tape inntil 100 % av investert beløp. Investor kan ikke tape mer enn investert beløp.

Forvalter antar at det vil være svært begrensede muligheter for å omsette eierandeler i Fondet i et annenhåndsmarked. Investorene må være forberedt på å beholde investeringen til Fondet avvikles, uavhengig av utviklingen i investeringen eller markedene ellers.

6.4 Investorprofil

En investering i Fondet er egnet for ikke-profesjonelle og profesjonelle investorer som både (i) kan investere minst NOK 200 000, (ii) tåler å tape hele eller deler av investeringen sin, (iii) tåler at investeringen er låst i Fondet ut Fondets levetid og at aksjene ikke lar seg selge i annenhåndsmarkedet, (iv) ikke er avhengig av å motta utbytter fra Fondet og (v) besitter tilstrekkelig kunnskap og erfaring til å ta en informert investeringsbeslutning basert på lovpålagt investorinformasjon i kombinasjon med innsikt i de særskilte risikofaktorene en slik investering innebærer. Fondets gjenværende levetid er i utgangspunktet frem til desember 2028, men Forvalter kan i henhold til fullmakt forlenge denne med to år til desember 2030. Deretter kan et simpelt flertall av aksjonærerne bestemme å forlenge levetiden med ett år av gangen på ubestemt tid.

For ikke-profesjonelle investorer er det særskilt viktig at det gjøres en selvstendig vurdering av investoren forstår (i) de eiendomsspesifikke risikofaktorene som gjelder for dette produktet og (ii) egenskapene ved den eksponeringen vedkommende får mot markedet for næringseiendom i Norge.

En investering i Fondet er ikke egnet for investorer som ønsker full kapitalbeskyttelse, som har kortere investeringshorisont enn 5-7 år og som ikke tåler en forlengelse av Fondets levetid utover dette, eller om krever fullstendig garantert avkastning og/eller fullt ut forutsigbar avkastningsprofil.

6.5 Depotmottaker

Embankment Depositary Services NO (NUF), den norske avdelingen av det danske foretaket Embankment Depositary Services A/S, er depotmottaker for Fondet. Embankment er et norskregistrert utenlandsk foretak registrert i Foretaksregisteret 20. mars 2024 med org.nr. 932 430 134, og som har forretningsadresse Edvard Storms gate 2, 0166 Oslo og er underlagt norsk lovgivning. Embankment Depositary Services A/S er et dansk aksjeselskap (da. *aktieselskab*) med dansk registreringsnummer 43405241 og forretningsadresse Amagertorv 11, 4, DK-1160 København K, og er underlagt dansk lovgivning,. Embankment Depositary Services A/S sin LEI-kode er 984500C75E2C72BEEE83. Telefonnummer er +45 4747 9999. Depotmottaker sin hjemmeside finnes på <https://embankment.com/>. Informasjonen på Depotmottaker sin hjemmeside er ikke en del av dette Registreringsdokumentet.

Embankment har tillatelse fra Finanstilsynet til å utføre rollen som depotmottaker for visse typer alternative investeringsfond, herunder fond som Fondet. Embankment skal kontrollere Fondets transaksjoner og kontantstrømmer samt kontrollere og føre oppdatert oversikt over Fondets eierskap av eiendeler. Fondets eneste eiendel vil være aksjer i Eiendomsselskapene. Fondets eierskap i Eiendomsselskapene vil fremgå av Eiendomsselskapenes aksjeeierbok. Embankment vil påse at Fondet har reelt eierskap i Eiendomsselskapene, samt de underliggende eiendeler og verdier. Formelt sett vil Embankment føre tilsyn med at Fondet, etter Eiendomsinvesteringene, har indirekte eierskap i Eiendommene.

Avtalen mellom Forvalter og Embankment er vedlagt som Vedlegg E til Registreringsdokumentet.

Depotmottaker kan utkontraktere enkelte deler av sitt arbeid i tråd med Depotmottakeravtalen.

6.6 Eiendomsporteføljen

6.6.1 Overordnet

Eiendomsporteføljen til Fondet består av seks eiendommer og er strategisk plassert ulike steder i Sør-Norge, noe som gir Fondet god geografisk spredning.

Eiendomsporteføljen består av følgende investeringer:

1. Haugesund Autocenter AS (Org.nr: 930 953 571), hvor målselskapet AHK Eiendom AS (Org.nr: 929 380 533) har hjemmel og bruksrett til eiendommen. Eiendommen er lokalisert i Industrigata 17 (Gnr. 36, Bnr. 711), Haugesund kommune, og leietaker er Tesla Norway AS. Overtakelsen ble gjennomført den 20.12.2023, med en brutto eiendomsverdi ved transaksjon på MNOK 121,5 og en estimert kjøpsyield på 6,33 %. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 8,8 år og eiendommen er vurdert til MNOK 124,3, som tilsvarer en økning på 2,3 % siden transaksjon.
2. Enebakk Eiendomsinvest AS (Org.nr: 926 420 178), hvor målselskapet Gneis Eiendom AS (Org.nr: 993 308 366) har hjemmel og bruksrett til eiendommen. Eiendommen er lokalisert i Gneisveien 2D (Gnr. 91, Bnr. 837), Ytre Enebakk, og har et kontraktsareal på 2.697 kvm. Overtakelsen ble gjennomført den 20.12.2023, med en brutto eiendomsverdi ved transaksjon på MNOK 65 og en estimert kjøpsyield på 7,64 %. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 7,3 år og eiendommen er vurdert til MNOK 66,4, som tilsvarer en økning på 2,15 % siden transaksjon.
3. Ulsteinvik Kombibygg AS (Org.nr: 931 952 331), hvor målselskapet Rome Eiendom I AS (Org.nr: 912 175 715) har hjemmel og bruksrett til eiendommen. Eiendommen er lokalisert i Storehølvegen 9 og 19 (Gnr. 25, Bnr. 250, 336, 371), Ulstein kommune, og har et kontraktsareal på 5.300 kvm. Overtakelsen ble gjennomført den 31.01.2024, med en brutto eiendomsverdi ved transaksjon på MNOK 92 og en estimert kjøpsyield på 8,50 %. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 9,1 år og eiendommen er vurdert til MNOK 93,7, som tilsvarer en økning på 1,85 % siden transaksjon.
4. Østfold Eiendomsinvest AS (Org.nr: 829 682 672), hvor målselskapet Sarpsborgveien 23 AS (Org.nr: 913 736 303) har hjemmel og bruksrett til eiendommen. Eiendommen er lokalisert i Sarpsborgveien 23 (Gnr. 57, Bnr. 35), Råde kommune, og har et kontraktsareal på 3.212 kvm. Overtakelsen ble gjennomført den 31.01.2024, med en brutto eiendomsverdi ved transaksjon på MNOK 72,2 og en estimert kjøpsyield på 6,90 %. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 9,7 år og eiendommen er vurdert til MNOK 74, som tilsvarer en økning på 2,5 % siden transaksjon.
5. Bergen Kombibygg AS (Org.nr: 933 062 716), hvor målselskapet Hylkje Eiendom AS (Org.nr: 826 120 622) har hjemmel og bruksrett til eiendommen. Eiendommen er lokalisert i Hylkjeflaten 44 (Gnr. 173, Bnr. 225), Bergen kommune, og har et kontraktsareal på 3.945 kvm. Overtakelsen ble gjennomført den 27.06.2024, med en brutto eiendomsverdi ved transaksjon på MNOK 100 og en estimert kjøpsyield på 7,10 %. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 8,4 år og eiendommen er vurdert til MNOK 103,6, som tilsvarer en økning på 3,6 % siden transaksjon.
6. Sandefjord Eiendomsinvest AS (Org.nr: 926 420 240), hvor målselskapet Pindsleveien 9 AS (Org.nr: 958 723 343) har hjemmel og bruksrett til eiendommen. Eiendommen er lokalisert i Pindsleveien 9 (Gnr. 152, Bnr. 43), Sandefjord kommune, og har et kontraktsareal på 4.175 kvm. Overtakelsen ble gjennomført den 25.06.2024, med en brutto eiendomsverdi ved transaksjon på MNOK 73,5 og en estimert kjøpsyield

på 7,00 %. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 6,7 år og eiendommen er vurdert til MNOK 74,5, som tilsvarer en økning på 1,36 % siden transaksjon.

Med en samlet brutto eiendomsverdi per 31.12.24 på NOK 536,5 millioner, et samlet kontraktsareal på 22.506 kvm og en årlig leieinntekt på NOK 39,4 millioner, er Fondets portefølje godt diversifisert både geografisk og kontraktsmessig. WAULT for porteføljen er på 8,4 år, noe som gir langsiktig stabilitet i inntektene.

Per 31.12.24 fordeler Fondets eiendeler seg på de ulike selskapene som inngår i fondsstrukturen som vist i tabellen nedenfor (alle beløp i NOK):

Selskap/struktur	Arbeidskapital	Eiendomsverdi	Langsiktig gjeld	Brutto-eksponering	Brutto-eksponering (%)
Fondet	32 104 255	N/A	0	32 104 255	3,6 %
Haugesund Autocenter AS	1 772 456	124 300 000	78 246 000	204 318 456	22,7 %
Enebakk Eiendomsinvest AS	5 974 301	66 400 000	38 650 000	111 024 301	12,3 %
Ulsteinvik Kombibygg AS	2 074 967	93 700 000	53 319 442	149 094 409	16,5 %
Østfold Eiendomsinvest AS	5 220 511	74 000 000	42 516 250	121 736 761	13,5 %
Bergen Kombibygg AS	2 355 224	103 600 000	60 000 000	165 955 224	18,4 %
Sandefjord Eiendomsinvest AS	1 446 278	74 500 000	41 360 900	117 307 178	13,0 %
Sum	50 947 992	536 500 000	314 092 592	901 540 584	100 %

6.6.2 Haugesund Autocenter AS

6.6.2.1 Generelt



Haugesund Autocenter AS (Org.nr: 930 953 571) eier 100 % av aksjene i AHK Eiendom AS (Org.nr: 929 380 533), som har hjemmel til eiendommen i Industrigata 17 (Gnr. 36, Bnr. 711), Haugesund kommune. Eiendommen ble overtatt den 20.12.2023, med en brutto eiendomsverdi på MNOK 121,5. Eiendommen ble ferdigstilt høsten 2023.

Bygget, som har energiklasse A, er utstyrt med tier 1 solcellepaneler på taket og er spesialtilpasset for eiendommens eneste leietaker, Tesla Norway AS. Denne moderne fasiliteten representerer en høyst energieffektiv og fremtidsrettet investering for fondet. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 8,8 år.

Eiendomsteknisk informasjon	Beskrivelse
Adresse.....	Industrigata 17, 5537 Haugesund
Matrikkel	Gnr. 36, Bnr. 711 Haugesund kommune
Type	Bilforretning / verksted
Areal bygg (kvm.).....	3.177
Tomteareal.....	7.333
Byggår.....	2023

6.6.2.2 Leietakere

Leietaker i Industrigata 17 er Tesla Norway AS. Tesla er en verdensledende bilprodusent,¹ og også Norges mest solgte bilmerke som omsatte for ca. 15 milliarder i 2022.² Leietaker stiller morselskapsgaranti fra Tesla Motors Netherlands B.V. tilsvarende 12 måneders leie og mva.

6.6.2.3 Kjøpesum og prosjektpris

Eiendomsverdien av Industrigata 17 ble avtalt til NOK 121.500.000. Skattemessige verdier for bygg, teknisk og maskiner ble estimert til ca. NOK 70.275.412, med følgende fordeling:

Beskrivelse	Estimert allokering (ca. NOK)	Saldoavskrivninger (%)
Bygg	24.073.715	10 %
Bygg	46.201.698	4 %
Teknisk.....	0	-
Totalt.....	70.275.412	-

1 Med saldoavskrivninger menes den prosentsatsen som bokførte verdier avskrives med.

I beregningen av fradrag for skatteulempe er antatt markedsverdi på tomten til Industrigata 17 satt til NOK 18.225.000 og rabattsats satt til 10 %. På bakgrunn av ovennevnte, er det estimert et fradrag for skatteulempe knyttet til skattemessige saldooverdier på ca. NOK 2.238.304. Kjøpesummen for eiendommen etter skattejustering og øvrige justeringer er beregnet til NOK 119.261.696. Det er estimert NOK 5.061.622 i arbeidskapital inklusive fordringer, og NOK 573.704 i ulike etableringskostnader for blant annet due diligence-gjennomgang, regnskap og reiserelaterte kostnader. Videre er det estimert NOK 754.363 i etableringsgebyr tilknyttet lånefasiliteten og Prosjektilrettelegger er i henhold til avtalen med Fondet berettiget til et tilretteleggingshonorar på NOK 1.215.000 (1 % av brutto eiendomsverdi).

¹ <https://www.statista.com/statistics/267830/brand-values-of-the-top-10-most-valuable-car-brands/#:~:text=Most%20valuable%20automotive%20brands%20worldwide%20by%20brand%20value%202023&text=The%20Tesla%20marque%20was%20ranked,%2C%20followed%20by%20Mercedes-Benz>. (full tilgang krever betaling)

² <https://ofv.no/registreringsstatistikk>

Prosjektpris inkludert kostnader forbundet med eiendomsinvesteringen og arbeidskapital er estimert til NOK 122.720.266. Tabellen under viser estimert kjøpesumsberegning av prosjektprisen:

Estimert kjøpesumsberegning	NOK (hele tall)	NOK / kvm.	Yield
Bygg	103.275.000		
+ Tomt.....	18.225.000		
= Brutto eiendomsverdi av Eiendommen	121.500.000	38.244	6,3%
- Skatterabatt og øvrige justeringer ¹	2.238.304		
= Kjøpesummen	119.261.696	37.539	6,4%
+ Arbeidskapital	5.061.622		
+ Etableringskostnader ²	573.704		
+ Etableringsgebyr for lånefasiliteten	754.363		
+ Tilretteleggingshonorar	1.215.000		
- Gjeld til kjøperselskap, Haugesund Autosenter	- 4.146.118		
= Prosjektpolis	122.720.266	38.628	6,3%

1 Skatterabatt utgjør NOK 3.299.959, øvrige justeringer utgjør fremførbart underskudd NOK -1.023.362, gevinst/tap konto NOK -38.293.

2 Etableringskostnader inkluderer due diligence og kostnader relatert til besiktigelse, reise og annet.

6.6.2.4 Due diligence av AHK Eiendom AS

Advokatfirmaet Schjødt AS har gjennomført en begrenset juridisk due diligence og Skagen Eiendomsforvaltning AS har gjennomført teknisk due diligence av eiendommen. Due diligence-gjennomgangene som er utført har ikke ført til funn av en slik art at de anses som transaksjonskritiske.

6.6.2.5 Verdivurdering av Industrigata 17

Det er innhentet en uavhengig verdivurdering av eiendommen i forbindelse med Emisjonen. Verdivurderingen er foretatt av Veridian Analyse AS, org.nr. 921 359 756 ("Veridian") per 31.12.24 og er basert på anerkjente metoder og prinsipper for verdivurdering av eiendom, og er nærmere beskrevet i verdivurderingen inntatt som Vedlegg O til Prospektet. Veridian har vurdert eiendommen til en brutto eiendomsverdi på NOK 124.300.000. Veridian har ikke besiktiget Eiendommene i forbindelse med den uavhengige verdivurderingen. Det har ikke oppstått noen vesentlige endringer siden dato for verdivurderingen.

6.6.2.6 Finansieringen av AHK Eiendom

AHK Eiendom ble finansiert med to banklån på hhv. NOK 60.750.000 og NOK 18.225.000, hvilket tilsvarer en LTV på ca. 65 % av den samlede eiendomsverdien.

De estimerte finansieringsdetaljene for banklånen er illustrert i tabellen under:

Beskrivelse	Finansieringsbetingelser
Finansieringskilde.....	Banklån
Totalt lånebeløp	NOK 60.750.000
LTV.....	50,0 %
Utløp	15.12.2028
Rente.....	Flytende rente (3M Nibor + margin 2,5 %)

Avdragsprofil.....	Avdragsfri
Debitor.....	Haugesund Autocenter AS
Kreditor.....	Eiendomskredit AS
Sikkerhet.....	1. prioritets pant i Eiendommen
Beskrivelse	Finansieringsbetingelser
Finansieringskilde	Banklån
Totalt lånebeløp	NOK 18.225.000
LTV	15,0 %
Utløp	15.01.2029
Rente.....	Flytende rente (3M Nibor + margin 2,95 %)
Avdragsprofil	Seriellån
Debitor.....	Haugesund Autocenter AS
Kreditor	Skudenes & Aakra Sparebank
Sikkerhet	2. prioritets pant i Eiendommen

6.6.3 *Enebakk Eiendomsinvest AS*

6.6.3.1 Generelt



Enebakk Eiendomsinvest AS (Org.nr: 926 420 178) eier 100 % av aksjene i Gneis Eiendom AS (Org.nr: 993 308 366), som har hjemmel til eiendommen i Gneisveien 2D (Gnr. 91, Bnr. 837), Ytre Enebakk. Eiendommen ble overtatt den 20.12.2023, med en brutto eiendomsverdi på MNOK 65, og en estimert kjøpsyield på 7,64 %. Med et kontraktsareal på 2.697 kvm, fungerer eiendommen som hovedkontoret til Mitsubishi Electric Norge. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 7,3 år.

Bygget, som ble etablert i 2011 og utvidet i 2022 til en kostnad på MNOK 18, har blitt oppgradert med nytt tak og moderne ventilasjonssystemer. Eiendommen er godt vedlikeholdt og tilbyr en balansert fordeling mellom kontor- og lagerareal. Den benytter energiøkonomiske varmepumper for oppvarming og snøsmelting, og fire ventilasjonsaggregater sikrer et godt inneklima. Lagerområdet har en takhøyde på omtrent 7 meter, og det er en armert betongplate under lasteområdet for lengre levetid.

Eiendommen ligger på en selveiertomt på 7.462 kvm i et etablert næringsområde, med enkel tilgang til E6, E18 og Oslo sentrum. Kjøretidene er omtrent 13 minutter til E6, 20 minutter til E18, og 27 minutter til Oslo sentrum, noe som gir effektiv kommunikasjon til større trafikkårer og Oslo.

Eiendomsteknisk informasjon	Beskrivelse
Adresse.....	Gneisveien 2D, 1914 Ytre Enebakk
Matrikkel	Gnr. 91, Bnr. 837 Ytre Enebakk kommune
Type	Logistikk, lager, kontor
Areal bygg (kvm.).....	2.697
Tomteareal.....	7.462
Byggear.....	2011/2022

6.6.3.2 Leietakere

Mitsubishi Electric Europe B.V. leier hele eiendommen og har kredittvurdering "A" fra Standard & Poor's.³ Kredittvurdering "A" utgjør tredje høyeste vurdering på en skala med ti vurderinger fra "AAA" til "D", der kredittvurdering "A" gis til selskaper med en sterk evne til å oppfylle økonomiske forpliktelser, men med noe sårbarhet for økonomiske forhold og endringer i omstendigheter.⁴ Selskapet er et verdensledende merke innen produksjon og salg av elektroniske systemer med et driftsresultat og egenkapital på henholdsvis MEUR 160 og MEUR 467 i 2022. Mitsubishi Electric Norge hadde en omsetning på MNOK 600 i 2022. Det er en lang leieavtale på plass med 100 % KPI-justering som strekker seg til 30.04.2032. Miba AS, kjøpt opp av Mitsubishi Electric i 2015 for å få tilgang til det norske markedet, har vært på eiendommen siden bygningen ble oppført i 2011.

Leietaker	Type areal	Areal	Leie 2025	I % av leie	KPI	Utløp
Mitsubishi Electric Europe B.V	Logistikk, lager, kontor	2.697	5.223.270	100 %	100 %	30.04.2032
Sum/ vektet snitt	Logistikk, lager, kontor	2.697	5.223.270	100 %	100 %	7,3 år¹⁾

1) Per 31.12.2024

6.6.3.3 Kjøpesum og prosjektpris

Eiendomsverdien av Gneis Eiendom AS ble avtalt til NOK 65.000.000. Skattemessige verdier for bygg, teknisk og maskiner ble estimert til ca. NOK 26.621.346, med følgende fordeling:

Beskrivelse	Estimert allokering (ca. NOK)	Saldoavskrivninger (%)
		1
Bygg	24.107.591	2 %
Bygg	0	4 %
Teknisk.....	2.513.755	10 %
Maskiner.....	0	20 %
Totalt.....	26.621.346	-

³ https://www.mitsubishielectric.com/en/investors/bonds_ratings/index.html

⁴ <https://www.spglobal.com/ratings/en/about/intro-to-credit-ratings>

- 1 Med saldoavskrivninger menes den prosentsatsen som bokførte verdier avskrives med.

I beregningen av fradrag for skatteulempe er antatt markedsverdi på tomten til 20 % satt til NOK 13.000.000 (ingen avskrivning) og rabattsats satt til 10 %. På bakgrunn av ovennevnte, er det estimert et fradrag for skatteulempe knyttet til skattemessige saldooverdier på ca. NOK 2.537.865. Kjøpesummen for Eiendommen etter skattejustering og øvrige justeringer er beregnet til NOK 62.462.135. Det er estimert NOK 791.407 i arbeidskapital og NOK 881.958 i ulike etableringskostnader for blant annet due diligence-gjennomgang, regnskap og reise-relaterte kostnader. Videre er det estimert NOK 214.500 i etableringsgebyr tilknyttet lånefasilitet og Prosjektilrettelegger er i henhold til avtalen med Fondet berettiget til et tilretteleggingshonorar på NOK 650.000 (1 % av brutto eiendomsverdi).

Prosjektpolis inkludert kostnader forbundet med eiendomsinvesteringen og arbeidskapital er estimert til NOK 65.000.000. Tabellen under viser estimert kjøpesumsberegnung av prosjektprisen:

Estimert kjøpesumsberegnung	NOK (hele tall)	NOK / kvm.	Yield
Bygg	52.000.000		
+ Tomt.....	13.000.000		
= Brutto eiendomsverdi av Eiendommen	65.000.000	24.101	7,64 %
- Skatterabatt og øvrige justeringer ¹	2.537.865		
= Kjøpesummen	62.462.135	23.160	7,95 %
+ Arbeidskapital.....	791.407		
+ Etableringskostnader ²	881.958		
+ Etableringsgebyr for lånefasiliteten.....	214.500		
+ Tilretteleggingshonorar	650.000		
= Prosjektpolis	65.000.000	24.101	7,64 %

1 Skatterabatt utgjør NOK 2.537.865 og fradrag for teknisk due diligence NOK -190.000.

2 Etableringskostnader inkluderer due diligence og kostnader relatert til besiktigelse, reise og annet.

6.6.3.4 Due diligence av Gneis Eiendom AS

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS har gjennomført en begrenset juridisk due diligence og BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS har gjennomført teknisk due diligence av eiendommen. Due diligence-gjennomgangene som er utført har ikke ført til funn av en slik art at de anses som transaksjonskritiske.

6.6.3.5 Verdivurdering av Gneisveien 2D

Det er innhentet en uavhengig verdivurdering av eiendommen i forbindelse med Emisjonen. Verdivurderingen er foretatt av Veridian per 31.12.2024 og er basert på anerkjente metoder og prinsipper for verdivurdering av eiendom, og er nærmere beskrevet i verdivurderingen inntatt som Vedlegg P til Prospektet. Veridian har vurdert Eiendommen til en brutto eiendomsverdi på NOK 66.400.000. Veridian har ikke besiktiget Eiendommen i forbindelse med den uavhengige verdivurderingen. Det har ikke oppstått noen vesentlige endringer siden datoene for verdivurderingen.

6.6.3.6 Finansieringen av Gneis Eiendom AS

Gneis Eiendom AS ble finansiert med et banklån på NOK 39.000.000, hvilket tilsvarer en belåningsgrad (**LTV**) på ca. 60 % av den samlede eiendomsverdien.

De estimerte finansieringsdetaljene for banklånet er illustrert i tabellen under:

Beskrivelse	Finansieringsbetingelser
Finansieringskilde.....	Banklån
Totalt lånebeløp	NOK 39.000.000
LTV.....	60,0 %
Utløp	30.12.2026
Rente.....	Flytende rente (3M Nibor + margin 2,5 %)
Avdragsprofil.....	Seriellån
Debitor.....	Enebakk Eiendomsinvest AS
Kreditor.....	Romerike Sparebank AS
Sikkerhet.....	1. prioritets pant i Eiendommen

6.6.4 Ulsteinvik Kombibygg AS

6.6.4.1 Generelt



Ulsteinvik Kombibygg AS (Org.nr: 931 952 331) eier 100 % av aksjene i Rome Eiendom I AS (Org.nr: 912 175 715), som har hjemmel til eiendommen i Storehølvegen 9 og 19 (Gnr. 25, Bnr. 250, 336, 371), Ulstein kommune. Eiendommen ble overtatt den 31.01.2024, med en brutto eiendomsverdi på MNOK 92, og en estimert kjøpsyield på 8,50 %. Med et kontraktsareal på 5.300 kvm, består eiendommen av to tilstøtende bygninger fullt utleid til Evotec AS. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 9,1 år.

Bygningen, en kombinasjonsbygning med energiklasse B, ble ferdigstilt i 2012 og oppgradert i 2023 for å møte leietakerens spesifikke krav. Leieavtalen har en 80 % KPI-justering, som beskytter mot inflasjon og sikrer verdibevaring. Eiendommen ligger på en attraktiv tomt på 12.676 kvm i et veletablert industriområde utenfor Ulsteinvik, administrasjonssenteret i Ulstein kommune i Møre og Romsdal.

Eiendomsteknisk informasjon	Beskrivelse
Adresse.....	Storehølvegen 9 og 19, 6065 Ulsteinvik
Matrikkel	Gnr. 25, Bnr. 250, 336, 371, Ulstein kommune
Type	Industri og kontor
Areal bygg (kvm.).....	5.300
Tomteareal.....	12.676
Byggår.....	2012/2023

6.6.4.2 Leietakere

Evotec AS er en innovativ aktør i akvakulturindustrien, spesialisert i utvikling og salg av kompakte og velprøvde håndteringsløsninger for havmerder, brønnbåter, servicebåter og andre fartøy innen fiskeoppdrett. Med en skalerbar forretningsmodell som inkluderer inhouse salg, design, engineering, montering og testing, støtter Evotec sin virksomhet med et omfattende leverandørnettverk for produksjon av mekaniske og elektriske komponenter. Som en markedsleder innen sitt felt, opplevde Evotec en omsetningsvekst på 73 % siste år, med en økning på MNOK 121.5. Evotec har en leieavtale med 80% KPI-justering som løper frem til 2034, noe som viser deres langsiktige engasjement i regionen.

Leietaker	Type areal	Areal	Leie 2025	I % av leie	KPI	Utløp
Evotec AS	Industri og kontor	5.300	7.350.947	91 %	80 %	01/10/2034
Evotec AS	Industri og kontor	-	835.927	11 %	80 %	01/05/2028
Sum/ vektet snitt	Industri og kontor	5.300	8.186.874	100 %	80 %	9,1 år¹⁾

1) Per 31.12.2024

6.6.4.3 Kjøpesum og prosjektpris

Eiendommene Storehølvegen 9 og 19 («**Eiendommene**») ble samlet avtalt til NOK 92.000.000. Eiendomsverdien av Storehølvegen 9 ble avtalt til NOK 86.000.000 og naboeiendommen Storehølvegen 19 ble avtalt til NOK 6.000.000. Skattemessige verdier for bygg, teknisk og maskiner på Storehølvegen 9 ble estimert til ca. NOK 42.159.622, med fordelingen under. Det var avtalt noe skattemessige verdier for Storehølvegen 19.

Beskrivelse	Estimert allokering (ca. NOK)	Saldoavskrivninger (%)
		1
Bygg	36.134.440	4 %
Bygg	599.132	10 %
Teknisk	5.426.051	10 %
Totalt	42.159.622	4 %

1 Med saldoavskrivninger menes den prosentsatsen som bokførte verdier avskrives med.

I beregningen av fradrag for skatteulempe er antatt markedsverdi på tomten til Storehølvegen 9 satt til NOK 12.900.000 og rabattsats satt til 10 %. På bakgrunn av ovennevnte, er det estimert et fradrag for skatteulempe knyttet til skattemessige saldooverdier på ca. NOK 3.094.038. Kjøpesummen for Eiendommen etter skattejustering og øvrige justeringer er beregnet til NOK 82.405.962. Det er estimert NOK 254.618 i arbeidskapital og NOK 1.144.029 i ulike etableringskostnader for blant annet due diligence-gjennomgang, regnskap og reise-relaterte

kostnader. Videre er det estimert NOK 302.500 i etableringsgebyr tilknyttet lånefasiliteten og Prosjektilrettelegger er i henhold til avtalen med Fondet berettiget til et tilretteleggingshonorar på NOK 920.000 (1 % av brutto eiendomsverdi).

Prosjektpris inkludert kostnader forbundet med eiendomsinvesteringen og arbeidskapital er estimert til NOK 91.027.109. Tabellen under viser estimert kjøpesumsberegning av prosjektprisen:

Estimert kjøpesumsberegning	NOK (hele tall)	NOK / kvm.	Yield
Bygg Storehølvegen 9	73.100.000		
+ Tomt Storehølvegen 9	12.900.000		
= Brutto eiendomsverdi av Storehølvegen 9 ...	86.000.000	16.226	8,5%
- Skatterabatt og øvrige justeringer ¹	3.594.038		
= Kjøpesummen Storehølvegen 9	82.405.962		
+ Kjøpesum Storehølvegen 19	6.000.000		
= Kjøpesum Eiendommene	88.405.962	16.680	8,8 %
+ Arbeidskapital.....	254.618		
+ Etableringskostnader ²	1.144.029		
+ Etableringsgebyr for lånefasiliteten.....	302.500		
+ Tilretteleggingshonorar	920.000		
= Prosjektpris	91.027.109	17.175	8,6 %

1 Skatterabatt utgjør NOK 3.094.038 og fradrag ifm. due diligence NOK 500.000.

2 Etableringskostnader inkluderer due diligence og kostnader relatert til besiktelse, reise og annet.

6.6.4.4 Due diligence av Rome Eiendom I AS

CMS Kluge AS har gjennomført en begrenset juridisk due diligence og BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS har gjennomført teknisk due diligence av eiendommen. Due diligence-gjennomgangene som er utført har ikke ført til funn av en slik art at de anses som transaksjonskritiske.

6.6.4.5 Verdivurdering av Storehølvegen 9 og 19

Det er innhentet en uavhengig verdivurdering av eiendommen i forbindelse med Emisjonen. Verdivurderingen er foretatt av Veridian per 31.12.24 og er basert på anerkjente metoder og prinsipper for verdivurdering av eiendom, og er nærmere beskrevet i verdivurderingen inntatt som Vedlegg Q til Prospektet. Veridian har vurdert eiendommen til en brutto eiendomsverdi på NOK 93.700.000. Veridian har ikke besiktget Eiendommene i forbindelse med den uavhengige verdivurderingen. Det har ikke oppstått noen vesentlige endringer siden datoен for verdivurderingen.

6.6.4.6 Finansieringen av Rome Eiendom I AS

Rome Eiendom I AS ble finansiert med et banklån på NOK 55.000.000, hvilket tilsvarer en LTV på ca. 60 % av den samlede eiendomsverdien.

De estimerte finansieringsdetaljene for banklånet er illustrert i tabellen under:

Beskrivelse	Finansieringsbetingelser
Finansieringskilde.....	Banklån

Totalt lånebeløp	NOK 55.000.000
LTV.....	60,0 %
Utløp	15.02.2029
Rente.....	Flytende rente (3M Nibor + margin 2,05 %)
Avdragsprofil.....	Seriellån
Debitor.....	Ulsteinvik Kombibyg AS
Kreditor.....	Sparebanken Møre
Sikkerhet.....	1. prioritets pant i Eiendommen

6.6.5 Østfold Eiendomsinvest AS

6.6.5.1 Generelt



Østfold Eiendomsinvest AS (Org.nr: 829 682 672) eier 100 % av aksjene i Sarpsborgveien 23 AS (Org.nr: 913 736 303), som har hjemmel til eiendommen i Sarpsborgveien 23 (Gnr. 57, Bnr. 35), Råde kommune. Eiendommen ble overtatt den 31.01.2024, med en brutto eiendomsverdi på MNOK 72,2, og en estimert kjøpsyield på 6,90 %. Eiendommen har et kontraktsareal på 3.212 kvm, og ligger på en tomt på cirka 17,7 mål, med en lav utnyttelsesgrad på rundt 15 % BYA, noe som gir potensial for fremtidig utvikling. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 9,7 år.

Eiendommen er utleid til Mesterbakeren AS, som har brukt fasiliteten siden 2015 og utvidet arealet med 30 % siden innflytting. Bygget tilbyr en moderne og velorganisert fordeling av forretning, kontorer og produksjonsarealer, alle av høy standard. Beliggenheten langs E6 gir strategiske fordeler for distribusjon til Mesterbakerens nettverk, som dekker butikker over hele Østlandet og deler av Vestfold.

Mesterbakeren AS er en nøkkelleietaker som forsyner rundt 470 Rema 1000-butikker med bakevarer daglig.⁵ Selskapet har en omsetning på MNOK 1.215 og en bokført egenkapital på MNOK 156, noe som gjør eiendommen til en robust investering med stabile inntektsstrømmer og langsiktig verdi i fondets eiendomsportefølje.

⁵ <https://www.mesterbakeren.no/om-oss/> (side besøkt 13.10.2024)

Eiendomsteknisk informasjon	Beskrivelse
Adresse	Sarpsborgveien 23, 1640 Råde
Matrikkel.....	Gnr. 57, Bnr. 35, Råde kommune
Type.....	Industri og kontor
Areal bygg (kvm.).....	3.212
Tomteareal.....	17.707
Byggeår.....	2007/2015

6.6.5.2 Leietakere

Leietakeren på Sarpsborgveien 23 er Mesterbakeren AS, som er fullt ut leietaker med et leieforhold som strekker seg til 31.08.2034. Leien er 100 % KPI-justert, noe som sikrer en inntektsstrøm som reflekterer endringer i konsumprisindeksen og dermed opprettholder eiendommens verdi over tid. Leieforholdet er garantert av morselskapet Cernova AS, noe som ytterligere styrker leieavtalens stabilitet og pålitelighet som en langsigktig investering for fondet. For nærmere informasjon om leieforholdene se tabellen under:

Leietaker	Type areal	Areal	Leie 2025	I % av leie	KPI	Utløp
Mesterbakeren AS	Industri og kontor	3.212	5.050.592	95 %	100 %	31/08/2034
Mesterbakeren AS	Industri og kontor	-	283.760	5 %	100 %	31/08/2034
Sum/ vektet snitt	Industri og kontor	3.212	5.334.352	100 %	100 %	9,7 år¹⁾

1) Per 31.12.2024

6.6.5.3 Kjøpesum og prosjektpris

Eiendomsverdien av Sarpsborgveien 23 AS ble avtalt til 72.190.000. Skattemessige verdier for bygg, teknisk og maskiner ble estimert til ca. NOK 22.097.099, med følgende fordeling:

Beskrivelse	Estimert allokering (ca. NOK)	Saldoavskrivninger (%)
		1
Bygg	0	2 %
Bygg	17.407.778	4 %
Teknisk.....	4.689.321	10 %
Maskiner.....	0	20 %
Totalt.....	22.097.099	-

1 Med saldoavskrivninger menes den prosentsatsen som bokførte verdier avskrives med.

I beregningen av fradrag for skatteulempe er antatt markedsverdi på tomten til 29,4 % satt til NOK 21.248.400 (ingen avskrivning) og rabattsats satt til 9 %. På bakgrunn av ovennevnte, er det estimert et fradrag for skatteulempe knyttet til skattemessige saldooverdier på ca. NOK 2.596.005. Kjøpesummen for Eiendommen etter skattejustering og øvrige justeringer er beregnet til NOK 69.424.583. Det er estimert NOK 1.166.428 i arbeidskapital og NOK 468.750 i ulike etableringskostnader for blant annet due diligence-gjennomgang, regnskap og reise-relaterte kostnader. Videre er det estimert NOK 236.500 i etableringsgebyr tilknyttet første emisjon i

lånefasilitet og Prosjektilrettelegger er i henhold til avtalen med Fondet berettiget til et tilretteleggingshonorar på NOK 721.900 (1 % av brutto eiendomsverdi).

Prosjektpris inkludert kostnader forbundet med eiendomsinvesteringen og arbeidskapital er estimert til NOK 72.000.000. Tabellen under viser estimert kjøpesumsberegnning av prosjektpisen:

Estimert kjøpesumsberegnning	NOK (hele tall)	NOK / kvm.	Yield
Bygg	50.941.600		
+ Tomt.....	21.248.400		
= Brutto eiendomsverdi av Eiendommen	72.190.000	22.475	6,9 %
- Skatterabatt og øvrige justeringer ¹	2.765.417		
= Kjøpesummen	69.424.583	21.614	7,2 %
+ Arbeidskapital.....	780.259		
+ Etableringskostnader ²	761.758		
+ Etableringsgebyr for lånefasiliteten ³	311.500		
+ Tilretteleggingshonorar	721.900		
= Prosjektpris	72.000.000	22.416	6,9 %

1 Skatterabatt utgjør NOK 2.596.005 og fradrag ifm. due diligence NOK 169.412.

2 Etableringskostnader inkluderer due diligence og kostnader relatert til besiktigelse, reise og annet.

3 Inkl. oppstartsgebyr til bank på NOK 75.000

6.6.5.4 Due diligence av Sarpsborgveien 23 AS

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS har gjennomført en begrenset juridisk due diligence og BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS har gjennomført teknisk due diligence av eiendommen. Due diligence-gjennomgangene som er utført har ikke ført til funn av en slik art at de anses som transaksjonskritiske.

6.6.5.5 Verdivurdering av Sarpsborgveien 23

Det er innhentet en uavhengig verdivurdering av eiendommen i forbindelse med Emisjonen. Verdivurderingen er foretatt av Veridian per 31.12.24 og er basert på anerkjente metoder og prinsipper for verdivurdering av eiendom, og er nærmere beskrevet i verdivurderingen inntatt som Vedlegg R til Prospektet. Veridian har vurdert eiendommen til en brutto eiendomsverdi på NOK 74.000.000. Veridian har ikke besiktiget Eiendommen i forbindelse med den uavhengige verdivurderingen. Det har ikke oppstått noen vesentlige endringer siden datoén for verdivurderingen.

6.6.5.6 Finansieringen av Sarpsborgveien 23 AS

Sarpsborgveien 23 AS ble finansiert med et banklån på NOK 43.000.000, hvilket tilsvarer en LTV på ca. 60 % av den samlede eiendomsverdien.

De estimerte finansieringsdetaljene for banklånet er illustrert i tabellen under:

Beskrivelse	Finansieringsbetingelser
Finansieringskilde.....	Banklån
Totalt lånebeløp	NOK 43.000.000
LTV.....	60,0 %
Utløp	30.01.2027

Rente.....	Flytende rente (3M Nibor + margin 2,1 %)
Avdragsprofil.....	Seriellån
Debitor.....	Østfold Eiendomsinvest AS
Kreditor.....	SpareBank 1 SR-Bank ASA
Sikkerhet.....	1. prioritets pant i Eiendommen

6.6.6 Bergen Kombibygg AS

6.6.6.1 Generelt



Bergen Kombibygg AS (Org.nr: 933 062 716) eier 100 % av aksjene i Hylkje Eiendom AS (Org.nr: 826 120 622), som har hjemmel til eiendommen i Hylkjeflaten 44 (Gnr. 173, Bnr. 225), Bergen kommune. Eiendommen ble overtatt den 27.06.2024, med en brutto eiendomsverdi på MNOK 100, og en estimert kjøpsyield på 7,10 %. Eiendommen, som har et kontraktsareal på 3.945 kvm, ligger på en tomt på 9,7 mål og ble ferdigstilt i 2021. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 8,4 år.

Eiendommen er spesialbygget for Steen-Hansen AS, en verdensledende aktør innen antifouling og coating for havbruksnæringen.⁶ Anlegget inkluderer kontorer, laboratorium, produksjonslokaler og lager, alle designet etter leietakers spesifikasjoner. Eiendommens strategiske beliggenhet gir enkel tilgang til både Bergen sentrum og Bergen Lufthavn, og dermed både lokale og internasjonale markeder.

Steen-Hansen AS har en sterk miljøprofil og solid økonomi med omsetning på MNOK 286 i 2023.⁷ Med en lang historie innen produktutvikling og et bredt nettverk av samarbeidspartnere nasjonalt og internasjonalt, representerer eiendommen en moderne, bærekraftig og attraktiv investering med solide framtidsutsikter.

Eiendomsteknisk informasjon

Adresse
Matrikkel.....
Type.....
Areal bygg (kvm.).....
Tomteareal.....

Beskrivelse

Hylkjeflaten 44, 5109 Hylkje
Gnr. 173, Bnr. 225, Bergen kommune
Industri og kontor
3.945
9.700 kvm

⁶ <https://www.steen-hansen.com/no> (side besøkt 13.10.2024)

⁷ <https://proff.no/nokkeltall/steen-hansen-as/hylkje/maling-og-lakk/IG94AAX010K> (side besøkt 13.10.2024)

Byggeår.....

2021

6.6.6.2 Leietakere

Leietakeren på Hylkjeplatene 44 er Steen-Hansen AS, som har et solid leieforhold med en gjenværende leietid til 31.05.2033. Leiekontrakten er 100 % KPI-justert, noe som sikrer at leieinntektene tilpasses inflasjonen og opprettholder eiendommens inntektsnivå over tid. Dette gir en stabil og forutsigbar inntektsstrøm for Fondet. Leieavtalen er en barehouse-avtale, hvor Steen-Hansen AS står ansvarlig for de fleste av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av bygget, noe som reduserer risikoen for eieren. For nærmere informasjon om leieforholdene se tabellen under:

Leietaker	Type areal	Areal	Leie 2025	I % av leie	KPI	Utløp
Steen-Hansen AS	Industri og kontor	3.945	7.280.048	100 %	100 %	31/05/2033
Sum/ vektet snitt	Industri og kontor	3.945	7.280.048	100 %	100 %	8,4 år¹⁾

1) Per 31.12.2024

6.6.6.3 Kjøpesum og prosjektpris

Eiendomsverdien av Hylkje Eiendom AS ble avtalt til 100.000.000. Skattemessige verdier for bygg og teknisk ble estimert til ca. NOK 42.561.123, med følgende fordeling:

Beskrivelse	Estimert allokering (ca.	Saldoavskrivninger (%)
	NOK)	1
Bygg	0	2 %
Bygg	38.661.492	4 %
Teknisk.....	3.899.631	10 %
Maskiner.....	0	20 %
Totalt.....	42.561.123	-

1 Med saldoavskrivninger menes den prosentsatsen som bokførte verdier avskrives med.

I beregningen av fradrag for skatteulempe er antatt markedsverdi på tomten til 13,5 % satt til NOK 13.500.000 (ingen avskrivning) og rabattsats satt til 10 %. På bakgrunn av ovennevnte, er det estimert et fradrag for skatteulempe knyttet til skattemessige saldooverdier på ca. NOK 4.393.888. Kjøpesummen for Eiendommen etter skattejustering og øvrige justeringer er beregnet til NOK 95.606.112. Det er estimert NOK 304.881 i arbeidskapital og NOK 659.007 i ulike etableringskostnader for blant annet due diligence-gjennomgang, regnskap og reise-relaterte kostnader. Videre er det estimert NOK 300.000 i etableringsgebyr tilknyttet første emisjon i lånefasilitet og Prosjektilrettelegger er i henhold til avtalen med Fondet berettiget til et tilretteleggingshonorar på NOK 1.000.000 (1 % av brutto eiendomsverdi).

Prosjektpris inkludert kostnader forbundet med eiendomsinvesteringen og arbeidskapital er estimert til NOK 98.100.000. Tabellen under viser estimert kjøpesumsberegnung av prosjektprisen:

Estimert kjøpesumsberegnung	NOK (hele tall)	NOK / kvm.	Yield
Bygg	86.500.000		

+ Tomt.....	13.500.000		
= Brutto eiendomsverdi av Eiendommen	100.000.000	25.349	7,1 %
- Skatterabatt og justeringer ¹	4.393.888		
= Kjøpesummen	95.606.112	24.235	7,5 %
+ Arbeidskapital.....	304.881		
+ Etableringskostnader ²	659.007		
+ Etableringsgebyr for lånefasiliteten ³	530.000		
+ Tilretteleggingshonorar	1.000.000		
= Prosjektpolis	98.100.000	24.867	7,3 %

1 Skatterabatt utgjør NOK 4.393.888

2 Etableringskostnader inkluderer due diligence og kostnader relatert til besiktigelse, reise og annet.

3 Inkl. oppstartsgebyr til bank på NOK 230.000

6.6.6.4 Due diligence av Hylkje Eiendom AS

Advokatfirmaet CMS Kluge har gjennomført en begrenset juridisk due diligence og Skagen Eiendomsforvaltning AS har gjennomført teknisk due diligence av eiendommen. Due diligence-gjennomgangene som er utført har ikke ført til funn av en slik art at de anses som transaksjonskritiske.

6.6.6.5 Verdivurdering av Hylkje Eiendom AS

Det er innhentet en uavhengig verdivurdering av eiendommen i forbindelse med Emisjonen. Verdivurderingen er foretatt av Veridian per 31.12.24 og er basert på anerkjente metoder og prinsipper for verdivurdering av eiendom, og er nærmere beskrevet i verdivurderingen inntatt som Vedlegg S til Prospektet. Veridian har vurdert eiendommen til en brutto eiendomsverdi på NOK 103.600.000. Veridian har ikke besiktiget Eiendommen i forbindelse med den uavhengige verdivurderingen. Det har ikke oppstått noen vesentlige endringer siden datoен for verdivurderingen.

6.6.6.6 Finansieringen av Hylkje Eiendom AS

Hylkje Eiendom AS ble finansiert med to banklån på til sammen NOK 60.000.000, hvilket tilsvarer en LTV på ca. 60 % av den samlede eiendomsverdien.

De estimerte finansieringsdetajlene for banklånen er illustrert i tabellen under:

Beskrivelse	Finansieringsbetingelser
Finansieringskilde.....	Banklån
Totalt lånebeløp	NOK 58.500.000
LTV.....	58,5 %
Utløp	20.06.2029
Rente.....	Flytende rente (3M Nibor + margin 2,25 %)
Avdragsprofil.....	Avdragsfri
Debitor.....	Hylkje Eiendom AS
Kreditor.....	Fana Sparebank
Sikkerhet.....	1. prioritets pant i Eiendommen

Beskrivelse	Finansieringsbetingelser
Finansieringskilde	Banklån
Totalt lånebeløp	NOK 1.500.000
LTV	1,5 %
Utløp	20.06.2029
Rente.....	Flytende rente (3M Nibor + margin 2,25 %)
Avdragsprofil	Avdragsfri
Debitor.....	Bergen Kombibygg AS (tidligere Kraft Finans Prosjekt 27 AS)
Kreditor	Fana Sparebank
Sikkerhet	Panterett i aksjenummer 1 og til 2000 i Hylkje Eiendom AS

6.6.7 Sandefjord Eiendomsinvest AS

6.6.7.1 Generelt



Sandefjord Eiendomsinvest AS (Org.nr: 926 420 240) eier 100 % av aksjene i Pindsleveien 9 AS (Org.nr: 958 723 343), som har hjemmel til eiendommen i Pindsleveien 9 (Gnr. 152, Bnr. 43), Sandefjord kommune. Eiendommen ble overtatt den 25.06.2024, med en brutto eiendomsverdi ved transaksjon på MNOK 73,5, og en estimert kjøpsyield på 7,00 %. Eiendommen, som har et kontraktsareal på 4.175 kvm, ligger på en tomt på 7.730 kvm i handelsområdet Pindsle, kjent for sine solide leietakere som Elkjøp og Megafis, som står for 97 % av leieinntektene. Per 31.12.2024 er WAULT for eiendommen på 6,7 år.

Leiekontraktene er 100 % KPI-justerte og gir en årlig bruttoleie på MNOK 5,6, med en netto yield på 7,0 %. Eiendommens strategiske plassering langs E18 gir enkel tilgang til både Sandefjord sentrum og Torp Lufthavn, med et betydelig kundegrunnlag på rundt 100.000 innbyggere innen en 20-minutters kjøretur. Med en stabil leietakerbase og et kontinuerlig fokus på oppgraderinger og vedlikehold, representerer eiendommen en solid og langsigktig investering for Fondet.

Eiendomsteknisk informasjon

Adresse
Matrikkel.....
Type.....
Areal bygg (kvm.).....
Tomteareal.....
Byggeår.....

Beskrivelse

Pindsleveien 9, 3221 Sandefjord kommune
Gnr. 152, Bnr. 42, Sandefjord kommune
Handel og kontor
4.175
7.730 kvm
1970 Oppgradert i 1995/2006/2007

6.6.7.2 Leietakere

Leietakerne på Pindsleveien 9 er hovedsaklig Elkjøp Norge AS og Megafis Sandefjord AS, som til sammen står for 97 % av leieinntektene. Leieforholdene har en gjenværende varighet frem til henholdsvis 01.10.2031 og 31.10.2031, med 100 % KPI-justerte leiekontrakter. Dette sikrer at leieinntektene tilpasses inflasjonen og opprettholder eiendommens inntektsnivå over tid, noe som gir en stabil og forutsigbar inntektsstrøm for fondet. Den gjennomsnittlige leien per kvadratmeter er moderat, på NOK 1.309 per kvm, noe som gjør det konkurransedyktig i markedet. For nærmere informasjon om leieforholdene se tabellen under:

Leietaker	Type areal	Areal	Leie 2025	I % av leie	KPI	Utløp
Elkjøp Norge AS	Handel og kontor	2.200	2.891.481	100 %	100 %	01/10/2031
Megaflis Sandefjord AS	Handel og kontor	1.775	2.553.786	100 %	100 %	31/10/2031
SIS Sandefjord AS	Handel og kontor	200	126.067	100 %	100 %	31/12/2025
Sum/ vektet snitt	Handel og kontor	4.175	5.571.334	100 %	100 %	6,7 år1)

1) Per 31.12.2024

6.6.7.3 Kjøpesum og prosjektpris

Eiendomsverdien av Pindsleveien 9 AS ble avtalt til 73.500.000. Skattemessige verdier for bygg, teknisk og maskiner ble estimert til ca. NOK 11.446.753, med følgende fordeling:

Beskrivelse	Estimert allokering (ca.	Saldoavskrivninger (%)
	NOK)	1
Bygg	9.585.805	2 %
Bygg	0	4 %
Teknisk.....	1.860.949	10 %
Maskiner.....	0	20 %
Totalt.....	11.446.753	-

1 Med saldoavskrivninger menes den prosentsatsen som bokførte verdier avskrives med.

I beregningen av fradrag for skatteulempe er antatt markedsverdi på tomten til 20,0 % satt til NOK 14.700.000 (ingen avskrivning) og rabattsats satt til 9 %. På bakgrunn av ovennevnte, er det estimert et fradrag for skatteulempe knyttet til skattemessige saldooverdier på ca. NOK 4.261.792. Kjøpesummen for Eiendommen etter skattejustering og øvrige justeringer (fratrekk for TDD-funn og GT-konto) er beregnet til NOK 69.116.224. Det er estimert NOK 447.614 i arbeidskapital og NOK 770.163 i ulike etableringskostnader for blant annet due diligence-gjennomgang, regnskap og reise-relaterte kostnader. Videre er det estimert NOK 231.000 i etableringsgebyr tilknyttet første emisjon i lånefasilitet og Prosjektilrettelegger er i henhold til avtalen med Fondet berettiget til et tilretteleggingshonorar på NOK 735.000 (1 % av brutto eiendomsverdi).

Prosjektpris inkludert kostnader forbundet med eiendomsinvesteringen og arbeidskapital er estimert til NOK 72.000.000. Tabellen under viser estimert kjøpesumsberegnung av prosjektprisen:

Estimert kjøpesumsberegnung	NOK (hele tall)	NOK / kvm.	Yield
Bygg	58.800.000		
+ Tomt.....	14.700.000		
= Brutto eiendomsverdi av Eiendommen	73.500.000	17.605	7,0 %
- Skatterabatt og øvrige justeringer ¹	4.383.776		
= Kjøpesummen.....	69.116.224	16.555	7,4 %
+ Arbeidskapital.....	447.614		
+ Etableringskostnader ²	770.163		
+ Etableringsgebyr for lånefasiliteten ³	431.000		
+ Tilretteleggingshonorar	735.000		

= Prosjektporis	71.500.000	17.126	7,2 %
1 Skatterabatt utgjør NOK 4.261.792 og fradrag ifm. due diligence NOK 40.000 og GT-konto NOK 81.984.			
2 Etableringskostnader inkluderer due diligence og kostnader relatert til besiktigelse, reise og annet samt etableringsgebyr på NOK 200.000 ifm. banklån.			
3 Inkl. oppstartsgebyr til bank på NOK 200.000 (og NOK 231.000 i tilretteleggshonorar til Tilrettelegger).			

6.6.7.4 Due diligence av Pindsleveien 9 AS

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS har gjennomført en begrenset juridisk due diligence og BER Bygg og Eiendomsrevision AS har gjennomført teknisk due diligence av eiendommen. Due diligence-gjennomgangene som er utført har ikke ført til funn av en slik art at de anses som transaksjonskritiske.

6.6.7.5 Verdivurdering av Pindsleveien 9 AS

Det er innhentet en uavhengig verdivurdering av eiendommen i forbindelse med Emisjonen. Verdivurderingen er foretatt av Veridian per 31.12.24 og er basert på anerkjente metoder og prinsipper for verdivurdering av eiendom, og er nærmere beskrevet i verdivurderingen inntatt som Vedlegg T til Prospektet. Veridian har vurdert eiendommen til en brutto eiendomsverdi på NOK 74.500.000. Veridian har ikke besiktiget Eiendommen i forbindelse med den uavhengige verdivurderingen. Det har ikke oppstått noen vesentlige endringer siden datoene for verdivurderingen.

6.6.7.6 Finansieringen av Pindsleveien 9 AS

Pindsleveien 9 AS ble finansiert med to banklån på til sammen NOK 42.000.000, hvilket tilsvarer en LTV på ca. 57 % av den samlede eiendomsverdien.

De estimerte finansieringsdetaljene for banklånene er illustrert i tabellen under:

Beskrivelse	Finansieringsbetingelser
Finansieringskilde.....	Banklån
Totalt lånebeløp	NOK 14.616.422
LTV.....	19,9 %
Utløp	30.06.2027
Rente.....	Flytende rente (3M Nibor + margin 2,30 %)
Avdragsprofil.....	NOK 262.500 per kvartal
Debitor.....	Pindsleveien 9 AS
Kreditor.....	Sparebanken Sør
Sikkerhet.....	1. prioritets pant i Eiendommen

Beskrivelse	Finansieringsbetingelser
Finansieringskilde	Banklån
Totalt lånebeløp	NOK 27.383.578
LTV	37,3 %
Utløp	30.06.2027
Rente.....	Flytende rente (3M Nibor + margin 2,30 %)
Avdragsprofil	NOK 57.050 per kvartal
Debitor.....	Sandefjord Eiendomsinvest AS (tidligere Njord Prosjekt 72 AS)

Kreditor
Sikkerhet

Sparebanken Sør
1. prioritets pant i Eiendommen

6.7 Investeringsobjekter og verdivurdering

6.7.1 Verdivurdering

Det avgjørende for vurderingen av Aksjenes verdi vil være verdien av Eiendomsporteføljen. Eiendomsinvesteringenes markedsverdi vil beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verdivurdering. De mest brukte metodene er neddiskonert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer.

Forvalter vil sørge for at det årlig, normalt rundt årsskiftet, innhentes en ekstern uavhengig verdivurdering av Eiendommenes markedsverdi i forbindelse med fastsettelse av Fondets og Eiendomsselskapenes verdijusterte egenkapital til årsrapporten for Fondet. For mer informasjon om beregning av VEK, se punkt 6.7.2 "Utrengning av verdijustert egenkapital" under.

I tillegg vil Forvalter etter utløpet av Investeringsperioden utarbeide en kvartalsrapport som inkluderer et anslag for Fondets og Eiendomsselskapets VEK basert på siste tilgjengelige verdivurdering. I kvartalsrapporten vil Forvalter gjøre en vurdering av eventuelle hendelser etter datoен for den årlige verdivurderingen, som etter Forvalters mening har påvirket verdien av Eiendommen og kan gjøre korreksjoner i tråd med en slik vurdering. Det er normalt ikke nødvendig å gjøre slike korreksjoner, men skulle Forvalter gjøre det, vil Fondets investorer bli gitt nærmere informasjon om korreksjonen og bakgrunnen for denne. Alle kostnader som belastes Fondet trekkes fra ved beregning av netto avkastning. Avkastning beregnes i NOK.

Forvalters verdsettelse av Eiendommene vil gjennomføres på uavhengig basis og uten interessekonflikter med hensyn til verdsettelsen.

Verdsettelse av Aksjene i Fondet er ikke å forstå som markedspris for eventuell annenhåndsomsetning av Aksjene før salg av Eiendommene. Slik omsetning vil ofte skje til en rabatt fordi kjøper vil kreve kompensasjon for at Fondets Aksjer er lite likvide.

6.7.2 Utrengning av verdijustert egenkapital

Forvalter vil foreta beregninger av VEK for Fondet.

Beregningen vil foretas hvert kvartal etter utløpet av Investeringsperioden og eventuelt i forbindelse med emisjoner i Fondet. I Investeringsperioden vil VEK kun beregnes årlig og som ellers påkrevd etter AIF-loven § 3-10. Målsetningen er å fastsette en verdi som tilsvarer antatt normal markedsverdi på vurderingstidspunktet.

Det kan forekomme at eiendeler har en estimert markedsverdi som avviker fra den skattemessige verdien. I slike tilfeller vil det gjøres justeringer for beregnet skatteulempe eller -fordel. Med skatteulempe eller -fordel siktes det særlig til avvik mellom faktiske avskrivninger og teoretisk riktig avskrivning basert på markedsverdi, samt latente skattemessige gevinst(er) eller tap.

Dersom selskapet har finansiert eiendeler med fastrentelån, vil markedsrenten på vurderingstidspunktet kunne være høyere eller lavere enn fastrenten. Tillegg til eller fratrekks i nåverdien av differansen (underkurs/overkurs) vil beregnes etter vanlige metoder i finansmarkedet.

Verdijustert egenkapital per Aksje beregnes etter følgende prinsipp:

$$VEK = (EM - G + NA + AU + F + S - LS) / A$$

VEK Verdijustert Egenkapital

EM Eiendelenes markedsverdi

G Langsiktig gjeld

NA Netto arbeidskapital

F Beregning av over/underkurs på finansiering

S Stiftelseskostnader

LS Beregnet latent skatt

AU Avsatt utbytte

A Antall aksjer

6.7.3 Bestillingskurs for påfølgende emisjoner

Bestillingskursen for Emisjonen (og eventuelle påfølgende emisjoner) beregnes ved å justere bestillingskursen i Emisjon I, NOK 1.000 per aksje, med et rentetillegg på 5,0 % p.a., beregnet på antall dager mellom lukking av Emisjon I og datoен for åpningen av den aktuelle emisjonen.

Dersom VEK, beregnet basert på prinsippene nevnt ovenfor, er vesentlig høyere eller lavere enn bestillingskursen fra Emisjon I justert med rentetillegget, kan bestillingskursen i stedet beregnes basert på VEK. I alle tilfeller vil bestillingskursen settes slik at investorene dekker sin forholdsmessige andel av Fondets engangskostnader i kapitalinnhentingsperioden, uavhengig av hvilken emisjon de tegner seg i. Disse engangskostnadene er nærmere beskrevet i punkt 9.3. Bestillingskursen avrundes til nærmeste hele krone og fastsettes av Forvalter.

Siste mulige bestilling i Fondet vil være ved utløpet av Investeringsperioden, som er satt til 5. juni 2025.

6.8 Rapportering til Fondets investorer

6.8.1 Periodisk rapportering

Eiendomsforvalter skal utarbeide kvartalsrapporter for Forvalter, hvor det gis en oppdatering om Eiendomsselskapets drift, relevante hendelser og eventuelle endringer i økonomiske forhold. Fra denne rapporten utarbeider Forvalter en helhetlig kvartalsrapport til Fondets investorer. Rapportering skal i utgangspunktet foregå per e-post.

Første kvartalsrapport vil i utgangspunktet leveres til Fondets aksjonærer innen 90 dager etter utløpet av første kvartal etter at Investeringsperioden er avsluttet. Deretter vil kvartalsrapporten søkes levert til investor innen 90 dager etter utløpet av hvert kvartal.

Kwartalsrapporten skal inneholde:

- VEK fastsatt av Forvalter;
- informasjon om Fondets investeringer;
- en kommentar rundt utviklingen i Eiendomsinvesteringene innenfor rammene av eventuelle konfidensialitetsforpliktelser; og
- en urevidert verdsettelse av Eiendomsinvesteringene.

All periodisk rapportering formidles direkte fra Forvalter til Fondets investorer per e-post i henhold til aksjonærlisten på rapporteringstidspunktet.

6.8.2 Aksjonærbrev

Forvalter kan benytte aksjonærbrev til å informere Fondets aksjonærer om relevant informasjon og enkeltsaker som ikke sammenfaller med kvartalsrapporten.

6.8.3 Årsregnskap

Forvalter skal sørge for at det blir utarbeidet et revidert norsk årsregnskap for Fondet etter NRS senest 120 dager etter årsslutt. Fondets første årsregnskap ble avlagt for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2022, se punkt 10.3 "Historisk finansiell informasjon for Fondet".

6.8.4 Årsrapport

Forvalter skal utarbeide årsrapport for Fondet senest seks måneder dager etter årsslutt. Årsrapporten skal inneholde Fondets årsregnskap og revisors beretning og annen informasjon som forvalter er pålagt å inkludere etter AIF-loven § 4-1.

6.8.5 Verdijustert egenkapital

Forvalter skal fastsette og rapportere VEK til investorene i Fondet minst en gang i året og ellers når det kreves etter AIF-loven § 3-10. Etter utløpet av Investeringsperioden vil Fondets VEK inngå som en fast del av hver kvartalsrapport som distribueres til Fondets aksjonærer. For nærmere informasjon om utregningen av VEK, se punkt 6.6.2 "Utregning av verdijustert egenkapital" over.

6.8.6 Ligningsverdi

Forvalter skal sørge for at Fondets investorer mottar ligningsverdien på sine respektive Aksjer i Fondet så snart som mulig når årsregnskapene for Fondet, Eiendomsselskapet, og Målselskapene er avlagt.

6.8.7 Vesentlige endringer

Vesentlige endringer som kan ha betydning for Fondets investorer skal formidles investorene ved en ekstraordinær rapport, så raskt som mulig og uten ugrunnet opphold etter slik vesentlig endring har eller kommer til å inntrefte. Slik informasjon formidles direkte fra Forvalter til Fondets investorer per e-post, i henhold til den gjeldende aksjonærlisten.

6.8.8 Øvrig selskapsforvaltning

Øvrig selskapsforvaltning er underlagt styret i Fondets tilsyn og myndighet i tråd med Aksjelovens bestemmelser. Styrets meldinger vil bli distribuert elektronisk per e-post.

6.9 Aktiviteter knyttet til forskning og utvikling

Selskapene har per datoen for dette Registreringsdokumentet ikke aktiviteter knyttet til forskning og utvikling.

6.10 Regulatorisk rammeverk

6.10.1 Generelt om regulatorisk rammeverk for eiendom, herunder tomteregulering og skatteregulering

Bruken og utviklingen av eiendom avhenger av de til enhver gjeldende offentlige reguleringene, slik som tomteregulering, reguleringsbestemmelser for Eiendommene og omkringliggende eiendommer. Det kan forekomme endringer i gjeldende regelverk som ikke nødvendigvis vil ha betydning for eksisterende bruk, men som vil kunne legge vesentlige begrensninger på fremtidig bruk av Eiendommene. Omregulering og endret bruk av omkringliggende eiendommer, teknisk infrastruktur mv. vil også kunne påvirke utviklingen av eiendomsverdiene i betydelig grad.

Videre er eiendomsinvesteringer preget av gjeldende skattereguleringer på området. Lover, internasjonale avtaler og annen skatteregulering har historisk vært gjenstand for hyppige endringer, også innenfor eiendom. Potensielle investorer bør derfor sette seg inn i egne skattekonsesjoner og de konsekvenser en investering i Fondet vil ha for vedkommende investor. Det er grunn til å anta at en stor del av Fondets inntekter vil være omfattet av fritaksmetoden i Norge, og således bare gjenstand for begrenset beskatning i Fondet. Det er imidlertid en risiko for at fritaksmetoden kan bli endret ved lovendringer mv., og at Fondets inntekter i større grad enn i dag vil bli gjenstand for beskatning.

Offentlige myndigheter kan også stille krav og pålegg til eiere og forvaltere av fast eiendom hvor disse kan bli tillagt straffer og/eller tap av rettigheter til å operere dersom ikke disse kravene og/eller påleggene skulle bli hensyntatt og oppfylt.

6.10.2 Annet regulatorisk rammeverk med konsekvenser for eiendomsmarkedet

Bankene er sentrale aktører i eiendomsmarkedet på utlånssiden, og forsikringsselskaper er en av de største eiendomsinvestorene. Både banker og forsikringsselskaper har tilpasset seg store endringer i regulatoriske forhold i de senere årene.

Bankene er blitt gjenstand for strengere krav til kapitaldekning og likviditet som følge av den såkalte Basel III-akkorden gjennomført i EUs kapitalkravsdirektiv (CRD IV)⁸ og kapitalkravsförordningen (CRR)⁹ samt tilhørende nasjonal lovgivning. Kravene er gjennomført i ulike trinn med overgangsbestemmelser og mulighet for løpende justeringer av kapitalkravet. I Norge ble CRR fullt ut gjennomført ved forskriftsendring 31. desember 2019.

Forsikringsselskapene er regulert av Solvens II-direktivet¹⁰ og nasjonal gjennomføringslovgivning. Solvens II ble gjennomført i Norge 1. januar 2016. Solvens II innførte et risikosensitivt solvenskapitalkrav for forsikringsselskaper. Det gjelder overgangsregler som medfører gradvis innfasing av kapitalkrav. Jo mer risikable investeringer forsikringsselskapet foretar, jo strengere kapitalkrav vil selskapet bli underlagt. For eiendomsmarkedet var en vesentlig konsekvens av Solvens II nye krav til verdivurdering av eiendeler og høyere kapitalkrav.

Fondet er av den oppfatning at ovennevnte forhold i tiden fra 2012 til 2019 hadde en merkbar effekt på eiendomsmarkedet. For det første har bankenes krav om økt kapital i perioder medført redusert utlånsvilje,

⁸ Europaparlaments- og rådsdirektiv 2013/36/EU av 26. juni 2013

⁹ Europaparlaments- og rådsforordning (EU) nr. 575/2013 av 26. juni 2013

¹⁰ Europaparlaments- og rådsdirektiv 2009/138/EF av 25. november 2009

enten gjennom at det overhodet ikke ytes lån til enkelte typer eiendomskjøp eller gjennom økt krav til investors egenkapitalandel. For det andre har livselskapene vært en mindre aktiv kjøpergruppe.

Siden 2019 har bankenes utlånsvilje til eiendomsinvesteringer med lange, sikre leieforhold økt, og marginene har gradvis blitt lavere. I samme periode har det også vært en økende vilje til å tilby høyere belåningsgrad, men dette har vært svært avhengig av den enkelte eiendomsinvestering. Markedet var stigende frem til andre halvdel av 2022, hvor vi så en midlertidig nedgang. Nå ser vi imidlertid en oppgang igjen, da bankene fremstår som mer utlånsvillige, samtidig som obligasjonsmarkedet, som var preget av tørke de siste årene grunnet nedgangen i eiendomsmarkedet, begynner å komme tilbake. Utlånsvilje, geografisk- og annen konsentrasjonsrisiko, samt prising fra bankene beveger seg fortsatt ikke alltid i takt, noe som gjør det avgjørende å ha god kontakt med flere finansieringskilder

6.10.3 Regulatorisk rammeverk med konsekvenser for utsteder som et alternativt investeringsfond

Fondet er et alternativt investeringsfond (som definert i AIF-loven § 1-2 bokstav a), som er underlagt norsk lovgivning og tilsyn fra Finanstilsynet. Herunder følger det av AIF-loven § 2-1 første ledd at Fondet skal forvaltes av en ekstern forvalter utpekt av Fondet eller på vegne av Fondet, eventuelt at Fondet skal forvaltes internt. Fondet har i tråd med dette kravet utpekt Forvalter som ekstern forvalter av Fondet. Enhver forvalter av alternative investeringsfond er underlagt til dels omfattende regulering av sin virksomhet i AIF-loven, herunder, men ikke begrenset til, krav til pre-kontraktuell informasjon og løpende rapportering til investorer i Fondet, og mulighet for å markedsføre Fondet til ikke-profesjonelle investorer. Det kan forekomme endringer i dette regelverket som vil kunne ha betydning for Fondets investorer. Blant annet er revisjon av direktiv 2011/61/EU om forvaltere av alternative investeringsfond vedtatt i EU, og endringene vil antageligvis på sikt også bli gjennomført i norsk lovgivning. Forvalter er ikke kjent med at endringene vil kunne ha vesentlige påvirkning på Fondets virksomhet og/eller Fondets investorer.

Forvalter er, som forvalter av Fondet og andre alternative investeringsfond, underlagt Offentliggjøringsforordningen/SFDR i norsk rett. Forvalter er under SFDR underlagt visse opplysningsplikter knyttet til integrering av bærekraft i sin virksomhet. Slik informasjon er inntatt i Vedlegg B til Verdipapirdokumentet utstedt i forbindelse med tilbud om deltagelse i Emisjonen.

Fondet fremmer ikke miljømessige eller sosiale egenskaper og har ikke som målsetning å gjøre bærekraftige investeringer. Forvalter vurderer dermed at Fondet ikke er omfattet av SFDR artikkel 8 eller 9 og at særskilte informasjonsplikter knyttet til disse bestemmelsene dermed ikke kommer til anvendelse. SFDR er imidlertid et relativt nytt regelverk, som reiser flere uavklarte spørsmål. Tolkningsavklaringer knyttet til SFDR, endringer i SFDR og/eller gjennomføringen av annet bærekraftsrelatert regelverk som får anvendelse for Fondet eller Forvalter, kan føre til økte kostnader knyttet til informasjonsinnehenting eller annen tilpasning til regelverket som igjen kan påvirke kostnader i Fondet og indirekte investorene i Fondet. Forvalter er per datoен for dette Registreringsdokumentet ikke kjent med at slike forhold som vil kunne ha vesentlige påvirkning på Fondets investorer.

7 EIENDOMSSEGMENTET OG EIENDOMSMARKEDET

7.1 Fremvekst av eiendomssegmentet som aktivaklasse

Gjennom de siste 15-20 årene har eiendomssegmentet utviklet seg til en etablert aktivaklasse for finansielle aktører. Kombinasjonen av krav om (i) redusert kapitalbinding, (ii) økt etterspørsel etter bygningsmasse og (iii) økt etterspørsel etter større bygg og eiendommer har bidratt til at brukerne i stadig mindre grad har evne til å selv finansiere og eie eiendom. Eiendommene finansieres isteden ved at eiendomsselskaper og finansielle investorer kjøper eiendommen og leier dem tilbake til brukeren. Eieren av eiendommen vil normalt kreve at det inngås en langvarig leieavtale for å sikre en forutsigbar avkasting, blant annet fordi prosessen med å finne nye leietakere kan være relativt tidkrevende og kostbar. I kombinasjon med eiendommenes betydning for brukerens virksomhet, er dette de mest åpenbare forklaringsvariabler for tilgjengeligheten av langvarige leieavtaler innen eiendomssegmentet.

Fokus på kjernevirksemhet er et gjennomgående trekk i næringslivet. For de aller fleste bedrifter er det liten sammenheng mellom bruken av en eiendom og selve eierskapet til eiendommen. Eierskapet til bygget er i seg selv en investeringsbeslutning som konkurrerer med mange andre mulige investeringer.

7.2 Etterspørsel etter eiendom

Etterspørselen etter eiendom påvirkes av den generelle økonomiske utviklingen (konjunkturene), og på lengre sikt spiller andre faktorer som vareproduksjon og verdenshandel inn. Det er en klar sammenheng mellom etterspørselen etter næringseiendom og aktivitetsnivået i økonomien generelt, inkludert sysselsetting. Økt økonomisk aktivitet og høy sysselsetting fører vanligvis til høyere etterspørsel etter arealer.

Historisk har Norge vært relativt beskyttet mot globale økonomiske tilbakeslag, blant annet grunnet en stor offentlig sektor og solide statsfinanser. Etter oljeprisfallet i 2014 og den påfølgende økonomiske nedgangen, ble norsk økonomi støttet av ekspansiv finanspolitikk, noe som bidro til en gradvis oppgang frem til Covid-19-pandemien i 2020. Pandemien førte til midlertidig nedgang i økonomisk aktivitet, men norsk økonomi hentet seg raskt inn igjen i 2021 takket være kraftige økonomiske stimuleringer.^{11 12}

I 2022 og 2023 har norsk økonomi vært preget av høy inflasjon og stigende renter. Inflasjonen har vært drevet av global energikrise, økte råvarepriser, og forstyrrelser i forsyningsskjeder, blant annet som følge av krigen i Ukraina. Norges Bank har derfor hevet styringsrenten flere ganger for å kontrollere inflasjonen, noe som har dempet økonomisk vekst og påvirket etterspørselen etter eiendom. Ved utgangen av 2023 er styringsrenten på 4,5 %, det høyeste nivået på over et tiår.¹³

Denne renteøkningen har medført at transaksjonsvolumene i eiendomsmarkedet har avtatt, og investorer har blitt mer forsiktige. Dette gjelder særlig for boligmarkedet og næringseiendommer som er mest sensitive for endringer i rentenivå. Etterspørselen etter eiendom innen logistikk og industri har imidlertid holdt seg relativt sterkt, med økt interesse for bærekraftige bygg og investeringer tilpasset ESG-standarder.^{14 15}

Fremover forventer Statistisk sentralbyrå (SSB) og Norges Bank en viss økonomisk avmatning som følge av høye renter og vedvarende inflasjon. Likevel anses norsk økonomi som robust, og enkelte sektorer viser fortsatt god

¹¹ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

¹² [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

¹³ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

¹⁴ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

¹⁵ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

etterspørsel etter eiendom, særlig logistikk og industri. Når inflasjonen begynner å avta og reallønnsveksten bedrer seg, vil dette trolig gi et løft for eiendomsmarkedet på lengre sikt.^{16 17}

7.3 Tilbud av eiendom

Byggeaktiviteten i Norge følger i stor grad de økonomiske syklusene. Dette har vært tydelig gjennom tidligere økonomiske svingninger, som for eksempel oppgangen i 2006-2007 og nedgangen i 2008-2009. Etter perioder med økonomisk vekst har aktiviteten ofte økt, mens den reduseres i tider med lavere økonomisk aktivitet. I de siste årene har forskjellige segmenter innenfor eiendomsmarkedet opplevd ulike utviklinger.

I perioden mellom 2011 og 2016 var aktiviteten innen industri relativt stabil, men fra 2016 har det vært en jevn økning i godkjent bruksareal for industriprosjekter, drevet av økt behov for modernisering og produksjon. Dette er også reflektert i den generelle veksten i industrisektoren i Norge.¹⁸

For lagersegmentet har det vært en økning i byggeaktiviteten de siste årene, spesielt etter 2016. Denne veksten kan tilskrives den økende etterspørselen innenfor e-handel og logistikk, som krever mer lagerkapasitet for å kunne håndtere både nasjonale og internasjonale leveranser.^{19 20}

I motsetning til lager og industri, har kontorsektoren stabilisert seg etter en periode med høy byggeaktivitet i 2012 og 2015. Siden 2017 har veksten innen kontorbygg flatet ut, og byggeaktiviteten har vært på mer stabile nivåer.

I 2023 og 2024 viser tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) at byggeaktiviteten totalt sett har avtatt noe, som en konsekvens av økte rentekostnader og høyere materialpriser. Denne nedgangen kommer etter flere år med vekst, spesielt innen lager og industri.²¹

De makroøkonomiske forholdene, inkludert inflasjon og krigen i Ukraina, har ført til mer forsiktighet blant investorer, noe som også har påvirket tempoet på nye prosjekter.

Byggeaktiviteten i Norge reflekterer fortsatt den generelle økonomiske utviklingen, og det forventes at tilbuddet av eiendom vil stabilisere seg i takt med at økonomiske betingelser, som renter og inflasjon, normaliseres.

¹⁶ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

¹⁷ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

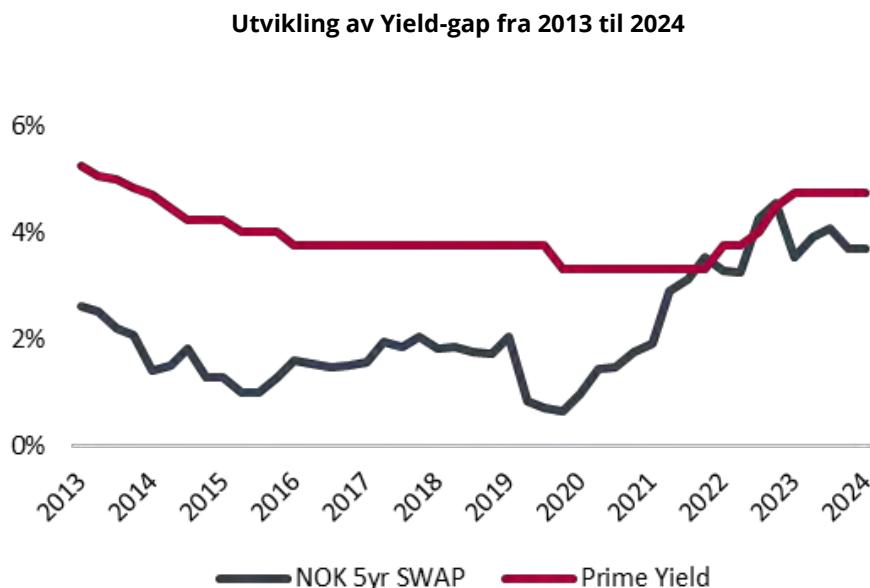
¹⁸ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

¹⁹ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

²⁰ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

²¹ [SSB](#) (side besøkt 03.10.2024).

7.4 Utvikling i yield og yield-gap



Kilde:

<https://akershuseiendom.no/markedsinnsikt/data/transaksjonsmarked?sector=Yield+og+renter&subSector=Kontor> (side besøkt 03.10.2024)

Grafen over viser utviklingen i yield-gap i perioden fjerde kvartal Q4 2013 til Q2 2024. Yield-gap refererer til differansen mellom prime yield for næringseiendom og lånekostnader (målt ved 5-års swap-rente) og er en viktig indikator på lønnsomheten av eiendomsinvesteringer. Et større yield-gap betyr at investoren får en høyere kontantstrøm, gitt at andre forhold forblir uendret.

Som angitt i grafen ovenfor, var det i perioden 2013 til 2014 en gradvis nedgang i 5-års swap-renten. Swap-renten falt fra 2,61 % til 1,42 %, mens prime yield også sank fra 5,25 % til 4,70 %. Dette førte til at yield-gapet var stabilt i denne perioden, noe som ga investorer en god margin. Denne trenden fortsatte inn i 2015, hvor både rentene og prime yield sank ytterligere. Swap-renten falt til 1,28 %, mens prime yield stabiliserte seg rundt 4,25 %, noe som opprettholdt et relativt gunstig yield-gap.

I perioden 2016 til 2019 holdt prime yield seg stabilt på 3,75 %, mens 5-års swap-renten svingte mellom 0,98 % og 2,03 %. I denne perioden var rentenivåene lave, noe som ga investorer svært gunstige låneforhold og dermed et stort yield-gap, spesielt i 2016 og 2017.

Pandemien i 2020 førte til et drastisk fall i 5-års swap-renten, som nådde 0,63 % på sitt laveste. I samme periode falt prime yield til 3,30 %. Dette skapte svært gunstige forhold for eiendomsinvestorer, med et betydelig yield-gap drevet av historisk lave lånekostnader.

Fra 2022 har vi sett en kraftig oppgang i rentene. 5-års swap-renten steg fra 2,89 % i første kvartal 2022 til 3,53 % ved utgangen av 2022, mens prime yield holdt seg stabil på 3,30 %. Denne økningen i lånekostnader førte til en markant reduksjon i yield-gapet, som ble enda tydeligere i 2023. Ved utgangen av 2023 nådde swap-renten 4,56 %.

%, mens prime yield økte til 4,75 %. Dette har gjort det vanskeligere for investorer å oppnå de samme marginene som før, da lånekostnadene har steget kraftig.

Utviklingen i grafen ovenfor viser hvordan rentemarkedet påvirker lønnsomheten i eiendomsinvesteringer. Spesielt de siste årene, med den raske stigningen i renter, har yield-gapet blitt betydelig mindre. Investorer må nå håndtere høyere lånekostnader, noe som reduserer kontantstrømmen til egenkapitalen, sammenlignet med de mer gunstige forholdene som var rådende under pandemien.

8 NÆRMERE OM FONDETS FORVALTER

8.1 Fondsforvalter

8.1.1 Generelt

Forvalters juridiske og kommersielle navn er Njord Alternative Investments AS. Forvalter ble stiftet den 21. september 2018 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 921 787 847. Forvalter er et norsk aksjeselskap som er underlagt norsk lovgivning og har forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo og telefonnummer + 47 23 00 32 40. Forvalters LEI-kode er 984500DA8UE00AQ2F708. Forvalters hjemmeside finnes på www.njordalternative.no. Informasjonen på Forvalters hjemmeside er ikke en del av dette Registreringsdokumentet.

Forvalter har konsesjon til forvaltning av alternative investeringsfond fra Finanstilsynet og står derfor under tilsyn i Norge og er underlagt AIF-loven. AIF-loven inneholder regler for beskyttelse av investorenes interesser, herunder krav til ansvarlig kapital i forvalterselskapet, overholdelse av god forretningsskikk og krav til håndtering av interessekonflikter og rapportering. Forvalter vil ha ansvar for Fondets daglige drift og arbeide for å ivareta aksjonærenes rettigheter og for at Fondet skal kunne levere god avkastning for investorene. Forvalter er tilsluttet Norsk Kapitalforvalterforening og deres klageordning, hvor investorer kan rette eventuelle klager.

Forvalter er 85 % eid av Njord Securities AS, hvor hovedaksjonær er Njord Group AS, org.nr. 980 093 468. Njord Group er majoritetseier i en rekke selskaper i finanssektoren og tilbyr, gjennom sine datterselskaper, tjenester innen blant annet investeringsrådgivning, rådgivning tilknyttet kapitalstruktur, strategi, fusjoner, oppkjøp etc. og forvaltingstjenester i norske eierregister.

Forvalter har tilstrekkelig egenkapital, jf. AIF-loven § 2-7 tredje ledd.

8.1.2 Porteføljeforvaltning

Forvalter har ansvaret for porteføljeforvaltningen av Fondet og Forvalter fatter endelig vedtak om investeringsbeslutning, herunder gjennomføring av Eiendomsinvesteringer. Forvalter screener til enhver tid markedet for interessante investeringsobjekter og deltar fra tid til annen i budprosesser med selgere av eiendom. Forvalter har identifisert som gode investeringsobjekter. Ved suksessfull budaksept på objektene man deltar i prosess på, gjør Forvalter en endelig beslutning om investering. Forvalter kan velge å rádføre seg med Fondets Advisory Board. Forvalter benytter Prosjektilrettelegger som rádgiver og utfører av prosessene for å suksessfullt erverve objekt(ene).

Dersom Prosjektilrettelegger suksessfullt oppnår budaksept på en identifisert eiendom innenfor de rammer som er fremlagt av Forvalter, inviteres de til å fremlegge alle detaljer tilknyttet eiendomsinvesteringen for Forvalter, som fatter den endelige beslutningen om evt. kjøp av objektet. Forvalter legger spesielt vekt på de estimater og kalkyler som presenteres av prosjektilrettelegger med tanke på prosjektets kostnader (eiendomsmessige driftskostnader, vedlikehold og andre eiendomstekniske parametere). Videre er objektets

særskilte risiko (utover generelle risiko for tilsvarende næringseiendommer) sentrale for totalvurderingen av om dette kan inngå som et godt investeringsobjekt for Fondet. Det kontrolleres også om de forutsetninger som initialt lå til grunn for prosjektet (finansieringsbetingelser, prising, yield, og nøkkeltall som forventet avkastning og utbyttekapasitet) fortsatt er oppfylt og i tråd med Fondets mandat.

Forvaltningsavtalen inngått mellom Fondet og Forvalter er inntatt som Vedlegg B til Prospektet.

Fondets Advisory Board skal fungere som et rådgivende organ for Forvalter. For mer informasjon om Advisory Board vises til Aksjonæravtalen punkt 9. Advisory Board skal dersom de anser det nødvendig, informere investorene i Fondet om forhold som bør behandles på en ekstraordinær generalforsamling, herunder eksempelvis dersom Advisory Board mener at Forvalter ikke handler i samsvar med Fondets mandat og/eller Forvaltningsavtalen.

8.1.3 Risk & Compliance

Forvalter forestår risikostyringen i Fondet. Risikostyringsfunksjonen er adskilt fra Forvalters operative virksomhet. Forvalter har også ansvaret for regeloverholdelsen i Fondet. I samsvar med AIF-loven § 8-1 og delegert kommisjonsforordning (EU) nr. 231/2013 av 19. desember 2012 om supplering av europaparlaments- og rådsdirektiv 2011/61/EU om unntak, generelle vilkår for drift, depotmottakere, finansiell giring, gjennomsiktighet i markeder og tilsyn, art. 62, gjennomføres bare årlig bekreftelse av internkontrollsystemet til Forvalter. Ekstern revisor gjennomgår internkontrollsystemet og avgir slik bekreftelse.

8.1.4 Likviditetsstyring

Fondet skal til enhver tid ha en tilstrekkelig likviditetsreserve til å møte kommende forpliktelser, og Forvalter vil regelmessig utarbeide en likviditetsrapport som inkluderer en prognose for likviditetsutvikling kommende periode. Dersom likviditetsreserven mot formodning ikke skulle være tilstrekkelig til å dekke Fondets betalingsforpliktelser i kommende periode, vil Forvalter i ytterste konsekvens måtte avhende investeringen.

Likviditetsreserven skal plasseres i bankinnskudd eller i fond med svært lav kreditrisiko (IG) og høy likviditet.

8.2 Eiendomsforvalter

8.2.1 Generelt

Det juridiske og kommersielle navnet til Fondets eiendomsforvalter er Lister Forvaltning AS. Eiendomsforvalter ble stiftet den 18. desember 2014 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 914 748 364. Eiendomsforvalter er et norsk aksjeselskap som er underlagt norsk lovliggivning og har forretningsadresse Gåseholmen Brygge, 4550 Farsund og telefonnummer +47 917 69 680. Eiendomsforvalters hjemmeside finnes på www.listerforvaltning.no. Informasjonen på Eiendomsforvalters hjemmeside er ikke en del av dette Registreringsdokumentet.

8.2.2 Forretningsføring og eiendomsforvaltning

For hver Eiendomsinvestering, vil det aktuelle Eiendomsselskapet og Målselskapet inngå en forvaltningsavtale med Eiendomsforvalter for tjenester knyttet til forretningsføring og forvaltning av Eiendommen, Eiendomsselskapet og Målselskapet. Hovedoppgavene til Eiendomsforvalter vil være følgende:

- Oppdragsledelse;
- administrativ forvaltning;

- økonomisk forvaltning;
- teknisk forvaltning; og
- rapportering til Forvalter.

Eiendomsforvalter vil kunne utkontraktere deler av tjeneste som skal leveres under Eiendomsforvaltningsavtalen til eksterne parter, dersom dette anses som hensiktsmessig.

9 VIRKSOMHETSAVTALER OG KOSTNADER

9.1 Vesentlige avtaler

Selskapene har ikke inngått noen vesentlige avtaler i perioden som omfatter de to siste år før offentliggjøringen av dette Registreringsdokumentet, som er utenfor den normale virksomheten til Selskapene.

9.2 Fondets leverandøravtaler

9.2.1 Generelt om leverandøravtalene

Fondet og Forvalter har inngått en rekke leverandøravtaler. Fondet og/eller Forvalter er formelle avtaleparte i avtalene som er inngått med de ulike leverandørene, og Fondets investorer har således ingen direkte rettigheter overfor leverandørene utover de rettigheter Fondets investorer kan utøve gjennom generalforsamlingen i Fondet. Investorenes mulighet til å yte innflytelse på Fondets generalforsamling er imidlertid begrenset gjennom Aksjonæravtalen, blant annet ved at investorene gir Forvalter en ubetinget og ujenkallelig fullmakt til å ivareta investorenes eierrettigheter i Fondet, herunder å motta innkallinger til generalforsamlinger i Fondet og til å møte og stemme på investorens vegne i nærmere angitte saker, se Aksjonæravtalen punkt 7.

9.2.2 Forvalter

Fondet har inngått en avtale med Forvalter som er ansvarlig for forvaltningen av Fondet. Se nærmere om Forvalter og dets forvaltning av Fondet i punkt 8.1 "Fondsforvalter" over.

Forvalter er i henhold til Forvaltningsavtalen berettiget til å motta et etableringshonorar på NOK 1 million i hver enkelt emisjon for Forvalters arbeid knyttet til etablering av Fondet og gjennomføring av planlagte emisjoner, herunder utgifter til utarbeidelse av avtaleverk og investormateriale, samt kontakt med tilsynsmyndigheten.

Forvalter er også berettiget til å motta et årlig forvaltningshonorar på 0,50 % av (i) det totale emisjonsprovenyet i alle emisjoner i Fondet i Investeringsperioden, og (ii) verdijustert egenkapital (VEK) etter utløpet av Investeringsperioden, for arbeidet med å forvalte Fondets portefølje, herunder beslutte investeringer/salg på vegne av Fondet, foreta risikostyring og compliance, administrere tredjepartstjenester, håndtere investorrelasjon og foreta all rapportering til Fondets investorer som kvartalsrapporter, VEK-beregninger, og annen relevant informasjon om Fondets drift og portefølje.

9.2.3 Emisjonstilrettelegger

Forvalter har inngått mandatavtale med Kraft Finans AS for å tilrettelegge emisjonen(e) i Fondet. Kraft Finans AS er registrert i Føretaksregisteret med org.nr. 982 986 141, har registrert forretningsadresse Larsamyrå 18, 4313 Sandnes, og er et verdipapirforetak med tillatelse fra Finanstilsynet til å yte følgende investeringstjenester etter Verdipapirhandeloven:

- Mottak og formidling av ordre;
- porteføljeforvaltning;
- investeringsrådgivning (til profesjonelle og ikke-profesjonelle investorer); og
- plassering av finansielle instrumenter der foretaket ikke avgir fulltegningsgaranti.

Emisjonstilrettelegger er berettiget til å motta:

- emisjonstilretteleggingshonorar på 1 % av emisjonsprovenyet i hver enkelt emisjon for arbeidet Emisjonstilrettelegger gjør i forbindelse med tilretteleggingstjenester og distribusjonstjenester på vegne av Forvalter og Fondet, og
- tegningskostnaden som belastes investor i emisjonen(e) som vederlag for å motta og formidle ordre for bestilling av aksjer i emisjonen(e).

Tegningskostnaden er oppad begrenset til 4,5 % av investors innbetalte tegningsbeløp i emisjonen. Ved tegningsbeløp lavere enn NOK 5 millioner vil honoraret være på 4,5 %, ved tegningsbeløp fra NOK 5 til 10 millioner vil honoraret være 4,0 % og ved tegningsbeløp høyere enn NOK 10 millioner vil honoraret være 3,0 %. Honoraret tillegges bestillingsbeløpet som innbetales av investor til Emisjonstilrettelegger, som deretter overfører hele beløpet til Forvalter. Forvalter vil deretter kontrollere bestillingsbeløp og tegningshonorar innbetalt av investor, før tegningshonoraret blir utbetaalt til Emisjonstilrettelegger på vegne av investor. I de enkeltilfeller der et annet foretak enn Emisjonstilrettelegger er engasjert som distributør, vil tegningshonoraret tilfalle det foretaket.

Emisjonstilretteleggers tjenester omfatter markedsføring og salgsaktiviteter og tilknyttede tjenester som investorklassifisering, hvitvaskingskontroller, egnethetsvurdering og andre relevante kundekontroller, samt å fungere som tegningssted ved emisjonen. Funksjon som tegningssted omfatter ansvar for å føre tegningsbok, utarbeide tildelingsbrev og emisjonskonto med tilhørende registering av mottatt egenkapital i emisjonen.

En utfyllende beskrivelse av Emisjonstilretteleggers tjenester, plikter og ansvar finnes i mandatavtalen inntatt som Vedlegg C til Registreringsdokumentet.

Forvalter vil kunne engasjere andre aktører enn Emisjonstilrettelegger til å opptre som distributør ved en emisjon i Fondet.

9.2.4 Prosjekttilrettelegger

Forvalter har også inngått mandatavtale med Kraft Finans AS for å tilrettelegge kjøp av eiendomsinvesteringer for Fondet. Forvalter har anledning til å engasjere andre prosjekttilretteleggere enn Kraft Finans AS på samme vilkår eller bedre enn avtalen med Kraft Finans AS.

Prosjekttilrettelegger er berettiget til å motta et prosjekttilretteleggingshonorar på 1 % av brutto eiendomsverdi av eiendommen som Prosjekttilrettelegger har tilrettelagt og som Fondet erverver. Honoraret betales for Prosjekttilretteleggers arbeid med å identifisere Eiendommen, fremforhandle kjøpekontrakt og gjennomføre kjøpet av Eiendommen på vegne av Fondet.

Videre er Prosjekttilrettelegger berettiget til et markedsmessig honorar på 0,55 % av låneutmålingen til lånefasiliteter, dersom Prosjekttilrettelegger fremforhandler og tilrettelegger lånefasiliteten for den aktuelle eiendomsinvesteringen.

En utfyllende beskrivelse av Prosjekttilretteleggers tjenester, plikter og ansvar finnes i mandatavtalen inntatt som Vedlegg D ("Prosjekttilretteleggeravtalen") til Registreringsdokumentet.

9.2.5 Honorar ved salg av eiendomsinvesteringer

Forvalter vil i henhold til Fondets strategi vurdere salg av Eiendomsporteføljen, eller deler av den, i løpet av en 5–7 års periode regnet fra lukking av Emisjon I. Dette innebærer at salg av Eiendommene vil bli vurdert i perioden 2028–2030, med mulighet for forlengelse dersom det er i aksjonærenes beste interesse. På det tidspunkt

Forvalter finner det hensiktsmessig å fremforhandle salg av Eiendommene, vil Forvalter vurdere hvilke aktører som er best posisjonert til å tilrettelegge og gjennomføre salget av Eiendomsinvesteringene. Alternativt kan Forvalter selv håndtere disse oppgavene.

Forvalter, eller den/de aktørene som bistår med tilrettelegging, forhandling og gjennomføring av salg av Eiendomsinvesteringene, har rett til å motta et markedsmessig salgshonorar. Dersom Forvalter selv utfører disse oppgavene, vil honoraret, helt eller delvis, betales til Forvalter.

Salgshonoraret ved avhendelse av en eiendom kan maksimalt utgjøre 1,0 % av brutto eiendomsverdi, og Forvalter vil være berettiget til beløpet så snart salget av en Eiendomsinvestering er fullført. Honoraret skal dekke tjenesteyternes arbeid med å tilrettelegge og forhandle et slikt salg. Styret i Fondet kan samtykke til et høyere honorar enn maksimalsatsen dersom det anses som markedsmessig på salgstidspunktet.

9.2.6 *Revisor*

Fondet har oppnevnt RSM som revisor. RSM sin registrerte forretningsadresse er Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo. RSM er medlem av Den Norske Revisorforening og RSM International, et verdensomspennende nettverk av uavhengige revisjons- og rådgivningsfirmaer. RSM har revidert årsregnskapene inntatt som Vedlegg F og Vedlegg G, samt kontantstrømoppstillingen for 2023 inntatt i punkt 10.3.5, men har utover det ikke revidert eller utført begrenset revisjonskontroll av noen finansiell informasjon om Fondet inntatt i dette Registreringsdokumentet.

RSM er berettiget til et årlig honorar på NOK 62.500. Dette honoraret vil KPI-justeres årlig. Første KPI-justering skjer 1. januar 2026.

Haugesund Autocenter AS har oppnevnt RSM som revisor. RSM sin registrerte forretningsadresse er Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo. RSM er medlem av Den Norske Revisorforening og RSM International, et verdensomspennende nettverk av uavhengige revisjons- og rådgivningsfirmaer. RSM har revidert årsregnskapet inntatt som Vedlegg H, samt kontantstrømoppstillingen for 2023 inntatt i punkt 10.4.5, men har utover det ikke revidert eller utført begrenset revisjonskontroll av noen finansiell informasjon om Haugesund Autocenter AS inntatt i dette Registreringsdokumentet.

AHK Eiendom AS har oppnevnt Deloitte som revisor. Deloitte sin registrerte forretningsadresse er Dronning Eufemias gate 14, 0191 Oslo. Deloitte er medlem av den Norske Revisorforening. Deloitte har revidert årsregnskapet inntatt som Vedlegg J, men har utover det ikke revidert eller utført begrenset revisjonskontroll av noen finansiell informasjon inntatt i dette Registreringsdokumentet.

RSM utførte revisjon av AHK Eiendom AS' årsregnskap for regnskapsåret 2022 inntatt her som Vedlegg I, samt kontantstrømoppstillingen for 2023 inntatt i punkt 10.5.5.

9.2.7 *Depotmottaker*

Fondet har inngått en depotmottakeravtale med Embankment inntatt som Vedlegg E til Registreringsdokumentet, hvoretter Embankment skal være depotmottaker for Fondet i forbindelse med Eiendomsinvesteringene.

Depotmottaker er i henhold til Depotmottakeravtalen berettiget til et årlig honorar på NOK 218.750. Det årlige honoraret vil KPI-justeres årlig. Første KPI-justering skjer 1. januar 2026.

For mer informasjon om Depotmottaker, se punkt 6.5 "Depotmottaker" over.

9.2.8 Forretningsfører

Fondet har inngått en avtale med Trac Accounting AS, org.nr. 989 572 938 om forretningsførsel for Fondet. Trac Accounting AS er et autorisert regnskapsførerselskap spesialisert på fonds- og investeringsselskaper. Trac Accounting AS leverer hovedsakelig tjenester innenfor fondsadministrasjon, rådgivning og regnskap. For Fondet vil Trac Accounting AS føre regnskap i tråd med norske regnskapsregler og GRS, og utarbeide skattemelding. Trac Accounting AS har registrert adresse på Gåseholmen Brygge, 4550 Farsund.

Trac Accounting AS er i henhold til forretningsføreravtalen berettiget til å motta et årlig fast honorar på NOK 110.000. Dette beløpet KPI-justeres årlig. Første KPI-justering skjer 1. januar 2026.

9.2.9 Juridisk rådgiver

Advokatfirmaet Thommessen AS, org. nr. 957 423 248 er engasjert som juridisk rådgiver og har bistått i forbindelse med utarbeidelsen av dette Prospektet.

9.3 Kostnader

Dette kapittelet viser en oversikt over estimerte kostnader i Fondet og Eiendomsselskapene gitt en total kapitalisering i Fondet på NOK 500 millioner og åtte Eiendomsinvesteringer.

9.3.1 Engangskostnader tilknyttet Eiendomsselskapene og Fondet

Tabellen under viser estimerte engangskostnader tilknyttet Eiendomsselskapene:

Beskrivelse	Omkostninger og provisjoner ¹	Mottaker
Etableringsgebyr for lånefasiliteter ¹	1,05 % av lånefasiliteten	Prosjektilrettelegger og utsteder av lånefasiliteten
Avsatt refinansieringskostnader for lånefasiliteter ²	0,75 % av lånefasiliteten	Utsteder av lånefasiliteten
Teknisk due diligence	NOK 1.440.000	Teknisk DD rådgiver
Juridisk due diligence.....	NOK 2.800.000	Juridisk DD rådgiver
Besiktigelse, reise og annet	NOK 160.000	Forvalter og Prosjektilrettelegger
Regnskapsførsel, oppstart	NOK 40.000	Trac Accounting AS

- 1 Etableringsgebyr for lånefasiliteter vil maksimalt utgjøre 1,05 % av låneutmålingen, hvorav Prosjektilrettelegger er berettiget til et honorar på 0,55 % for å fremforhandle og tilrettelegge lånefasiliteten, og man har anledning til å betale kreditor et markedsmessig etableringshonorar på inntil 0,50 % av låneutmålingen ved behov.
- 2 Dersom noen lånefasilitet må refinansieres hos andre kreditorer i år 2026 og 2029 kan det påløpe nye etableringsgebyrer, og det er derfor avsatt et etableringsgebyr på 0,50 % av utestående gjeld i år 2026 og 0,25 % av utestående gjeld i 2029. Samlet utgjør disse gebyrene "Avtatt refinansieringskostnader for lånefasilitet".

Tabellen under viser estimerte engangskostnader tilknyttet Fondet:

Beskrivelse	Omkostninger og provisjoner	Mottaker

Prosjektilretteleggingshonorar	1,00 % av brutto eiendomsverdi	Prosjektilrettelegger
Emisjonstilretteleggingshonorar	1,00 % av emisjonsprovenyet	Emisjonstilrettelegger
Etableringshonorar til Forvalter	NOK 1.000.000 per emisjon	Forvalter
Oppstart juridisk bistand	Inntil NOK 450.000 per emisjon	Thommessen

9.3.1 Årlige kostnader tilknyttet Eiendomsselskapene og Fondet

Tabellen under viser estimerte årlige kostnader knyttet til drift og forvaltning av Fondet:

Beskrivelse	Omkostninger og provisjoner ¹	Mottaker
Forvaltningshonorar	0,50 % av totalt emisjonsproveny/verdijustert egenkapital (VEK)	Forvalter
Depotmottaker	NOK 218.750	Embankment
Revisjon	NOK 62.500	RSM
Forretningsførsel.....	NOK 110.000	Trac Accounting AS
Styrehonorar og Advisory Board ² ..	NOK 450.000	Styret i Fondet og Advisory Board

- 1 Samtlige nominelle årlige kostnader KPI-justeres årlig. Første KPI-justering skjer 1. januar 2026.
- 2 Kostnadsrammen tilknyttet styrehonorar og Advisory Board vil maksimalt utgjøre NOK 450.000. Forvalter har diskresjon til å benytte denne rammen til å honorere medlemmer av styret og Advisory Board, samt dekke utgifter tilknyttet befarings- og reiseutgifter m.m.

Tabellen under viser estimerte løpende årlige kostnader knyttet til drift og forvaltning av Eiendomsselskapene:

Beskrivelse	Omkostninger (i NOK)	Mottaker
Forretningsførsel og eiendomsforvaltning	NOK 2.600.000	Eiendomsforvalter
Styrehonorar	NOK 0 ¹	Styremedlemmene i Eiendomsselskapene
Regnskap	NOK 240.000	Trac Accounting AS
Revisjon	NOK 240.000	RSM

- 1 Styret i Eiendomsselskapet består av representanter for Eiendomsforvalter og Forvalter, og er ikke berettiget til Styrehonorar.

9.3.2 Avviklingskostnader

Tabellen under viser estimerte kostnader knyttet til en avvikling av Fondet som følge av et salg av Eiendommene og/eller Målselskapene:

Beskrivelse	Omkostninger og provisjoner	Mottaker

Avvikling av Fondet	NOK 500.000	Forvalter
Avvikling av Fondet	NOK 75.000	RSM
Honorar ved salg av 1,00 % av brutto eiendomsverdi		Forvalter eller ekstern aktør som fremforhandler salg
Eiendommene ¹		

1 Ved et salg/avhending av Fondets aktiva (dvs. Eiendommene) vil den eller de aktørene som bistår med å tilrettelegge, fremforhandle og gjennomføre salg av Eiendomsinvesteringene til Fondet ha rett til å motta et markedsmessig salgshonorar. Honoraret vil være begrenset til maksimalt 1,00 % av brutto eiendomsverdi av Eiendommene på salgstidspunktet.

9.4 Potensielle interessekonflikter

Forvalter har identifisert potensielle interessekonflikter knyttet til forvaltningen av Fondet, hvorav de vesentligste er omtalt her:

For det første har Prosjekttilettelegger en egeninteresse i at eiendomsinvesteringer gjennomføres, ved at krav på honorar utløses. For det andre har Forvalter, eller annet selskap som bistår ved salg av eiendommer, en egeninteresse i at salg gjennomføres, ved at krav på honorar utløses. For det tredje kan det oppstå potensielle interessekonflikter ved at Fondet kjøper eiendom forvaltet av andre fond Forvalter har under forvaltning. Forvalter vil ikke forvalte andre fond som har investeringsperioder med overlappende forvaltningsmandat.

Endelig kan Fondet og/eller Eiendomsselskapene kjøpe tjenester av selskaper i samme konsern som Forvalter. Det gjøres i den forbindelse særlig oppmerksom på at Forvalter inngår i samme konsern som følgende leverandørselskapene beskrevet ovenfor i punkt 9.2:

- Trac Accounting AS, Regnskapsfører; og
- Lister Forvaltning AS, Eiendomsforvalter.

Alle potensielle interessekonflikter vil bli håndtert i tråd med Forvalters interne rutineverk, blant annet ved å sikre at avtaler med konserninterne selskaper inngås på markedsmessig grunnlag, samt ved involvering av Fondets Advisory Board i tråd med Forvaltningsavtalen punkt 10.1 og Aksjonæravtalen punkt 9.5. Forvalter vurderer at de potensielle interessekonfliktene som på nåværende tidspunkt er identifisert, vil bli håndtert slik at interessene til Fondet og dets investorer sikres på en betryggende måte.

10 FINANSIELL INFORMASJON

10.1 Generelt

Fondet ble stiftet 30. juni 2022 og registrert i Foretaksregisteret 23. august 2022. Prospektet inneholder historisk finansiell informasjon for Fondet hentet fra Årsregnskapene for Fondet, inntatt her som Vedlegg F og Vedlegg G. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og er revidert av RSM.

Prospektet inneholder historisk finansiell informasjon fra årsregnskapene for Haugesund Autocenter AS for regnskapsåret avsluttet 2023 inntatt her som Vedlegg H. Årsregnskapet for Haugesund Autocenter AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og er revidert av RSM.

Prospektet inneholder historisk finansiell informasjon fra årsregnskapene for AHK Eiendom AS for regnskapsårene avsluttet 2022 og 2023, inntatt her som Vedlegg I og Vedlegg J. Årsregnskapene for AHK Eiendom AS er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og er revidert av RSM (årsregnskapet for 2022) og Deloitte (årsregnskapet for 2023).

10.2 Regnskapsprinsipper

De regnskapsprinsipper som er anvendt i årsregnskapene er beskrevet i note 1 til årsregnskapene.

10.3 Historisk finansiell informasjon for Fondet

10.3.1 Generelt

Per datoен for dette Prospektet har Fondet påbegynt drift og har avgitt årsregnskap for regnskapsårene 2022 og 2023. Fondet ble stiftet 30. juni 2022 og var frem til Emisjon I et tomt hylleselskap uten drift. Emisjon I ble lukket 5. desember 2023 og tilførte Fondet NOK 164.935.000 i emisjonsproveny, mens Emisjon II ble lukket 9. juni 2024 og tilførte ytterligere NOK 88.885.776. Fondet har dermed gjennom to emisjoner hentet inn totalt NOK 253.820.776 i egenkapital gjennom utstedelse av 252.421 aksjer og har 272 aksjonærer.

Kapitalen fra Emisjon I og Emisjon II ble i løpet av 2023 og 2024 investert i nye eiendommer, noe som har ført til en betydelig vekst i Eiendomsporteføljen. Ved utgangen av 2023 var brutto eiendomsverdi NOK 186,5 millioner, basert på de første investeringene, mens verdien per 31. desember 2024 hadde økt til NOK 536.500.000. Økningen skyldes både nye eiendomskjøp finansiert av emisjonskapitalen og en verdiøkning på eksisterende eiendommer, med en samlet økning på 2,35 % siden transaksjonstidspunktene.

Eiendomsporteføljen har vokst fra 5.874 kvm i 2023 til totalt 22.506 kvm ved utgangen av 2024, med en fullstendig utleid portefølje. Den gjennomsnittlige gjenværende kontraktslengden (WAULT) var 9,1 år ved utgangen av 2023 og 8,4 år per 31. desember 2024. Fondets lånegradsgrad (LTV) har i samme periode gått ned fra 63,26 % til 58,5 %. Økte investeringer har også ført til en betydelig vekst i leieinntektene, fra NOK 12.912.994 i 2024-estimatet til forventede NOK 39.462.018 for 2025.

Året 2023 var Fondets første driftsår, og årsregnskapet for 2023 var det første avgitte årsregnskapet etter Emisjon I. Årsregnskapet for 2024 forventes avgitt i juni 2025 og er derfor ikke klart.

10.3.2 Resultatregnskap

Tabellen under viser Fondets resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2022, 31. desember 2023, samt ureviderte tall per 30. september 2024:

	Per 31. desember (revidert)	Per 31. desember (revidert)	Per 30. september (urevidert)
	2022	2023	2024
Alle tall i hele NOK			
Driftsinntekter og driftskostnader			
Driftsinntekter	0	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	0	0	0
Lønnskostnader	0	0	0
Annen driftskostnad	17.675	51.160	1.420.475
Sum driftskostnader	17.675	51.160	1.420.475
Driftsresultat	-17.675	-51.160	-1.420.475
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	0	0	90.857
Finanskostnader.....	0	0	1.385
Netto finansresultat.....	0	0	89.472
Resultat før skattekostnad.....	-17.675	-51.160	-1.331.003
Skattekostnad på ordinært resultat.....	0	0	0
Resultat etter skatt	-17.675	-51.160	-1.331.003
Disponering av resultat			
Utbytte.....	0	0	0
Overført til/fra annen egenkapital	-17.675	-51.160	1.331.003
Sum disponert	-17.675	-51.160	-1.331.003

10.3.3 Balanseoppstilling

Tabellen under viser Fondets balanseoppstilling per 31. desember 2022, 31. desember 2023, samt ureviderte tall per 30. september 2024:

	Per 31. desember (revidert)	Per 31. desember (revidert)	Per 30. september (urevidert)
	2022	2023	2024
Alle tall i hele NOK			
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	0	0
Maskiner og anlegg.....	0	0	0
Sum varige driftsmidler	0	0	0
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investering i datterselskap.....	0	75.350.682	212.897.257

Sum finansielle anleggsmidler	0	75.350.682	212.897.257
Sum anleggsmidler	0	75.350.682	212.897.257

Omløpsmidler

Kundefordringer.....	0	0	0
Andre fordringer	0	31.589.320	90.706
Sum fordringer	0	31.589.320	90.706
Bankinnskudd, renter, kontanter ol.....	17.929	58.311.024	32.956.155
Sum omløpsmidler.....	17.929	89.900.344	33.046.861
Sum eiendeler.....	17.929	165.251.026	245.944.117

EGENKAPITAL OG GJELD	Per 31. desember	Per 31. desember	Per 30. september
	(revidert)	(revidert)	(urevidert)
	2022	2023	2024

Egenkapital

<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital.....	35.000	35.000	2.524.210
Annen innskutt egenkapital.....	0	162.118.000	251.296.566
Sum innskutt egenkapital	35.000	162.153.000	253.820.776

Oppkjent egenkapital

Udekket tap.....	17.675	68.835	-7.748.234
Sum oppkjent egenkapital	-17.675	-68.835	-7.748.234
Sum egenkapital	17.325	162.084.165	246.072.543

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt.....	0	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0	0
Gjeld til kreditinstitusjoner	0	0	0
Sum langsiktig gjeld.....	0	0	0

Kortsiktig gjeld

Betalbar skatt	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld.....	0	1.827.000	0
Avsatt utbytte	0	0	0
Mellomværende foretak i samme konsern	0	0	0
Leverandørgjeld	604	1.339.861	-128.425
Sum kortsiktig gjeld.....	604	3.166.861	-128.425
Sum gjeld.....	604	3.166.861	-128.425

Sum egenkapital og gjeld.....	17.929	165.251.026	245.944.117
--------------------------------------	---------------	--------------------	--------------------

10.3.4 Endringer i egenkapital

Tabellen under viser endringer i egenkapitalen, herunder endringer i aksjekapitalen, til Fondet fra stiftelsesdatoen frem til 31. desember 2023:

Alle tall i hele NOK

	Aksjekapital	Annен innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital per 1. januar 2022.....	0	0	0	0
Stiftet 30.06.2022	35.000	0	0	35.000
Årets underskudd	0	0	-17.675	-17.675
Egenkapital per 31. desember 2022	35.000	0	-17.675	17.325
Ikke registrert kapitalforhøyelse ¹	0	162.118.000	0	162.118.000
Årets underskudd	0	0	-51.160	-51.160
Egenkapital per 31. desember 2023	35.000	162.118.000	-68.835	162.084.165

1 Selskapet gjennomførte kapitalforhøyelse desember 2023. Kapitalforhøyelsen ble registrert i Føretaksregisteret 13. februar 2024 og vises derfor ikke i Årsregnskapet for 2023.

10.3.5 Kontantstrøm

Tabellen under viser Fondets kontantstrøm per 31. desember 2022 (urevidert), 31. desember 2023 (revidert), og 30. september 2024 (urevidert). Oppstillingen av kontantstrøm er satt opp av Fondet i tråd med regnskapsprinsippene som gjelder for Fondet (se punkt 10.2). Det gjøres oppmerksom på at kontantstrømmene per 31.12.2023 angitt i tabellen nedenfor på enkelte punkter er ført annerledes enn i årsregnskapet for 2023 og kontantstrømoppstillingen i årsrapporten Fondet har utarbeidet i samsvar med AIF-loven (se side 9 i Vedlegg N). Årsaken er at ikke hele emisjonsprovenyet på NOK 162.118.000, som ble vedtatt som kapitalforhøyelse i desember 2023, var innbetalt til Fondet per 31.12.23. I årsregnskapet for 2023 er hele provenyet ført som egenkapital, mens en negativ post på NOK -29.762.321 er ført som en tidsavgrensning. Sistnevnte inkluderer både fordringen som i tabellen nedenfor fremkommer som NOK +1.827.000, og posten på NOK -31.589.321 – altså netto NOK -29.762.321. I tabellen nedenfor er fordringen nettoført mot emisjonsprovenyet, slik at endringen i kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter kun viser det som faktisk var innbetalt per 31.12.23, det vil si NOK 130.528.680. Revisor har avgitt uttalelse på begge kontantstrømoppstillingene fordi det er en skjønnsvurdering hvordan disse bevegelsene skal føres, men Fondet er av den oppfatning at oppstilling nedenfor (som er i samsvar med revisjonsberetningen datert 21.03.2025 vedlagt som Vedlegg U er mest presis:

	Balanse	Balanse	Balanse
	Per 31.12.2022	Per 31.12.2023	Per 30.09.2024
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>			
Resultat før skattekostnad	-17.675	-51.160	-1.331.003
Endring i leverandørgjeld	604	1.339.257	31.498.614
Endring i andre tidsavgrensningsposter	0	1.827.000	-3.295.286
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-17.071	3.115.097	26.872.325
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>			

Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-75.350.682	-137.546.575
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-75.350.682	-137.546.575
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Endring i aksjekapital	35.000	0	0
Endring i annen innskutt egenkapital.....	0	130.528.680	2.489.210
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	35.000	130.528.680	82.830.170
Netto endring i kontanter	17.929	58.293.095	-25.354.869
Kontanter ved periodens start	0	17.929	58.311.024
Kontanter ved periodens slutt.....	17.929	58.311.024	32.956.155

10.4 Historisk finansiell informasjon for Haugesund Autocenter AS

10.4.1 Generelt

Haugesund Autocenter AS ble stiftet 1. februar 2023 med en aksjekapital på 35.000 kroner og en overkurs på - 5.570 kroner, noe som ga en innledende egenkapital på 29.430 kroner. Selskapets eneste funksjon er å eie AHK Eiendom AS og fungerer dermed som et holdingselskap uten egen operativ virksomhet og uten ansatte.

I desember 2023 ervervet selskapet AHK Eiendom AS, som eier eiendommen Industrigata 17 i Haugesund. Kjøpet ble finansiert med 46.000.000 kroner i egenkapital, samt to banklån på til sammen 78.428.250 kroner. Egenkapitalen kom fra en kapitalforhøyelse gjennomført 15. desember 2023. Selskapet hadde driftskostnader på 857 kroner og finanskostnader på 761.654 kroner knyttet til opptaket av banklånenene. Dette ga et årsresultatet på -594.759 kroner, som ble overført til udekket tap.

I 2024 hadde selskapet fortsatt ingen direkte driftsinntekter ettersom leieinntektene fra eiendommen tilfaller datterselskapet AHK Eiendom AS. Driftskostnadene økte til 241.994 kroner. Samtidig hadde selskapet finansinntekter på 5.720.468 kroner, hovedsakelig fra konsernrelaterte transaksjoner fra datterselskapet. Selskapet hadde finanskostnader på 6.033.118 kroner, som var knyttet til banklånenene. Etter skattekostnader på -122.022 kroner, endte årsresultatet for 2024 på -432.622 kroner, som ble overført til udekket tap.

Kapitalforhøyelsen fra 15. desember 2023 ble korrigert og ført korrekt på balansen, hvor aksjekapitalen økte til 70.000 kroner, og overkursen ble justert til 45.959.430 kroner. Ved utgangen av 2024 var selskapets totale egenkapital 44.996.049 kroner.

Etter Fondets vurdering har Haugesund Autocenter AS sin forretningsmessige utvikling og resultat, samt selskapets stilling, vært i tråd med forventingene for den perioden som historisk finansiell informasjon dekker. Alle vesentlige endringer i selskapets forretningsmessige utvikling, resultat og stilling siden stiftelse, som beskrevet ovenfor, skyldes oppkjøp av AHK Eiendom i årsskiftet 2023/2024 (inkludert nødvendige låneopptak og egenkapitaltransaksjoner for å finansiere oppkjøpet), og (ii) renteinntekter fra det konserninterne lånet til AHK Eiendom AS.

10.4.2 Resultatregnskap

Tabellen under viser Haugesund Autocenter AS resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2023 (revidert) og 31. desember 2024 (urevidert).

	Regnskapsår avsluttet 31. desember (revidert)	Regnskapsår avsluttet 31. desember (urevidert)
Alle tall i hele NOK	2023	2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Driftsinntekter	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	0	0
Lønnskostnader	0	0
Annen driftskostnad	857	241.994
Sum driftskostnader	857	241.994
Driftsresultat	-857	-241.994
Finansinntekter og finanskostnader		
Finansinntekter	0	5.720.468
Finanskostnader.....	761.654	6.033.118
Netto finansresultat.....	-761.654	-312.650
Resultat før skattekostnad.....	-762.511	-554.644
Skattekostnad på ordinært resultat.....	-167.752	-122.022
Resultat etter skatt	-594.759	-432.622
Disponering av resultat		
Utbytte.....	0	0
Overført til/fra annen egenkapital	-594.759	432.622
Sum disponert	-594.759	-432.622

10.4.3 Balanseoppstilling

Tabellen under viser Haugesund Autocenter AS' balanseoppstilling per 31. desember 2023 (revidert) og 31. desember 2024 (urevidert).

	Per 31. desember (revisert)	Per 31. desember (urevisert)
Alle tall i hele NOK	2023	2024

EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	167.752	289.774
Sum Immaterielle eiendeler	167.752	289.774

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap.....	41.192.480	42.397.465
----------------------------------	------------	------------

Sum finansielle anleggsmidler	41.192.480	42.397.465
Sum anleggsmidler	41.360.232	42.687.239
Omløpsmidler		
Konsernfordringer	80.468.004	77.934.511
Sum fordringer	80.468.004	77.934.511
Bankinnskudd, renter, kontanter ol.....	3.675.261	2.877.051
Sum omløpsmidler.....	84.143.265	80.811.562
Sum eiendeler.....	125.503.497	123.498.801

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital.....	35.000	70.000
Overkurs.....	-5.570	45.959.430
Annen innskutt egenkapital.....	46.000.000	0
Sum innskutt egenkapital	46.029.430	46.029.430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	-594.759	-1.027.380
Sum opptjent egenkapital	-594.759	-1.027.380
Sum egenkapital	45.434.671	45.002.050

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt.....	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Gjeld til kreditinstitusjoner	78.975.000	78.246.000
Sum langsiktig gjeld.....	78.975.000	78.246.000

Kortsiktig gjeld

Betalbar skatt	0	0
Annen kortsiktig gjeld.....	1.068.826	243.582
Avsatt utbytte	0	0
Gjeld til kreditinstitusjon.....	0	0
Leverandørgjeld	25.000	7.169
Sum kortsiktig gjeld.....	1.093.826	250.751
Sum gjeld.....	80.068.826	78.496.751
Sum egenkapital og gjeld.....	125.503.497	123.498.801

10.4.4 Endringer i egenkapital

Tabellen under viser endringer i egenkapitalen, herunder endringer i aksjekapitalen, til Haugesund Autocenter AS fra stiftelsesdatoen frem til 31. desember 2023:

Alle tall i hele NOK

	Aksjekapital	Overkurs	Annен EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital per 1. januar 2023	0	0	0	0	0
Kapitalinnskudd ved stiftelse	35.000	-5.570	0		29.430
Årets resultat	0	0	0	-594.759	-594.759
Ikke registrert kapitalforhøyelse ¹	0	0	46.000.000	0	46.000.000
Egenkapital per 31. desember 2023	35.000	-5.570	46.000.000	-594.759	45.434.671

1 Selskapet gjennomførte den 15. desember 2023 en kapitalforhøyelse på totalt NOK 46.000.000.

Denne ble registrert i Føretaksregisteret 16. januar 2024.

Tabellen under viser endringer i egenkapitalen, herunder endringer i aksjekapitalen, til Haugesund Autocenter AS fra 1. januar 2024 frem til 31. desember 2024:

Alle tall i hele NOK

	Aksjekapital	Overkurs	Annен EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital per 1. januar 2024	35.000	-5.570	46.000.000	-594.759	45.434.671
Kapitalforhøyelse	35.000	45.965.000	0	0	46.000.000
Årets resultat	0	0	0	-432.622	-432.622
Egenkapital per 31. desember 2024	70.000	45.959.430	0	-1.027.381	44.996.049

10.4.5 Kontantstrøm

Tabellen under viser Haugesund Autocenter AS' kontantstrøm per 31. desember 2023 (revidert) og 31. desember 2024 (urevidert). Oppstillingen av kontantstrøm er satt opp av Fondet i tråd med regnskapsprinsippene som gjelder for Haugesund Autocenter AS (se punkt 10.2).

	Balanse	Balanse
	Per 31.12.2023	Per 31.12.2024
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>		
Resultat før skattekostnad	-762.511	-554.644
Endring i leverandørgjeld	25.000	-17.831
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1.068.826	-2.030.229
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	331.315	-2.602.703
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		

Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	41.192.480	0
Utbetaling ved oppgjør av lån i datterselskap	80.468.004	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-121.660.484	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	78.975.000	2.533.493
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	729.000
Innbetalinger av egenkapital.....	46.029.430	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	125.004.430	1.804.493
Netto endring i kontanter	3.675.261	-798.210
Kontanter ved periodens start	0	3.675.261
Kontanter ved periodens slutt.....	3.675.261	2.877.051

10.4.6 Nærmere om eventuelle vesentlige endringer i netto omsetning eller inntekter

Det har ikke vært noen vesentlige endringer i nettoomsetning eller inntekter til Haugesund Autocenter AS i perioden dekket av den historiske finansielle informasjonen.

10.5 Historisk finansiell informasjon for AHK Eiendom AS

10.5.1 Generelt

AHK Eiendom AS ble stiftet 25. februar 2022 med en aksjekapital på 2.479.008 kroner, samt en overkurs på 600.000 kroner, noe som ga en total innskutt egenkapital på 3.079.008 kroner. Selskapets eneste aktivitet er utleie av eiendommen til Tesla Norway AS under en "barehouse"-leiekontrakt. Dette innebærer at leietaker er ansvarlig for alle drifts- og vedlikeholdskostnader. Selskapet har ingen ansatte.

I 2022 hadde selskapet ingen driftsinntekter, mens administrative kostnader gjorde at driftskostnadene var på 40.763 kroner. Dette førte til et negativt driftsresultat. Etter skattekostnader endte årsresultatet på -31.795 kroner, som ble overført til udekket tap.

I 2023 genererte selskapet 1.979.547 kroner i salgsinntekter. Inntektene kom fra utleie av Industriegata 17, som ble ferdigstilt i oktober 2023. Driftskostnadene var på 821.486 kroner, hovedsakelig knyttet til utleieaktiviteten, og inkludert 526.343 kroner i avskrivninger. Dette resulterte i et positivt driftsresultat på 1.158.061 kroner. Finanskostnadene var 1.325.361 kroner, mens finansinntektene kun utgjorde 14.618 kroner, noe som førte til et negativt netto finansresultat på -1.310.743 kroner. Etter skattekostnader endte årsresultatet for 2023 på -253.024 kroner, som ble overført til udekket tap. Selskapets egenkapital ble redusert fra 3.079.008 kroner ved stiftelsen til 2.794.189 kroner ved utgangen av 2023 på grunn av de samlede underskuddene på -284.819 kroner.

I 2024 økte selskapets driftsinntekter betydelig til 7.918.192 kroner, inkludert 250.896 kroner i annen driftsinntekt. Økningen fra 2023 skyldes at det i 2023 ble generert leieinntekter fra og med ferdigstillelse av bygget i oktober 2023. Samtidig økte driftskostnadene til 3.955.124 kroner, hvorav 3.807.340 kroner var avskrivninger. Dette resulterte i et positivt driftsresultat på 3.963.067 kroner. Finanskostnadene økte imidlertid betydelig til 5.720.468 kroner, hovedsakelig som følge av renteutgifter til konsernselskapet, noe som førte til et negativt netto finansresultat på -5.720.468 kroner. Etter skattekostnader endte årsresultatet for 2024 på -1.757.401 kroner, som ble overført til udekket tap.

Ved utgangen av 2024 var selskapets totale egenkapital 3.146.058 kroner, en reduksjon fra 4.903.459 kroner i 2023, hovedsakelig som følge av det negative årsresultatet.

Etter Fondets vurdering har AHK Eiendom AS sin forretningsmessige utvikling og resultat, samt selskapets stilling, vært i tråd med forventingene for den perioden som historisk finansiell informasjon dekker. Alle vesentlige endringer i selskapets utvikling, resultat og stilling siden stiftelse, som beskrevet ovenfor, skyldes opptak av det konserninterne lånet fra Haugesund Autocenter AS og leieinntekter fra Tesla Norway AS i henhold til leieavtalen for Industrigata 17.

10.5.2 Resultatregnskap

Tabellen under viser AHK Eiendom AS resultatregnskap for regnskapsårene avsluttet 31. desember 2022, 31. desember 2023 og 31. desember 2024:

Alle tall i hele NOK	Regnskapsår avsluttet 31. desember	Regnskapsår avsluttet 31. desember	Regnskapsår avsluttet 31. desember
	2024	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Driftsinntekter	7.918.192	1.979.547	0
.....
Avskrivning på varige driftsmidler	3.807.340	526.343	0
.....
Lønnskostnader	0	0	0
.....
Annen driftskostnad	147.784	295.143	40.763
.....
Sum driftskostnader	3.955.124	821.486	40.763
.....
Driftsresultat	3.963.067	1.158.061	-40.763
.....
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	0	14.618	0
.....
Finanskostnader	5.720.468	1.325.361	0
.....
Netto finansresultat	-5.720.468	-1.310.743	0
.....
Resultat før skattekostnad	-1.757.401	-152.682	-40.763
.....
Skattekostnad på ordinært resultat	0	100.342	-8.968
.....
Resultat etter skatt	-1.757.401	-253.024	-31.795
.....

Disponering av resultat

Utbytte.....	0	0
Overført til/fra annen egenkapital	1.757.401	253.024
Sum disponert	-1.757.401	-253.024

10.5.3 Balanseoppstilling

Tabellen under viser AHK Eiendom AS balanseoppstilling per 31. desember 2022, 31. desember 2023 og 31. desember 2024:

Alle tall i hele NOK	Per 31. desember	Per 31. desember	Per 31. desember
	2024	2023	2022

EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	0	0	100.342
Sum Immaterielle eiendeler	0	0	100.342

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	81.984.280	85.791.620	31.094.497
Sum varige driftsmidler	81.984.280	85.791.620	31.094.497
Sum anleggsmidler	81.984.280	85.791.620	31.194.839

Omløpsmidler

Kundefordringer.....	102.913	2.543.981	0
Andre kortsiktige fordringer	49.015	18.139	3.102.240
Sum fordringer	151.928	2.562.120	3.102.240
Bankinnskudd, renter, kontanter ol.....	1.252.293	2.428.072	1.823.832
Sum omløpsmidler.....	1.404.221	4.990.192	4.926.072
Sum eiendeler.....	83.388.501	90.781.812	36.120.911

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital.....	2.479.008	2.479.008	2.479.008
Overkurs.....	600.000	600.000	600.000
Sum innskutt egenkapital	3.079.008	3.079.008	3.079.008

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	67.050	1.824.451	2.077.475
Sum opptjent egenkapital	67.050	1.824.451	2.077.475
Sum egenkapital	3.146.058	4.903.459	5.156.483

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt.....	0	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0	0
Gjeld til kreditinstitusjoner	0	0	23.832.474
Langsiktig konserngjeld.....	77.934.511	80.468.004	0
Sum langsiktig gjeld.....	77.934.511	80.468.004	23.832.474

Kortsiktig gjeld

Betalbar skatt	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld.....	2.263.081	4.470.961	29.420
Avsatt utbytte	0	0	0
Skyldig offentlige avgifter	0	309.261	0
Leverandørgjeld	44.850	630.127	7.102.534
Sum kortsiktig gjeld.....	2.307.931	5.410.349	7.131.954
Sum gjeld	80.242.442	85.878.353	30.964.428
Sum egenkapital og gjeld.....	83.388.501	90.781.812	36.120.911

10.5.4 Endringer i egenkapital

Tabellen under viser endringer i egenkapitalen, herunder endringer i aksjekapitalen, til AHK Eiendom AS fra stiftelsesdatoen frem til 31. desember 2022:

Alle tall i hele NOK

	Aksjekapital	Overkurs	Annен EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital per 1. januar 2022	0	0	0	0	0
Fisjon	2.479.008	600.000	2.109.270	0	5.188.278
Årets resultat	0	0	0	-31.795	-31.795
Egenkapital per 31. desember 2022	2.479.008	600.000	2.109.270	-31.795	5.156.483

Tabellen under viser endringer i egenkapitalen, herunder endringer i aksjekapitalen, til AHK Eiendom AS fra 1. januar 2023 frem til 31. desember 2023:

Alle tall i hele NOK

	Aksjekapital	Overkurs	Annен EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital per 1. januar 2023	2.479.008	600.000	2.109.270	-31.795	5.156.483
Årets resultat	0	0	0	-253.024	-253.024
Egenkapital per 31. desember 2023	2.479.008	600.000	2.109.270	-284.819	4.903.459

Tabellen under viser endringer i egenkapitalen, herunder endringer i aksjekapitalen, til AHK Eiendom AS fra 1. januar 2024 frem til 31. desember 2024:

Alle tall i hele NOK

	Aksjekapital	Overkurs	Annен EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital per 1. januar 2024	2.479.008	600.000	2.109.270	-284.819	4.903.459
Årets resultat	0	0	0	-1.757.401	-1.757.401
Egenkapital per 31. desember 2024	2.479.008	600.000	2.109.270	-2.042.220	3.146.058

10.5.5 Kontantstrøm

Tabellen under viser AHK Eiendom AS kontantstrøm per 31. desember 2022 (urevidert), 31. desember 2023 (revidert) og 31. desember 2024 (urevidert). Oppstillingen av kontantstrøm er satt opp av Fondet i tråd med regnskapsprinsippene som gjelder for AHK Eiendom AS (se punkt 10.2).

	Balanse	Balanse	Balanse
	Per 31.12.2022	Per 31.12.2023	Per 31.12.2024
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>			
Resultat før skattekostnad	-40.763	-152.682	-1.757.401
Ordinære avskrivninger	0	526.343	3.807.340
Endring i kundefordringer	-3.102.240	-2.543.981	2.441.069
Endring i leverandørgjeld	7.131.954	-6.472.407	-585.277
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-91.374	7.834.903	-2 615.217
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3.897.577	-807.825	1.290.514
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-31.094.497	55.223.466	-67.200
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-31.094.497	-55.223.466	67.200

<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>			
Endring i langsiktig gjeld	23.832.474	56.635.530	-2.533.492
Endring i aksjekapital	3.079.008	0	0
Endring i annen egenkapital.....	2.109.270	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	29.020.752	56.635.530	-2.533.492
Netto endring i kontanter	1.823.832	604.240	-1.175.779
Kontanter ved periodens start	0	1.823.832	2.428.072
Kontanter ved periodens slutt.....	1.823.832	2.428.072	1.252.293

10.5.6 Nærmere om eventuelle vesentlige endringer i netto omsetning eller inntekter

Den historiske finansielle informasjonen viser en vesentlig økning i driftsinntekter i 2023 og 2024. Økningen skyldes oppstarten av leiekontrakten med Tesla Norway AS. Selskapet hadde ingen driftsinntekter før overtakelse av eiendommen i 2023, og leieavtalen trådte i kraft etter dette. Leieinntektene er KPI-justerte, noe som sikrer regulering av leiebeløpet i tråd med inflasjonsutviklingen. Fra og med 2023 genererte selskapet stabile leieinntekter, noe som resulterte i en betydelig økning i nettoomsetningen sammenlignet med tidligere år. Det har ikke vært andre forhold som har påvirket inntektene eller nettoomsetningen i denne perioden.

10.6 Begrensninger på bruk av Selskapenes kapital

Selskapenes bruk av kapital er ikke begrenset på annen måte enn gjennom Selskapenes vedtektsfestede formål, eventuelle gjeldsforpliktelser, investeringsmandat og lovfestede begrensninger, herunder Aksjeloven kapittel 3 og kapittel 8. Tilsvarende gjelder Fondets adgang til å overføre kapital til Eiendomsselskapene.

10.7 Vesentlige endringer i Selskapenes økonomiske stilling eller resultat

Det har ikke inntruffet vesentlige endringer i Fondets økonomiske stilling siden 30. september 2024. Det har heller ikke inntruffet vesentlige endringer i Haugesund Autocenter AS eller AHK Eiendom AS sin økonomiske stilling siden 31. desember 2024.

Det har ikke inntruffet vesentlige endringer i Fondets økonomiske resultat siden 30. september 2024. Det har heller ikke inntruffet vesentlige endringer i Haugesund Autocenter AS eller AHK Eiendom AS sitt økonomiske resultat siden 31. desember 2024.

10.8 Nærståendetransaksjoner

Selskapene har ikke utført noen transaksjoner med nærstående parter i løpet av perioden som omfattes av den finansielle informasjonen i dette Prospektet og frem til datoene for dette Registreringsdokumentet.

10.9 Rettssaker og tvister av betydning for Fondets økonomiske stilling

Selskapene har ikke vært involvert i rettssaker eller tvister de siste 12 måneder (herunder saker som er anlagt eller varslet og som Selskapene har kjennskap til), som kan få eller som i den senere tid har hatt vesentlig innvirkning på Selskapenes økonomiske stilling eller lønnsomhet.

10.10 Selskapenes kapitalressurser

10.10.1 Haugesund Autocenter AS

Haugesund Autocenter AS ble oppkapitalisert med NOK 46 millioner den 15. desember 2023 gjennom et kapitalinnskudd fra Fondet. Selskapet har banklån på NOK 60.750.000 fra Eiendomskreditt AS og NOK

17.496.000 fra Skudenesh & Aakra Sparebank som ble tatt opp for å finansiere ervervet av AHK Eiendom AS og eiendommen, og er sikret med pant i eiendommen. Selskapet har ingen inntektsstrømmer utover renteinntektene fra det konserninterne lånet til AHK Eiendom AS.

Selskapet har dermed langsiktige kapitalressurser i form av egenkapital, banklån, og renteinntekter. Banklånet fra Eiendomskreditt AS er avdragsfritt til 15.12.2028, med rente 3M NIBOR + 2,5 %. Banklånet fra Skudenesh & Aakra Sparebank forfaller 15.12.2028, og har renten på 3M NIBOR + 2,95 %.

Selskapet har ingen kortsiktige kapitalressurser.

10.10.2 AHK Eiendom AS

AHK Eiendom AS er fullfinansiert gjennom konserninternt lån fra Haugesund Autocenter AS og genererer sin inntekt utelukkende fra leiekontrakten med Tesla Norway AS. Selskapets langsiktige kapitalressurs utgjør dermed leieinntekter fra eiendommen og finansieringen gjennom det konserninterne lånet.

Selskapet har ingen kortsiktige kapitalressurser.

10.11 Selskapenes kontantstrømmer

10.11.1 Haugesund Autocenter AS

Haugesund Autocenter AS sine kontantstrømmer kommer primært fra egenkapitalinnskudd, bankfinansiering samt renteinntekter og tilbakebetalinger på konserninterne lån til datterselskapet. Egenkapitalen kommer fra kapitalforhøyelsen på NOK 46 millioner gjennomført 15. desember 2023. Selskapets bankfinansiering kommer fra to banklån fra Eiendomskreditt AS og Skudenesh & Aakra Sparebank på henholdsvis NOK 60.750.000 og NOK 18.225.000, til sammen NOK 78.975.000. Midlene fra banklånet er lånt ut til AHK Eiendom AS som et konserninternt lån, og Haugesund Autocenter AS mottar renteinntekter fra AHK Eiendom AS. Renteinntektene er stabile og brukes til å betale renter og avdrag til bankene. Lånet fra Eiendomskreditt AS er det ennå ikke gjort nedbetalingar på fordi det er avdragsfritt til 15. desember 2028. Per 31. desember 2024 er NOK 729.000 nedbetalt på lån fra Skudenesh & Aakra Sparebank. Utstående hovedstol er dermed NOK 17.496.000. Endringene i kontantstrømmer fra 2023 til 2024 knytter seg til at selskapet både ble finansiert med egenkapital og gjeld og ervervet AHK Eiendom AS i 2023, mens det i 2024 verken har blitt oppkапitalisert eller har foretatt noen investeringer. Det vises for øvrig til punkt 10.4.5.

10.11.2 AHK Eiendom AS

AHK Eiendom AS sine kontantstrømmer kommer fra leieinntektene fra utlån av eiendommen selskapet eier, hvor Tesla Norway AS nå er leietaker. Driftsinntektene økte i 2023 og 2024 som følge av oppstart av leiekontrakten med Tesla Norway AS. Selskapet hadde ingen driftsinntekter før eiendommen ble ferdigstilt i oktober 2023, da leieavtalen trådte i kraft. Leieinntektene var dermed også betydelig høyere i 2024 enn i 2023, fordi det i 2023 ble generert leieinntekter kun fra og med oktober. Leieinntektene var selskapets eneste inntektskilde i både 2023 og 2024. Inntektene brukes til å dekke renter og avdrag på det konserninterne lån fra Haugesund Autocenter AS. Opptaket av det konserninterne lån førte til vesentlige økning i selskapets netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2023 sammenlignet med 2022. Ingen nye lån er tatt opp siden, noe som i 2024 førte til en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter. Selskapet har heller ikke gjort noen ytterligere investeringer. Positiv avkastning på eiendommen gjorde derfor at netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter gikk å være negativ i 2023 til positiv i 2024. Selskapet har ingen vesentlige driftskostnader utover renter på konsernlånet og ordinære administrasjonskostnader. Det vises for øvrig til punkt 10.5.5.

11 NÄRMERE OM VIRKSOMHETEN TIL SELSKAPENE

11.1 Hovedaktiviteter- og markeder

11.1.1 Haugesund Autocenter AS

Haugesund Autocenter AS er et heleid datterselskap av Fondet. Selskapets eneste funksjon er å eie AHK Eiendom AS og fungerer dermed som et holdingselskap uten egen operativ virksomhet og uten ansatte. All omsetning skjer i Norge. Haugesund Autocenter AS har ingen inntekter utover renter fra det konserninterne lånet til AHK Eiendom AS.

11.1.2 AHK Eiendom AS

AHK Eiendom AS eier og forvalter næringseiendommen Industrigata 17 i Haugesund. Selskapets eneste aktivitet er utleie av eiendommen til Tesla Norway AS under en "barehouse"-leiekontrakt. Dette innebærer at leietaker er ansvarlig for alle drifts- og vedlikeholdskostnader. Leien er 100 % KPI-regulert. Det er ingen andre forretningsaktiviteter i selskapet. Selskapet har ingen ansatte. All omsetning skjer i Norge. AHK Eiendom AS har leieinntekter fra Tesla som eneste inntekt.

11.2 Viktige hendelser i Selskapenes utvikling

11.2.1 Haugesund Autocenter AS

Haugesund Autocenter AS ble stiftet 1. februar 2023 som et hylleselskap og var inaktivt frem til det ble brukt som en del av en ervervsstruktur for oppkjøpet av AHK Eiendom AS. Kapitalforhøyelsen på NOK 46 millioner ble gjennomført som en del av finansieringen av oppkjøpet av AHK Eiendom AS.

Finansieringen av oppkjøpet skjedde gjennom en kombinasjon av egenkapital og banklån. Selskapet tok opp et avdragsfritt lån på NOK 60.750.000 fra Eiendomskreditt AS og et serielån på opprinnelig NOK 18.225.000 fra Skudenes & Aakra Sparebank, hvor sistnevnte hadde en utestående saldo på NOK 17.496.000 per 31.12.2024.

11.2.2 AHK Eiendom AS

AHK Eiendom AS ble stiftet 25. februar 2022 med formål om å eie og forvalte næringseiendommen Industrigata 17 i Haugesund. Selskapet var inaktivt i 2022 og hadde ingen driftsinntekter. I 2023 ble AHK Eiendom AS kjøpt av Haugesund Autocenter AS, men dette medførte ingen operasjonelle endringer utover en justering i eierstrukturen. Leiekontrakten med Tesla Norway AS forble uendret, og AHK Eiendom AS fortsatte å forvalte eiendommen som tidligere. Finansieringen av eiendomskjøpet ble håndtert gjennom Haugesund Autocenter AS, som ytet et konserninternt lån til AHK Eiendom AS. Fra 2023 og fremover har selskapet hatt stabile leieinntekter fra Tesla, og i 2024 har det ikke vært noen transaksjoner, finansielle restruktureringer eller operasjonelle endringer.

11.3 Strategi og formål

11.3.1 Haugesund Autocenter AS

Selskapets strategi er å eie AHK Eiendom AS og videreføre driften som holdingselskap. Det er ingen planer om ytterligere investeringer.

11.3.2 AHK Eiendom AS

Selskapets formål er å eie og forvalte eiendommen i Haugesund med Tesla som langsiktig leietaker. Det er ingen planlagte oppgraderinger eller endringer på eiendommen, da den er nybygd og oppført etter leietakers spesifikasjoner.

11.4 Vesentlige investeringer

11.4.1 Haugesund Autocenter AS

Haugesund Autocenter AS sin eneste investering er oppkjøpet av AHK Eiendom AS som har hjemmel og eierskap til eiendommen i Industrigata 17. Kjøpet ble gjennomført 20. desember 2023. Kjøpesummen var NOK 119.261.696, mens den totale prisen for prosjektet var NOK 122.720.266. Det er ingen pågående eller planlagte investeringer i selskapet.

11.4.2 AHK Eiendom AS

AHK Eiendom AS har ikke gjennomført noen egen eiendomstransaksjon, men har hatt eierskap til Industrigata 17 siden før Haugesund Autocenter AS sitt oppkjøp av selskapet. Det er ingen pågående eller planlagte investeringer i selskapet.

11.5 Miljørelaterte forhold som kan påvirke Selskapenes bruk av faste eiendeler

11.5.1 Haugesund Autocenter AS

Selskapet eier kun aksjer og har ikke direkte eierskap i noen faste eiendeler.

11.5.2 AHK Eiendom AS

AHK Eiendom AS eier fast eiendom som er underlagt de miljøkrav som følger av norsk rett, men dette påvirker ikke selskapets bruk av eiendommen som utleieobjekt.

11.6 Vesentlige trender i produksjon, salg, kostnader mv.

11.6.1 Haugesund Autocenter AS

Det har ikke vært noen vesentlige trender i produksjon, salg og lager, kostnader eller salgspriser siden slutten av det siste regnskapsåret til dato for Registreringsdokumentet. Selskapets eneste inntekt har vært renteinntekter fra et konserninternt lån til AHK Eiendom AS. Rentteinntektene fra det lånet har vært stabile siden siste regnskapsår. Den eneste faste kostnaden er rentekostnader knyttet til banklån, som også har vært stabile siden siste regnskapsår.

11.6.2 AHK Eiendom AS

Det har ikke vært noen vesentlige trender i produksjon, salg og lager, kostnader eller salgspriser siden slutten av det siste regnskapsåret til dato for Registreringsdokumentet. Selskapets inntekter kommer fra leieinntekter fra Tesla Norway AS under den eksisterende leiekontrakten for leie av Industrigata 17, og disse inntektene har vært stabile siden siste regnskapsår. Renteutgifter på det konserninterne lånet utgjør den største kostnadsposten i selskapet. Disse utgiftene har vært stabile siden siste regnskapsår.

11.7 Kjente trender, usikkerheter, hendelser mv. med mulig virkning for Selskapenes utsikter

11.7.1 Haugesund Autocenter AS

Fondet er ikke kjent med noen trender, usikkerheter, etterspørsel, forpliktelser eller hendelser som med rimelighet kan ventes å ha en vesentlig virkning på Haugesund Autocenter AS sine utsikter for minst det inneværende regnskapsåret. Selskapet får inntekter i form av renteinntekter fra et konserninternt lån til AHK Eiendom AS, som igjen får inntekter i form av leieinntekter i henhold til en langsiktig avtale om leie av eiendommen Industrigata 17. Selskapets inntekt er dermed avhengig av at leietaker (Tesla Norway AS) oppfyller sine forpliktelser, men det er ikke ventet utfordringer knyttet til leietakers betalingsevne.

Selskapet har banklån med flytende rente, og endringer i rentenivået kan påvirke rentekostnadene, men det er ikke ventet endringer som gir vesentlig virkning på selskapet sine utsikter.

11.7.2 AHK Eiendom AS

Fondet er ikke kjent med noen trender, usikkerheter, etterspørsel, forpliktelser eller hendelser som med rimelighet kan ventes å ha en vesentlig virkning på AHK Eiendom sine utsikter for minst det inneværende regnskapsåret. Selskapet får inntekter i form av leieinntekter i henhold til en langsiktig avtale om leie av eiendommen Industrigata 17. Selskapets inntekt er dermed avhengig av at leietaker (Tesla Norway AS) oppfyller sine forpliktelser, men det er ikke ventet utfordringer knyttet til leietakers betalingsevne.

12 OPERASJONELL OG FINANSIELL VURDERING

12.1 Generelt

Fondets virksomhet er begrenset til å investere i aksjer og Fondet skal derfor ikke ha noen operasjonell drift. Fondet vil gjennom Eiendomsselskapene eie indirekte aksjeposter i Målselskapene, som igjen eier Eiendommene. Videre er Eiendomsselskapenes virksomhet begrenset til å eie aksjer i Målselskapene og Målselskapenes virksomhet begrenset til forvaltning av deres eneste aktiva, dvs. de respektive Eiendommene. Vesentlige faktorer som påvirker virksomheten i Fondet er derfor begrenset til de faktorer som påvirker Eiendommene og kontantstrømmen Eiendommene genererer, herunder inntekter og utgifter knyttet til Eiendommene. Eiendom prises ut fra netto leie etter dekning av driftsutgifter. Dersom Eiendommenes driftsutgifter og eiers andel felleskostnader endres slik at netto leie påvirkes negativt vil Eiendommenes verdi kunne forringes.

12.2 Vesentlige faktorer som påvirker Selskapenes virksomhet

12.2.1 Fondet

Fondets virksomhet er forventet å hovedsakelig bli påvirket av følgende faktorer:

- leieinntekter;
- leieforhold;
- ledighet;
- driftskostnader; og
- fremtidig utvikling av Eiendommene og markedet for denne typen næringseiendommer.

Fondets primære og eneste inntektskilde vil være leieinntekter fra Eiendommene, og således vil enhver påvirkning på leieinntektene har direkte innvirkning på Fondets virksomhet.

Eiendomssegmentet generelt er preget av forutsigbar kontantstrøm gjennom langvarige leieavtaler. Videre har utviklingen i leieprisen historisk sett vært stabil og lite volatil. Likevel vil faktorer som generelle makroøkonomiske forhold, rentemarkedet og utlånsvillighet, arbeidsledighet og regulatoriske endringer påvirke eiendomsmarkedet og utleiemarkedet. En faktor som normalt har direkte påvirkning på leieinntektene for en eiendom er justering for inflasjon.

Generelt påvirkes leieinntekter av faktorer som utleieobjektets størrelse, utforming og standard, utleieobjektets beliggenhet, herunder infrastruktur i området og omkringliggende virksomheter, samt tilbud og etterspørsel i det respektive lokalmarkedet.

Ledighetsgrad og leienivå for næringseiendommer styres av tilbud og etterspørsel etter arealer i det respektive lokalmarkedet, herunder næringseiendommenes attraktivitet i konkurransen med alternative eiendommer og lokaliseringer.

Utvikling og oppgradering av Eiendommene er også en faktor som kan påvirke Eiendomsselskapene og/eller Målselskapenes virksomhet, både ved innvirkning på kostnadene og leieinntektene. Det er per dato for dette Registreringsdokumentet ikke avsatt midler til utvikling, men dersom styret i Fondet på et tidspunkt anser det som hensiktsmessig, kan deler av kontantstrømmen fra leieinntektene brukes til å se på eventuelle utviklingsmuligheter. Kostnader som påtas i en slik prosess, og som ikke gir umiddelbart utslag i økte leieinntekter, vil redusere kontantstrømmen fra eiendommen.

Per dato for dette Registreringsdokumentet er Fondet ikke kjent med noen forhold som i dag påvirker/har påvirket Fondets virksomhet eller de ovennevnte faktorene.

12.2.2 *Haugesund Autocenter AS og AHK Eiendom AS*

Både Haugesund Autocenter AS og AHK Eiendom AS er en del av samme selskapsstruktur, hvor Haugesund Autocenter AS er et heleid datterselskap av Fondet, og AHK Eiendom AS er heleid av Haugesund Autocenter AS. AHK Eiendom AS eier næringseiendommen i Haugesund, hvor Tesla er leietaker, og genererer sine inntekter hovedsakelig fra leieinntekter.

En av de viktigste faktorene som påvirker selskapenes inntekter er leieavtalen med Tesla. Dette sikrer stabile og forutsigbare leieinntekter for AHK Eiendom AS. Eventuelle endringer i denne avtalen, enten gjennom reforhandling, oppsigelse eller andre modifikasjoner, kan ha en vesentlig påvirkning på selskapets inntektsstrøm. I tillegg vil endringer i Teslas økonomiske situasjon, markedstilpasninger eller strategiske beslutninger kunne påvirke eiendommens utleiepotensial og dermed AHK Eiendom AS' inntektsgrunnlag.

Videre er rentenivået og finansieringskostnader en avgjørende faktor. Haugesund Autocenter AS har tatt opp et langsiktig banklån for å finansiere oppkjøpet av eiendommen, og disse midlene er videre utlånt til AHK Eiendom AS som et konserninternt lån. Dette medfører at renteutgifter på banklånet bokføres i Haugesund Autocenter AS, mens AHK Eiendom AS har rentekostnader knyttet til det interne lånet. Gitt at rentenivået har vært høyt de siste årene, har dette ført til økte finansieringskostnader for begge selskaper. Dersom rentene reduseres fremover, vil dette kunne bedre lønnsomheten.

I tillegg er eiendomsverdien og markedsforholdene en viktig faktor. Markedet for næringseiendom har vært volatilt, påvirket av makroøkonomiske faktorer som inflasjon og økonomisk usikkerhet. Eiendommens verdi avhenger av utviklingen i leiemarkedet, forventede avkastningskrav og rentenivået. En positiv verdiutvikling vil styrke selskapenes finansielle posisjon, mens en eventuell verdinédgang kan få motsatt effekt.

Samlet sett har selskapene en stabil inntektsstrøm fra leieavtalen med Tesla, men er eksponert for ytre faktorer som renteutvikling, finansieringskostnader og eiendomsverdier. Strukturen med et banklån i Haugesund Autocenter AS og konsernintern finansiering til AHK Eiendom AS innebærer at endringer i lånebetingelser og rentekostnader vil kunne få en direkte innvirkning på selskapenes lønnsomhet. Dersom det skjer vesentlige endringer i disse faktorene, enten gjennom markedsutvikling eller endrede leieavtaler, vil dette kunne påvirke fremtidige inntekter og selskapsverdi.

13 STYRET, LEDELSEN, ANSATTE, EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE**13.1 Styret og ledelsen i Fondet****13.1.1 Oversikt over styremedlemmer og deres CVer**

I henhold til Fondets vedtekter § 5 skal Fondet ha to til tre styremedlemmer. Styremedlemmene utpekes for en periode på 2 år.

Fondet ble stiftet 30. juni 2022 av Njord Securities AS og har registrert forretningsadresse, Dronning Mauds gate 1, 0250, Oslo, som også tjener som styremedlemmene adresse i forbindelse med deres rolle som styremedlemmer i Fondet. Per dato for dette Registreringsdokumentet er følgende personer del av Fondets styre (antall aksjer og opsjoner i Fondet per dato for dette Registreringsdokumentet fremgår også av tabellen):

Navn	Stilling	Styremedlem siden	Periode	Antall aksjer	Antall opsjoner
Geir Inge Solberg	Styreleder	5. desember 2023	2 år	0	0
Jan-Eirik Berntsen	Styremedlem	5. desember 2023	2 år	0	0
Steinar Håvarstein	Styremedlem	5. desember 2023	2 år	1.000	0

Nedenfor følger en kort beskrivelse av de enkelte styremedlemmene og deres CVer:

Geir Inge Solberg, Styreleder

Geir Inge Solberg er en aktiv styreleder med lang erfaring innen eiendom og finans. Han er utdannet ved Universitetet i Bergen og har en Siviløkonom grad fra Norges Handelshøyskole (NHH).

Nåværende styreverv og ledelsesposisjoner.....

Stavanger Handelsbygg AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 41 AS (Styrets leder), Kirkenes Samfunnsbygg AS (Styrets leder), Kraft Eiendomsinvest i AS (Styrets leder), Østfold Logistikkbygg AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 77 AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 85 AS (Styrets leder), Lillehammer Handelseiendom AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 56 AS (Styrets leder), Vitallic AS (Styrets leder), Kristiansund Etatbygg AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 45 AS (Styrets leder), Zeres AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 49 AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 67 AS (Styrets leder), Harstad Etatbygg AS (Styrets leder), Primstaven AS (Styrets leder), Bergen Kommunebygg AS (Styrets leder), Trondheim Kontoreiendom AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 60 AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 65 AS (Styrets leder), Bodø Eiendomsinvest AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 79 AS (Styrets leder), Hovden Næringscenter Invest AS (Styrets leder), Hovden Næringscenter AS (Styrets leder), Njord Prosjekt 51 AS (Styrets leder), En Liten Ø AS (Styrets leder), Hafjell Helse- og Handelsbygg AS (Styrets leder), Skjoldhagen Sameie (Styremedlem).

Tidligere styreverv og ledelsesposisjoner de siste fem år....

-

Jan-Eirik Berntsen, Styremedlem

Jan-Eirik Berntsen jobber til daglig som Adm. Direktør i Brække Eiendoms AS, og har tidligere erfaring som Daglig leder i Lister Forvaltning AS, Eiendomssjef i KLP Eiendom AS, Utviklingsansvarlig i Salto Eiendom AS, og Seniorrådgiver i NCM Development.

Nåværende styreverv og

ledelsesposisjoner Nedre Eikervei AS (Daglig leder), Grønland 34 AS (Daglig leder), Åssiden Næringsenter AS (Daglig leder), Star Næringspark AS (Daglig leder), Bjellandveien 24 AS (Daglig leder), Bjellandveien 26 AS (Daglig leder), Musøya AS (Daglig leder), Andebuveien 78 AS (Daglig leder), Møllegaten 9 AS (Daglig leder), Søndre Kullerød 8 AS (Daglig leder), Tangen Næringspark AS (Daglig leder), Andebuveien 80 AS (Daglig leder), Tollbugata 12 AS (Daglig leder), Brække Eiendom AS (Daglig leder), Vintergata 19 AS (Daglig leder), Bekkeveien AS (Daglig leder), Syretårnet 41 AS (Daglig leder), Korni Næringspark AS (Daglig leder), Tollbugt. 49-51 AS (Daglig leder), Irg 99 AS (Daglig leder), Werringgården AS (Daglig leder), Arbo Utvikling AS (Kontaktperson), Syretårnet 41 AS (Styremedlem), Andebuveien 80 AS (Styremedlem), Korni Næringspark AS (Styremedlem), Bjellandveien 26 AS (Styremedlem), Kraft Eiendomsinvest i AS (Styremedlem), Arbo Utvikling AS (Styremedlem), Bekkeveien AS (Styremedlem), Andebuveien 78 AS (Styremedlem), Bjellandveien 24 AS (Styremedlem), Nye Øvre Eikervei Invest AS (Styremedlem), Tangen Næringspark AS (Styremedlem), Br Eiendom AS (Styremedlem), Søndre Kullerød 8 AS (Styremedlem), Nedre Eikervei AS (Styremedlem), Guristuveien Borettslag (Varamedlem).

Tidligere styreverv og

ledelsesposisjoner de siste fem år -

Steinar Håvarstein, Styremedlem

Steinar Håvarstein er gründeren av Port-Teknikk AS, og jobber nå som selvstendig næringsdrivende i sitt eierskap KSH Holding AS. Han er også aksjonær i Fondet.

Nåværende styreverv og

ledelsesposisjoner KSH Bygg og Eiendom AS (Daglig leder), Ryfylke Pyrolyse AS (Daglig leder), Håvarstein Eiendom AS (Daglig leder), KSH Holding AS (Daglig leder), Rennesøy Holding AS (Daglig leder), KSH Holding AS (Styrets leder), Viklevåg Eiendom AS (Styrets leder), Ksh Bygg og Eiendom AS (Styrets leder), Forus Kombibyggs Invest AS (Styrets leder), Ik Property AS (Styrets leder).

Tidligere styreverv og

ledelsesposisjoner de siste fem år -

13.1.2 Oversikt over medlemmer av ledelsen og deres CVer

Per datoén for dette Registreringsdokumentet har Fondet ingen ansatte.

13.2 Styret og ledelsen i Haugesund Autocenter AS

13.2.1 Oversikt over medlemmer av styret og deres CVer

Annet en bestemmelsen i Haugesund Autocenter AS vedtekter § 4 om at styret skal ha inntil fem medlemmer, har Haugesund Autocenter AS ingen vedtektsregulering av styresammensetningen.

Haugesund Autocenter AS registrerte forretningsadresse, c/o Njord Alternative Investments AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo, tjener som de nåværende styremedlemmene adresse i forbindelse med deres rolle som styremedlemmer i Haugesund Autocenter AS. Per dato for dette Prospektet er følgende personer del av Haugesund Autocenter AS styre (antall aksjer og opsjoner i Haugesund Autocenter AS per Prospektdatoen fremgår også av tabellen):

Navn	Stilling	Styremedlem siden	Periode	Antall aksjer	Antall opsjoner
Magnus Brath Lund	Styrets leder	15. desember 2023	2 år	0	0
Knut Haakon Rike	Styremedlem	15. desember 2023	2 år	0	0

Nedenfor følger en kort beskrivelse av de enkelte styremedlemmene og deres CVer:

Magnus Brath Lund, styreleder i Haugesund Autocenter AS

Magnus Brath Lund er daglig leder hos Forvalter, og har en MSc Corporate Finance fra Cass Business School.

Nåværende styreverv og lederstillinger *Haugesund Autocenter AS (Styreleder), Kraft Private Equity I AS (Styrets leder), Sørlandet Etatbygg AS (Styrets leder), Lillehammer Etatbygg AS (Styrets leder), Meles AS (Styrets leder), Vestlandet Kommunebygg AS (Styrets leder), Offentlig Eiendomsinvest i AS (Styrets leder), Førde Etatbygg AS (Styrets leder), Ski Etatbygg AS (Styrets leder), Bergen Etatbygg AS (Styrets leder), Tønsberg Etatbygg AS (Styrets leder), Holocene AS (Styrets leder), Kjeller Eiendomsinvest AS (Styrets leder).*

Tidligere styreverv og lederstiller de siste fem år *Kraft Eiendomsinvest I AS (Styrets leder).*

Knut Haakon Rike, styremedlem i Haugesund Autocenter AS

Knut Haakon Rike er Porteføljeinformator hos Forvalter, og er en Chartered Financial Analyst (CFA) med MSc in Finance fra Lancaster University Management School og MSc in Business Administration fra Católica Lisbon University.

Nåværende styreverv og lederstiller *Haugesund Autocenter AS (Styremedlem), Kraft Private Equity I AS (Styremedlem), Rike Partner AS (Styrets leder), Rike Capital AS (Styrets leder) Sørlandet Etatbygg AS (Styremedlem), Lillehammer Etatbygg AS (Styremedlem), Vestlandet Kommunebygg AS (Styremedlem), Offentlig Eiendomsinvest i AS (Styremedlem), Førde Etatbygg AS (Styremedlem), Ski Etatbygg AS (Styremedlem), Bergen Etatbygg AS (Styremedlem), Tønsberg Etatbygg AS (Styremedlem), Kjeller Eiendomsinvest AS (Styremedlem).*

Tidligere styreverv og lederstiller de siste fem år *Sameiet Zetlitzgate 3 (Styremedlem), Kraft Eiendomsinvest I AS (Styremedlem).*

13.2.2 Oversikt over medlemmer av ledelsen og deres CVer

Per dato for dette Registreringsdokumentet har Haugesund Autocenter AS ingen ansatte.

13.3 Styret og ledelsen i AHK Eiendom AS

13.3.1 Oversikt over medlemmer av styret og deres CVer

AHK Eiendom AS har ingen vedtektsregulering av styresammensetningen i selskapet.

AHK Eiendom AS registrerte forretningsadresse, c/o Njord Alternative Investments AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo, tjener som de nåværende styremedlemmene adresse i forbindelse med deres rolle som styremedlemmer i AHK Eiendom AS. Per dato for dette Prospektet er følgende personer del av AHK Eiendom AS styre (antall aksjer og opsjoner i AHK Eiendom AS per Prospektdatoen fremgår også av tabellen):

Navn	Stilling	Styremedlem siden	Periode	Antall aksjer	Antall opsjoner
Christer Wennersten	Styrets leder	20. desember 2023	2 år	0	0
Marthe Asheim Underthun	Varamedlem	20. desember 2023	2 år	0	0

Nedenfor følger en kort beskrivelse av de enkelte styremedlemmene og deres CVer:

Christer Wennersten, styreleder i AHK Eiendom AS

Christer Wennersten jobber som Eiendomsforvalter hos Lister Forvaltning AS, og har lang erfaring med ulike roller innenfor finans. Han er utdannet Siviløkonom fra Norges Handelshøyskole (NHH) og har også studert ved Vienna University of Economics and Business.

Nåværende styreverv og lederstillinger

Sarpsborgveien 23 AS (Styrets leder), Hundervegen 17-23 AS (Styrets leder), Multianlegg 3 AS (Styrets leder), Coonor AS (Styrets leder), Tinghuset AS (Styrets leder), Handelssenteret Stensarmen AS (Styrets leder), Gardermoen Etatbygg Invest AS (Styrets leder), Dronningens Gt 1 AS (Styrets leder), Kjellerholen 9 AS (Styrets leder), Ahk Eiendom AS (Styrets leder), Kirkegaten 22 Invest AS (Styrets leder), Vingnes Næringspark AS (Styrets leder), Kulturhallene Eiendom AS (Styrets leder), Moloveien 20 AS (Styrets leder), Vingnes Eiendom AS (Styrets leder), Vestre Havn Bygg 2 AS (Styrets leder), Futurum AS (Styrets leder), Kjellerholen 7 AS (Styrets leder), Torp Lagerbygg Invest AS (Styrets leder), Sverres Gate 37 AS (Styrets leder), Storgaten 43 AS (Styrets leder), Damsgårdsveien 106 AS (Styrets leder), Gneis Eiendom AS (Styrets leder), Rosenlund Kontorbygg AS (Styrets leder), Krokatjonnveien 15 AS (Styrets leder), Baglergaten 2 AS (Styrets leder), Habeo Eiendom AS (Styrets leder), Rome Eiendom i AS (Styrets leder), Hvam Eiendom Invest AS (Styrets leder), Prinsens Gate 5 AS (Styrets leder), Tommelstadgaten 13 AS (Styrets leder), Baglergaten AS (Styrets leder), Rosenlund Kontorbygg II AS (Styrets leder), Saupstad Senter AS (Styrets leder), Polarkanten AS (Styrets leder), Pindsvleiven 9 AS (Styrets leder), Eiendom 2020 AS (Styrets leder), Allersgården 2 AS (Styrets leder), Kjølnesbygg AS (Styrets leder), Ski Eiendomsinvest AS (Styrets leder), Sørlandet Kunnskapshavn AS (Styrets leder), Strandgt 2 AS (Styrets leder), Hylkje Eiendom AS (Styrets leder), Soror Eiendom AS (Styrets leder), Sameiet Tyribakken 3-13 (Styrets leder), Håkons Gate 4 AS (Styremedlem), Sameiet Moloveien 20 (Styremedlem), Rosenlund Kontorbygg II AS (Kontaktperson), Allersgården 2 AS (Kontaktperson), Njord Prosjekt 49 AS (Kontaktperson), Habeo Eiendom AS (Kontaktperson), Bergen Kommunebygg AS (Kontaktperson), Lillehammer Handelseiendom AS (Kontaktperson), Njord Prosjekt 41 AS (Kontaktperson), Bodø Eiendomsinvest AS (Kontaktperson), Ski Eiendomsinvest AS (Kontaktperson), Vingnes Næringspark AS (Kontaktperson), Barstølveien 32 AS (Kontaktperson), Kirkegaten 22 Invest AS (Kontaktperson), Rosenlund Kontorbygg AS (Kontaktperson), Østfold Logistikkbygg AS (Kontaktperson), Damsgårdsveien 106 AS (Kontaktperson), Hafjell Helse- og Handelsbygg AS (Kontaktperson),

Torp Eiendomsinvest AS (Kontaktperson), Torp Lagerbygg Invest AS (Kontaktperson), Hundervegen 17-23 AS (Kontaktperson), Håkons Gate 4 AS (Kontaktperson), Kirkenes Samfunnsbygg AS (Kontaktperson), Global Skipsholding Norden 2 AS (Kontaktperson), Njord Prosjekt 45 AS (Kontaktperson), Stavanger Handelsbygg AS (Kontaktperson).
Sarpsborgveien 23 AS (Styrets leder), Hundervegen 17-23 AS (Styrets leder), Multianlegg 3 AS (Styrets leder), Coonor AS (Styrets leder), Tinghuset AS (Styrets leder), Handelssenteret Stensarmen AS (Styrets leder), Gardermoen Etatbygg Invest AS (Styrets leder), Dronningens Gt 1 AS (Styrets leder), Kjellerholen 9 AS (Styrets leder), Ahk Eiendom AS (Styrets leder), Kirkegaten 22 Invest AS (Styrets leder), Vingnes Næringspark AS (Styrets leder), Kulturhallene Eiendom AS (Styrets leder), Moloveien 20 AS (Styrets leder), Vingnes Eiendom AS (Styrets leder), Vestre Havn Bygg 2 AS (Styrets leder), Futurum AS (Styrets leder), Kjellerholen 7 AS (Styrets leder), Torp Lagerbygg Invest AS (Styrets leder), Sverres Gate 37 AS (Styrets leder), Storgaten 43 AS (Styrets leder), Damsgårdsveien 106 AS (Styrets leder), Gneis Eiendom AS (Styrets leder), Rosenlund Kontorbygg AS (Styrets leder), Krokatjønnveien 15 AS (Styrets leder), Baglergaten 2 AS (Styrets leder), Habeo Eiendom AS (Styrets leder), Rome Eiendom i AS (Styrets leder), Hvam Eiendom Invest AS (Styrets leder), Prinsens Gate 5 AS (Styrets leder), Tommelstadgaten 13 AS (Styrets leder), Baglergaten AS (Styrets leder), Rosenlund Kontorbygg II AS (Styrets leder), Saupstad Senter AS (Styrets leder), Polarkanten AS (Styrets leder), Plidsleveien 9 AS (Styrets leder), Eiendom 2020 AS (Styrets leder), Allersgården 2 AS (Styrets leder), Kjølnesbygg AS (Styrets leder), Ski Eiendomsinvest AS (Styrets leder), Sørlandet Kunnskapshavn AS (Styrets leder), Strandgt 2 AS (Styrets leder), Hylkje Eiendom AS (Styrets leder), Soror Eiendom AS (Styrets leder), Sameiet Tyribakken 3-13 (Styrets leder), Håkons Gate 4 AS (Styremedlem), Sameiet Moloveien 20 (Styremedlem), Rosenlund Kontorbygg II AS (Kontaktperson), Allersgården 2 AS (Kontaktperson), Njord Prosjekt 49 AS (Kontaktperson), Habeo Eiendom AS (Kontaktperson), Bergen Kommunebygg AS (Kontaktperson), Lillehammer Handelseiendom AS (Kontaktperson), Njord Prosjekt 41 AS (Kontaktperson), Bodø Eiendomsinvest AS (Kontaktperson), Ski Eiendomsinvest AS (Kontaktperson), Vingnes Næringspark AS (Kontaktperson), Barstølveien 32 AS (Kontaktperson), Kirkegaten 22 Invest AS (Kontaktperson), Rosenlund Kontorbygg AS (Kontaktperson), Østfold Logistikkbygg AS (Kontaktperson), Damsgårdsveien 106 AS (Kontaktperson), Hafjell Helse- og Handelsbygg AS (Kontaktperson), Torp Eiendomsinvest AS (Kontaktperson), Torp Lagerbygg Invest AS (Kontaktperson), Hundervegen 17-23 AS (Kontaktperson), Håkons Gate 4 AS (Kontaktperson), Kirkenes Samfunnsbygg AS (Kontaktperson), Global Skipsholding Norden 2 AS (Kontaktperson), Njord Prosjekt 45 AS (Kontaktperson), Stavanger Handelsbygg AS (Kontaktperson).

Tidligere styreverv og lederstillinger de siste fem år
.....

Marthe Asheim Underthun, varamedlem i AHK Eiendom AS

Marthe Asheim Underthun jobber som Eiendomssjef og Business Manager hos Lister Forvaltning AS, og er utdannet ved Norges Handelshøyskole (NHH).

Nåværende styreverv og lederstillinger
.....

Hvam Eiendom Invest AS (Varamedlem), Damsgårdsveien 106 AS (Varamedlem), Gneis Eiendom AS (Varamedlem), Vingnes Næringspark AS (Varamedlem), Rosenlund Kontorbygg AS (Varamedlem), Moloveien 20 AS (Varamedlem), Polarkanten AS (Varamedlem), Prinsens Gate 5 AS (Varamedlem), Storgaten 43 AS (Varamedlem), Plidsleveien 9 AS (Varamedlem), Baglergaten AS (Varamedlem), Kjølnesbygg AS (Varamedlem), Sarpsborgveien 23 AS (Varamedlem), Eiendom 2020 AS (Varamedlem), Torp Lagerbygg Invest AS (Varamedlem), Kulturhallene Eiendom AS (Varamedlem), Rosenlund Kontorbygg II AS (Varamedlem), Kjellerholen 9 AS (Varamedlem), Allersgården 2 AS (Varamedlem), Saupstad Senter AS (Varamedlem), Sørlandet Kunnskapshavn AS (Varamedlem), Kirkegaten 22 Invest AS (Varamedlem), Hylkje Eiendom AS (Varamedlem), Ski Eiendomsinvest AS (Varamedlem), Strandgt 2 AS (Varamedlem), Storgaten 43 AS (Kontaktperson), Vingnes Eiendom AS (Kontaktperson).
Hvam Eiendom Invest AS (Varamedlem), Damsgårdsveien 106 AS (Varamedlem), Gneis Eiendom AS (Varamedlem), Vingnes Næringspark AS (Varamedlem), Rosenlund Kontorbygg AS (Varamedlem), Moloveien 20 AS (Varamedlem), Polarkanten AS (Varamedlem), Prinsens Gate 5 AS

(Varamedlem), Storgaten 43 AS (Varamedlem), Pindsleveien 9 AS (Varamedlem), Baglergaten AS (Varamedlem), Kjelnesbygg AS (Varamedlem), Sarpsborgveien 23 AS (Varamedlem), Eiendom 2020 AS (Varamedlem), Torp Lagerbygg Invest AS (Varamedlem), Kulturhallene Eiendom AS (Varamedlem), Rosenlund Kontorbygg II AS (Varamedlem), Kjellerholen 9 AS (Varamedlem), Allersgården 2 AS (Varamedlem), Saupstad Senter AS (Varamedlem), Sørlandet Kunnskapshavn AS (Varamedlem), Kirkegaten 22 Invest AS (Varamedlem), Hylkje Eiendom AS (Varamedlem), Ski Eiendomsinvest AS (Varamedlem), Strandgt 2 AS (Varamedlem), Storgaten 43 AS (Kontaktperson), Vingnes Eiendom AS (Kontaktperson).

Tidligere styreverv og lederstillinger de siste fem år

13.3.2 Oversikt over medlemmene av ledelsen og deres CVer

Per datoен for dette Registreringsdokumentet har AHK Eiendom AS ingen ansatte.

13.4 Lønn og annen godtgjørelse

13.4.1 Fondet

Det årlige honoraret til styret, og for deres arbeid i Advisory Board, er satt til totalt NOK 450.000. Av dette mottar styreleder NOK 200.000, mens hvert av de øvrige styremedlemmene mottar NOK 125.000. Honoraret beregnes basert på antall måneder i det aktuelle kalenderåret som styremedlemmene har innehatt sine verv.

Det foreligger ingen avtaler mellom Fondet, Eiendomsselskapene og deres respektive styremedlemmer som gir rett til ytelsjer eller annen godtgjørelse ved avslutning av styrevervet.

13.4.2 Haugesund Autocenter AS

Det betales ikke styrehonorar i Haugesund Autocenter AS.

Det foreligger ingen avtaler mellom Fondet, Haugesund Autocenter AS og deres respektive styremedlemmer som gir rett til ytelsjer eller annen godtgjørelse ved avslutning av styrevervet.

13.4.3 AHK Eiendom AS

Det betales ikke styrehonorar i AHK Eiendom AS.

Det foreligger ingen avtaler mellom Fondet, AHK Eiendom AS og deres respektive styremedlemmer som gir rett til ytelsjer eller annen godtgjørelse ved avslutning av styrevervet.

13.5 Pensjonsordninger og andre ytelsjer

Det foreligger ingen avtale per datoen for dette Registreringsdokumentet som gir medlemmer av styrene i Selskapene pensjonsordning eller andre ytelsjer ved avslutning av arbeidsforholdet.

13.6 Eierstyring og selskapsledelse

Det er i Norge ingen særskilte regler knyttet til eierstyring og selskapsledelse (corporate governance) for selskaper som ikke er notert på børs eller autorisert markedslass, utover det som følger av Aksjelovens regler. Fondet er ikke notert og er derfor ikke underlagt noe slikt regelverk. Uavhengig av ovennevnte, etterstreber Fondet god eierstyring og selskapsledelse.

Fondet har ikke etablert noen nominasjonskomité, godtgjørelsесkomité eller revisjonskomité som ledd i sin eierstyring og selskapsledelse.

13.7 Interessekonflikter

Fondets styre vil bestå av to til tre medlemmer som utpekes av generalforsamlingen. Typisk vil disse være representanter fra eiendomsforvalteren, investorene i Fondet, og deres rådgivere. Styret i Eiendomsselskapene vil bestå av to representanter fra Forvalteren. Felles for begge styrer er at de kan være involvert i annen virksomhet som potensielt kan ha forbindelser til de aktuelle eiendomsinvesteringene, selv om det per datoens for dette Prosjektet ikke foreligger noen slike forbindelser, og Forvalter er heller ikke kjent med noen konkret risiko for at dette kan oppstå.

Det er viktig å merke seg at det kan oppstå interessekonflikter, både i Fondets styre og i styrene for Eiendomsselskapene. Dette kan skje i form av styremedlemmers roller som aksjonærer eller styremedlemmer i andre fond eller selskapsstrukturer som driver konkurrerende virksomhet med Fondet. Videre kan interessekonflikter oppstå dersom styremedlemmer har eierandeler eller verv i selskaper som konkurrerer om de samme leietakerne, utvikler eiendom i konkurransen med Fondet, eller tilbyr tredjepartstjenester til Fondet som allerede er utkontraktert til andre leverandører.

Ved signering av Aksjonæravtalen (som beskrevet i punkt 14.6 "Aksjonæravtale" under) vil samtlige investorer i Fondet gi Forvalter fullmakt til representasjon på generalforsamlingen i Fondet i visse nærmere angitte saker. Dette er ikke til hinder for at investorene i Fondet selv kan møte på generalforsamlingen i Fondet og representere egne Aksjer i saker som ikke er omfattet av fullmakten i Aksjonæravtalen, men investorene vil i så fall være forpliktet til å stemme i henhold til Aksjonæravtalen. Avhengig av investorens fremmøte på generalforsamlingen i Fondet for saker som ikke er omfattet av fullmakten i Aksjonæravtalen, kan styrets medlemmer og andre aksjonærer ha innflytelse på de generalforsamlingsvedtak som treffes.

Utover det som er beskrevet ovenfor er det ikke andre mulige interessekonflikter mellom de forpliktelser styrets medlemmer har overfor Fondet, og deres private interesser eller andre forpliktelser. Det er heller ikke andre potensielle interessekonflikter for ledelsen i Fondet, herunder medlemmer av styret og ledelsen i Eiendomsselskapene og Målselskapene.

13.8 Domfellesselse for lovbrudd, konkurs m.m.

Ingen av styremedlemmene i Selskapene har i løpet av de fem siste årene blitt tiltalt eller domfelt for straffbare forhold eller fradømt retten til å delta som medlem av et selskaps styre, ledelse eller tilsynsorganer, eller til å fungere som leder av et selskap. Videre har ingen av styremedlemmene i Selskapene vært gjenstand for forvaltningsrettslige anklager eller blitt ilagt sanksjoner (herunder sanksjoner fra bransjeorganisasjoner) i løpet av de siste fem årene. Ingen av de forannevnte personer har de siste fem år vært involvert i selskaper som har gått konkurs, blitt satt under bobehandling eller blitt avviklet under vedkommende periode i selskapet.

14 SELSKAPSINFORMASJON OG BESKRIVELSE AV AKSJEKAPITALEN

14.1 Generell selskapsinformasjon

14.1.1 Fondet

Fondets juridiske og kommersielle navn er Kraft Eiendomsinvest I AS. Fondet ble stiftet i Norge 30. juni 2022 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 829 681 552. Fondet er et norsk aksjeselskap og et alternativt investeringsfond (som definert i AIF-loven § 1-2 bokstav a), som er underlagt norsk lovgivning og tilsyn fra Finanstilsynet. Fondet har forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo og telefonnummer +47 230 03 240. Fondets LEI-kode er 9845005EB975E8D77715. Fondets aksjer har ISIN-nummer NO0013024141. Fondets hjemmeside finnes på www.njordalternative.no. Informasjonen på Fondets hjemmeside er ikke en del av dette Registreringsdokumentet.

14.1.2 Eiendomsselskapene

Under følger nærmere informasjon om Eiendomsselskapene i Fondet:

- Haugesund Autocenter AS ble stiftet i Norge 1. februar 2023 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 930 953 571. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Haugesund Autocenter AS.
- Enebakk Eiendomsinvest AS ble stiftet i Norge 1. januar 2021 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 926 420 178. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Enebakk Eiendomsinvest AS.
- Ulsteinvik Kombibygg AS ble stiftet i Norge 24. august 2023 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 931 952 331. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Ulsteinvik Kombibygg AS.
- Østfold Eiendomsinvest AS ble stiftet i Norge 30. juni 2022 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 829 682 672. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Østfold Eiendomsinvest AS.
- Bergen Kombibygg AS ble stiftet i Norge 24. januar 2024 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 933 062 716. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Bergen Kombibygg AS.
- Sandefjord Eiendomsinvest AS ble stiftet i Norge 1. januar 2021 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 926 420 240. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Sandefjord Eiendomsinvest AS.

Eiendomsskapene er aksjeselskaper underlagt norsk lovgivning og har forretningsadresse c/o Njord Securities AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo. Eiendomsselskapene har ikke telefonnummer, hjemmeside eller LEI-kode.

14.1.3 Målselskapene

Under følger nærmere informasjon om Målselskapene i Fondet:

- AHK Eiendom AS ble stiftet i Norge 25. februar 2022 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 929 380 533. Selskapets juridiske og kommersielle navn er AHK Eiendom AS.
- Gneis Eiendom AS ble stiftet i Norge 21. oktober 2008 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 993 308 366. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Gneis Eiendom AS.
- Rome Eiendom I AS ble stiftet i Norge 13. juni 2013 og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 912 175 715. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Rome Eiendom I AS.

- Sarpsborgveien 23 AS ble stiftet i Norge 26. mai 2014 og er registrert i Føretaksregisteret med org.nr. 913 736 303. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Sarpsborgveien 23 AS.
- Hylkje Eiendom AS ble stiftet i Norge 1. oktober 2020 og er registrert i Føretaksregisteret med org.nr. 826 120 622. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Hylkje Eiendom AS.
- Pindsleveien 9 AS ble stiftet i Norge 5. november 1990 og er registrert i Føretaksregisteret med org.nr. 958 723 343. Selskapets juridiske og kommersielle navn er Pindsleveien 9 AS.

Målskapene er aksjeselskaper underlagt norsk lovgivning og har forretningsadresse c/o Njord Securities AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo. Hylkje Eiendom AS har forretningsadresse c/o Lister Forvaltning AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo. Målselskapene har ikke telefonnummer, hjemmeside eller LEI-kode.

14.2 Aksjer og aksjekapital

14.2.1 Fondet

Fondets aksjekapital er NOK 2.524.210 fordelt på 252.421 Aksjer, hver pålydende NOK 10. Fondets aksjer skal ikke registreres i et verdipapirregister. Fondets aksjer har ISIN-nummer NO0013024141. Fondet har kun én aksjeklasse. Ingen aksjeeiere har ulike stemmeretter. Alle Aksjer har like rettigheter og hver Aksje har én stemme på Fondets generalforsamling. Alle Aksjer er betalt og gyldig utstedt i henhold til norsk lov.

Vedtak om forhøyelse og/eller nedsettelse av Fondets aksjekapital treffes av generalforsamlingen med flertall som for vedtektsendring, i henhold til Aksjeloven § 5-18.

Ved tiltredelse av Aksjonæravtalen (som definert under) vil samtlige investorer i Fondet gi Forvalter fullmakt til representasjon på generalforsamlingen i Fondet i nærmere angitte saker. Dette er ikke til hinder for at investorene i Fondet selv kan møte på generalforsamlingen i Fondet og representer egne Aksjer i saker som ikke er omfattet av fullmakten i Aksjonæravtalen, men investorene vil i så fall være forpliktet til å stemme i henhold til Aksjonæravtalen, se for øvrig punkt 13.7 "Interessekonflikter" tredje avsnitt og 14.6 "Aksjonæravtale" for mer informasjon.

Fondet ble stiftet 30. juni 2022 med en aksjekapital på NOK 35.000. Det er gjennomført to emisjoner i Fondet:

- Ved gjennomføring av Emisjon I ble aksjekapitalen først nedsatt fra NOK 35.000 til NOK 0, og beløpet ble utdelt til tidligere aksjonær. Deretter ble aksjekapitalen forhøyet fra NOK 0 til NOK 1.649.350 ved utstedelse av 164.935 aksjer, hver med en pålydende verdi på NOK 10.
- Ved gjennomføring av Emisjon II ble aksjekapitalen ytterligere forhøyet fra NOK 1.649.350 til NOK 2.524.210 ved utstedelse av 87.486 nye aksjer, hver med en pålydende verdi på NOK 10.

Gjennom Emisjon I og Emisjon II har Fondet utstedt totalt 252.421 aksjer.

14.2.2 Haugesund Autocenter AS

Haugesund Autocenter AS' aksjekapital er NOK 70.000, fordelt på 35.000 aksjer, hver pålydende NOK 2. Selskapets aksjer skal ikke registreres i et verdipapirregister. Selskapet har kun én aksjeklasse. Ingen aksjeeiere har ulike stemmeretter. Alle aksjer har like rettigheter og hver aksje har én stemme på Fondets generalforsamling. Alle aksjer er betalt og gyldig utstedt i henhold til norsk lov.

Vedtak om forhøyelse og/eller nedsettelse av Haugesund Autocenter AS' aksjekapital treffes av generalforsamlingen med flertall som for vedtektsendring iht. aksjeloven § 5-18. Det har ikke skjedd endringer i Haugesund Autocenter AS' aksjekapital siden stiftelsesdatoen.

Det er gjennomført én emisjon i Haugesund Autocenter AS. 15. desember 2023 ble aksjekapitalen forhøyet fra NOK 35.000 til NOK 70.000 ved økning i aksjenes pålydende verdi fra NOK 1 til NOK 2. Det ble ikke utstedt nye aksjer.

14.2.3 AHK Eiendom AS

AHK Eiendom AS aksjekapital er NOK 2.479.008 fordelt på 4.960 aksjer hver pålydende NOK 499,80. Selskapets aksjer skal ikke registreres i et verdipapirregister. Selskapet har kun én aksjeklasse. Ingen aksjeeiere har ulike stemmeretter. Alle aksjer har like rettigheter og hver aksje har én stemme på Fondets generalforsamling. Alle aksjer er betalt og gyldig utstedt i henhold til norsk lov.

Vedtak om forhøyelse og/eller nedsettelse av AHK Eiendom AS' aksjekapital treffes av generalforsamlingen med flertall som for vedtektsendring iht. aksjeloven § 5-18. Det har ikke skjedd endringer i AHK Eiendom AS' aksjekapital siden stiftelsesdatoen og frem til datoene for dette Registreringsdokumentet.

14.3 Eierstruktur

Per datoene for dette Registreringsdokumentet består Fondets eierstruktur av 272 aksjonærer, hvor hver aksjonær har en eierandel som varierer mellom 0,06 % og 5,85 %. Fondet har gjennomført to emisjoner, som nærmere beskrevet i 14.2.1, hvor aksjene har blitt fordelt på nye investorer. Fondet eier 100 % av aksjene i Eiendomsselskapene, som gjennomfører Eiendomsinvesteringene på vegne av Fondet.

Se punkt 5.2 "Fondsstrukturen" for nærmere informasjon om eierstrukturen i Fondet, Eiendomsselskapene og Målselskapene.

14.4 Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv.

Per datoene for dette Registreringsdokumentet har ikke Selskapene utstedt noen opsjoner på tegning eller kjøp av Selskapenes aksjer. Selskapene har heller ikke utstedt noen konvertible eller ombyttelige verdipapirer, eller verdipapirer med tegningsretter til aksjer i Selskapene. Ingen av Selskapene har per datoene for dette Registreringsdokumentet utstedt kjøpsretter eller -plikter med hensyn til vedtektsbestemt, men ikke tegnet aksjekapital.

14.5 Vedtekter

14.5.1 Fondet

Fondets virksomhet er «*Å eie og utvikle fast eiendom, og alt som står i forbindelse med dette.*», jf. Fondets vedtekter § 2.

14.5.2 Haugesund Autocenter AS

Haugesund Autocenter AS virksomhet er å "Drive investeringsvirksomhet i tilknytning til fast eiendom, utvikling, forvaltning og investering i andre selskaper, samt investering i fast eiendom og andre formuesgoder og alt som står i forbindelse med de forannevnte virksomheter.", jf. Eiendomsselskapenes vedtekter § 2.

14.5.3 AHK Eiendom AS

AHK Eiendom AS virksomhet er "Selskapets virksomhet er å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse.", jf. Målselskapenes vedtekter § 2.

14.6 Aksjonæravtale

Enhver investering i Fondet er betinget av at investoren tiltrer Fondets aksjonæravtale i den form den er vedlagt dette Registreringsdokumentet i Vedlegg A. Potensielle investorer oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i Aksjonæravtalen før beslutning om å investere i Fondet treffes. En tiltredelse til Aksjonæravtalen innebærer blant annet at investoren gir Forvalter en ubetinget og ugenkallelig fullmakt til å ivareta investorens eierrettigheter i Fondet, herunder å motta innkalling til generalforsamlinger i Fondet og til å møte og stemme på investorens vegne på generalforsamlinger i Fondet i nærmere angitte saker, se Aksjonæravtalens punkt 7.

14.7 Kontrollskifte

14.7.1 Fondet

Forvalter kjenner ikke til at noen aksjonærer alene (direkte eller indirekte) vil ha kontroll over Fondet etter datoен for Prospektet. Det er ikke iverksatt konkrete tiltak som tar sikte på å hindre misbruk av kontroll i Fondet utover det som fremkommer i Aksjonæravtalen punkt 11.1: "Investorene kan ikke overdra eller pantsette aksjene i Fondet uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn." Fondet er heller ikke kjent med at det foreligger avtaler mellom aksjonærer som på et senere tidspunkt kan føre til en endring av kontrollen over Fondet. Per dato for Prospektet er Fondet ikke kjent med hvorvidt noen har til hensikt å bestille aksjer i Fondet som svarer til mer enn 5 % av tilbudet i Emisjonen.

14.7.2 Haugesund Autocenter AS

Det er ingen bestemmelsen i Haugesund Autocenter AS sine vedtekter eller andre styringsdokumenter som vil forsinke, utsette eller forhindre et kontrollskifte i selskapet.

14.7.3 AHK Eiendom AS

Det er ingen bestemmelsen i AHK Eiendom AS sine vedtekter eller andre styringsdokumenter som vil forsinke, utsette eller forhindre et kontrollskifte i selskapet.

14.8 Omsetningsrestriksjoner og annenhåndsomsetning

14.8.1 Fondet

Aksjeeiere i Fondet har per datoen for dette Prospektet forkjøpsrett i henhold til aksjeloven. Fondets vedtekter vil endres i forbindelse med Emisjonen, og aksjene i Fondet vil etter gjennomføring av Emisjonen være fritt omsettelige uten forkjøpsrett for eksisterende aksjeeiere. Overføring av aksjer forutsetter at erververen tiltrer den til enhver tid gjeldende Aksjonæravtale for Fondet. Erverv av aksjer i Fondet er betinget av styrets samtykke, og styret i Fondet kan ikke nekte en aksjeoverdragelse uten saklig grunn.

Det er ikke adgang til å overdra tildelte aksjer før Emisjonen er fullt innbetalt og registrert i Foretaksregisteret. Det foreligger ingen planer om å søke Fondets aksjer notert på børs eller annen regulert markedspllass. Det presiseres på denne bakgrunn at investorer som investerer i Fondet bør ha en langsigktig tidshorisont.

Fondet tilbyr ikke innløsning av aksjer i løpet av Fondets levetid. I henhold til Aksjeloven § 4-24 kan en aksjonær alltid, også før utløpet av Fondets levetid, kreve å bli innløst ved myndighetsmisbruk fra majoritetsaksjonären(e) eller dersom andre tungtveiende grunner taler for det. Videre kan Fondet reise søksmål om utløsning av en aksjonær i medhold av Aksjeloven § 4-25 dersom denne i vesentlig grad har

krenket selskapsforholdet. I henhold til Aksjeloven § 4-26 kan en aksjonær som alene eller gjennom datterselskaper eier mer enn 90 % av aksjene i Fondet og som har en tilsvarende andel av stemmene på generalforsamlingen, kreve å overta de resterende aksjene i Fondet. Tilsvarende har hver av de øvrige aksjonærene rett til å kreve at en slik aksjonær overtar deres aksjer. Investorene frasier seg retten til å kreve uttreden, utløsning eller tvungen overføring av aksjer i henhold til Aksjeloven §§ 4-24 til 4-26 ved å tiltre Aksjonæravtalen.

Det er ingen personer som direkte eller indirekte har en interesse i Fondets kapital eller stemmerettigheter som er meldepliktig i henhold til Fondets nasjonale lovgivning.

14.8.2 *Haugesund Autocenter AS*

Aksjeeiere i Haugesund Autocenter AS har forkjøpsrett i henhold til aksjeloven, og erverv av aksjer i selskapet er betinget av styrets samtykke. Styret i Haugesund Autocenter AS kan ikke nekte en aksjeoverdragelse uten saklig grunn.

Det er ingen personer som direkte eller indirekte har en interesse i selskapets kapital eller stemmerettigheter som er meldepliktig i henhold til selskapets nasjonale lovgivning.

14.8.3 *AHK Eiendom AS*

Aksjeeiere i AHK Eiendom AS har i henhold til Aksjeloven § 4-19 forkjøpsrett ved avhendelse av aksjer. Videre er erverv av aksjer i AHK Eiendom AS betinget av samtykke fra styret i selskapet.

Det er ingen personer som direkte eller indirekte har en interesse i selskapets kapital eller stemmerettigheter som er meldepliktig i henhold til selskapets nasjonale lovgivning.

15 ØVRIG INFORMASJON

15.1 Tilgjengelige dokumenter

Kopi av følgende dokumenter er tilgjengelig for besiktigelse i en periode på 12 måneder regnet fra datoен for dette Prospektet:

- Selskapenes vedtekter og firmaattest;
- alle rapporter, brev og andre dokumenter, vurderinger og ekspertuttalelser som er utarbeidet på anmodning fra Selskapene, som helt eller delvis inngår i Prospektet, eller som det vises til i Prospektet; og
- dette Prospektet.

Dokumentene kan besiktiges hos Forvalter, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo. Dokumentene vil også være tilgjengelige på www.njordalternative.no etter publisering av Registreringsdokumentet.

15.2 Ekspertoarer

Verdivurderingen av Eiendommen innhentet som ledd i Eiendomsinvesteringene, er foretatt av Veridian. Verdivurderingen er utarbeidet etter forespørsel fra Fondet og Prosjektilrettelegger og inntatt i Prospektet med samtykke fra Veridian. Veridian har ingen vesentlige interesser i Fondet, Eiendomsselskapene eller Målselskapene.

Veridiansitt juridiske og kommersielle navn er Veridian Analyse AS. Veridian ble stiftet den 29. juni 2018 i Norge og er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 921 359 756. Veridian er et aksjeselskap som er underlagt norsk lovgivning, med registrert forretningsadresse i Thunes vei 2, 0274 Oslo og telefonnummer +47 22 12 00 43. Veridian sin hjemmeside finnes på <https://veridiananalyse.no/>. Informasjonen på Veridian sin hjemmeside er ikke en del av dette Prospektet.

Veridian Analyse er spesialister på rådgivning innen nærings- og utviklingseiendom. Deres ansatte har både økonomisk og byggteknisk bakgrunn, som gjør at de kan bistå med komplette analyser av alle typer eiendom, enten det er en vurdering av eiendommen slik den fremstår i dag «as-is», vurdering av eiendommens utviklingspotensial, eller en vurdering av eiendommen basert på spesielle premisser.

16 DEFINISJONER

Forkortelser og definisjoner benyttet i dette Registreringsdokumentet skal ha følgende betydning:

Advisory Board	betyr Fondets advisory board, et rådgivende organ som er nærmere regulert i Aksjonæravtalen punkt 9.
AIF-loven.....	betyr lov av 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond.
AIFM-forordningen.....	betyr delegert kommisjonsforordning (EU) nr. 231/2013 av 19. desember 2012 om supplering av europaparlamentets- og rådsdirektiv 2011/61/EU om unntak, generelle vilkår for drift, depotmottakere, finansiell giring, gjennomsiktighet i markeder og tilsyn.
Aksjeloven.....	betyr lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44.
Aksjene	betyr Fondets aksjer.
Aksjonæravtalen.....	betyr aksjonæravtalen gjeldende for Fondet, inntatt som <u>Vedlegg A</u> til dette Registreringsdokumentet.
Deloitte.....	betyr Deloitte AS, org.nr. 980 211 282.
Depotmottaker eller Embankment..	betyr Embankment Depositary Services NO (NUF), org.nr. 932 430 134.
Depotmottakeravtalen	betyr depotmottakeravtalen inngått mellom Fondet og Embankment, inntatt som <u>Vedlegg E</u> til dette Registreringsdokumentet.
Eiendomsforvalter.....	betyr Lister Forvaltning AS, org.nr. 914 748 364.
Eiendomsforvaltningsavtalen	betyr avtale det aktuelle Eiendomsselskapet og Målselskapet vil inngå med Eiendomsforvalter for hver Eiendomsinvestering, for tjenester knyttet til forretningsføring og forvaltning av Eiendommen, Eiendomsselskapet og Målselskapet.
Eiendomsinvesteringene eller Eiendommene	betyr Fondets seks gjennomførte investeringer og de planlagte investeringene i norske næringseiendommer innen segmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri.
Eiendomsporteføljen	betyr Fondets diversifiserte eiendomsportefølje på seks Eiendomsinvesteringer.
Eiendomsselskapene	betyr de underliggende eiendomsselskaper som Fondet har som formål å investere i eller har investert i, herunder Haugesund Autocenter AS, org.nr. 930 953 571, Enebakk Eiendominvest AS , org.nr. 926 420 178, Ulsteinvik Kombibygg AS, org.nr. 931 952 331, Østfold Eiendominvest AS, org.nr. 829 682 672, Bergen Kombibygg AS, org.nr. 933 062 716 og Sandefjord Eiendominvest AS, org.nr. 926 420 240
Emisjonen	betyr emisjonen i Fondet, med utstedelse av inntil 478.342 nye aksjer til bestillingskurs NOK 1.064 per aksje.
Emisjon I	betyr emisjonen i Fondet som ble lukket den 5. desember 2023.
Emisjon II	betyr emisjonen i Fondet som ble lukket den 9. juni 2024.
Emisjonstilrettelegger.....	betyr Kraft Finans AS.

Emisjonstilretteleggeravtalen.....	betyr Emisjonstilretteleggeravtalen inngått mellom Fondet og Kraft Finans AS, inntatt som <u>Vedlegg C</u> til dette Registreringsdokumentet.
Fondet	betyr Kraft Eiendomsinvest I AS, org.nr. 829 681 552.
Forvalter	betyr Njord Alternative Investments AS, org.nr. 921 787 847.
Forvaltningsavtalen.....	betyr forvaltningsavtalen inngått mellom Fondet og Forvalter, inntatt som <u>Vedlegg B</u> til dette Registreringsdokumentet.
GRS.....	betyr god regnskapsskikk.
Investeringsmandatet	har den betydning som fremgår av punkt 6.1 i dette Registreringsdokumentet.
Investeringsperioden.....	betyr Fondets investeringsperiode regnet 18 måneder fra datoен Fondet lukket sin første emisjon, 5. desember 2023.
IRR.....	betyr årlig internrente.
LTV	betyr Loan to Value eller belåningsgrad.
Målselskapene	betyr Fondets planlagte eiendomsinvesteringer i norske næringseiendommer innen segmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri og de sek gjennomførte eiendomsinvesteringene i AHK Eiendom AS, org.nr. 929 380 533, Gneis Eiendom AS, org.nr. 993 308 366, Rome Eiendom I AS, org.nr. 912 175 715, Sarpsborgveien 23 AS, org.nr. 913 736 303, Hylkje Eiendom AS, org.nr. 826 120 622 og Pindsleveien 9 AS, org.nr. 958 723 343.
Njord Group.....	betyr Njord Group AS, org.nr. 980 093 468.
NKFF.....	betyr Norsk Kapitalforvalterforening.
NRS	betyr norsk regnskapsstandard.
PRIIPs-forordningen.....	betyr Europaparlamentets- og Rådsforordning (EU) 2016/2340 av 14. desember 2016 om endring av forordning (EU) nr. 1286/2014 om dokumenter med nøkkelinformasjon om sammensatte og forsikringsbaserte investeringsprodukter for ikke-profesjonelle investorer, samt kommisjonsforordning (EU) 2017/653 av 8. mars 2017 med supplerende regler og detaljerte regler om tekniske standarder for presentasjon, gjennomgang mv. av den nøkkelinformasjonen som skal gis.
Prosjekttilrettelegger	betyr Kraft Finans AS eller annen prosjekttilrettelegger Forvalter benytter for den konkrete Eiendomsinvesteringen.
Prosjekttilretteleggeravtalen	betyr prosjekttilretteleggeravtalen inngått med Kraft Finans AS, inntatt som <u>Vedlegg D</u> til dette Registreringsdokumentet.
Prospektet.....	betyr Registreringsdokumentet, Verdipapirdokumentet og Sammendraget samlet.
Prospektforordningen.....	betyr Europaparlamets- og Rådsforordning (EU) 2017/1129 av 14. juni 2017 om det Registreringsdokumentet som skal offentliggjøres når verdipapirer tilbys offentligheten eller opptas til handel på et regulert marked, og om oppheving av direktiv 2003/71/EF, som er implementert i norsk rett gjennom Verdipapirhandelloven § 7-1.

Registreringsdokumentet	betyr dette registreringsdokumentet utarbeidet av Kraft Eiendomsinvest I AS.
RSM	betyr RSM Norge AS, org.nr. 982 316 588.
Selskapene	betyr samlet, eller hvert av, Fondet, Haugesund Autocenter AS og AHK Eiendom AS.
SFDR eller Offentliggjøringsforordningen	betyr forordning (EU) 2019/2088 om offentliggjøring av bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester.
Sammendraget.....	betyr sammendraget utarbeidet av Fondet datert 24. mars 2025.
SSB	betyr Statistisk Sentralbyrå.
Thommessen	betyr Advokatfirmaet Thommessen AS, org.nr. 957 423 248.
VEK	betyr Fondets verdijusterte egenkapital, beregnet etter punkt 6.7.2 «Uregning av verdijustert egenkapital».
Verdipapirdokumentet.....	har den betydning som fremgår av punkt 3.6 i dette Registreringsdokumentet.
Verdipapirhandelova.....	betyr lov av 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel.
Veridian	betyr Veridian Analyse AS, org.nr. 921 359 756,
WAULT	betyr en gjennomsnittlig gjenværende leietid på eksisterende leiekontrakter, vektet etter leieverdien.
Årsregnskapene for Fondet.....	betyr årsregnskapene for Fondet per 31.12.2022 og 31.12.2023, inntatt som <u>Vedlegg F</u> og <u>Vedlegg G</u> til dette Registreringsdokumentet.

VEDLEGG A

Aksjonæravtalen

AKSJONÆRAVTALE

mellom

Aksjonærerne i KRAFT EIENDOMSINVEST I AS

AKSJONÆRAVTALE – KRAFT EIENDOMSINVEST I AS

Denne avtale ("Avtalen") er inngått [dato] mellom:

- (1) Kraft Eiendomsinvest I AS (org.nr. 829 681 552 ("Fondet");
- (2) Njord Alternative Investments AS (org.nr. 921 787 847 ("Forvalter"); og
- (3) de personer og selskaper som til enhver tid eier aksjer i Fondet og som gjennom en tegningsavtale (eller på annen måte bestemt av Forvalter) har tiltrådt Avtalen (hver for seg en "Investor" og samlet "Investorene"),

heretter benevnt "Partene" og hver en "Part".

1 BAKGRUNN - FORMÅL

- 1.1 Fondet ble stiftet av Forvalter juni 2022 som et norsk aksjeselskap. Fondet vil være et alternativt investeringsfond som definert i lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond ("AIF-loven").
- 1.2 Fondet har som målsetting å hente totalt NOK 500 millioner i egenkapital. Fondet har som formål å bygge en diversifisert eiendomsportefølje på tre til seks eiendomsinvesteringer som samlet er egnet til å gi Fondets investorer en høy risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt til Fondet.
- 1.3 Njord Alternative Investments AS vil være forvalter for Fondet i henhold til forvaltningsavtalen ("Forvaltningsavtalen"). Forvalter har konsesjon fra Finanstilsynet til å forestå forvaltning av alternative investeringsfond i henhold til AIF-loven § 2-2 første ledd. Forvalters oppgaver fremgår i Forvaltningsavtalen.
- 1.4 Kraft Finans AS skal være tilrettelegger for emisjoner i Fondet.
- 1.5 Forvalter har også inngått mandatavtale med Kraft Finans AS for å tilrettelegge kjøp av eiendomsinvesteringer for Fondet. Forvalter har også anledning til å engasjere andre prosjekttilretteleggere enn Kraft Finans AS på samme vilkår som inngått med Kraft Finans AS eller bedre.

- 1.6 Formålet med denne Avtalen er å regulere nærmere Investorenes eierskap i Fondet.
- 1.7 I tilfelle motstrid mellom prospektet for Fondet datert [•] 2023 (Registreringsdokument, Verdipapirdokument og Sammendrag samlet), inkludert vedlegg ("Prospektet"), og denne Avtalen, går denne Avtalen foran.

2 DEFINISJONER

I denne Avtalen skal definerte ord og uttrykk forstås i samsvar med definisjoner som fremgår av Registreringsdokumentet datert [•] 2023 ("Registreringsdokumentet") med mindre noe annet fremgår av Avtalen.

3 FORHOLD TIL AKSJEOVEN OG VEDTEKTENE

- 3.1 Unntatt det som fremgår av denne Avtalen gjelder lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper ("Aksjeloven") vanlige regler i forholdet mellom Investorene, og i forholdet mellom Investorene og Fondet.
- 3.2 Denne Avtalen går, så langt det er forenlig med gjeldende rett, foran Fondets vedtekter i tilfelle motstrid. Ved motstrid mellom Fondets vedtekter og denne Avtalen plikter Investorene å stemme for vedtektsendringer som nødvendig for å sikre samsvar mellom Fondets vedtekter og denne Avtalen. Investor som ikke stemmer for slik vedtektsendring vil anses som en misligholdende Investor, hvoretter Forvalter kan gjøre gjeldende de misligholdsbeføyelser som følger av kapittel 18.

4 AKSJER OG KAPITAL

- 4.1 Fondet skal finansiere investeringene ved innskudd fra Investorene gjennom én eller flere bestillingsperioder (hver en "Bestillingsperiode" og samlet "Bestillingsperiodene"). Forvalter kan beslutte å gjennomføre Bestillingsperioder inntil 12 måneder etter datoен for Prospektet.
- 4.2 Fondet har til hensikt å hente inn mellom NOK 200 millioner og 500 millioner, og minimum NOK 150 millioner i første Bestillingsperiode. Investorene vil i forbindelse med innkalling av kapital fra første Bestillingsperiode tilbys å delta i en kapitalforhøyelse i Fondet med en størrelse på mellom NOK 150 millioner og NOK 500 millioner ("Første Emisjon").
- 4.3 Nye emisjoner i Fondet skal gjennomføres i forbindelse med etterfølgende Bestillingsperioder etter Første Emisjon. Første Emisjon og etterfølgende emisjoner omtales hver for seg som en "Emisjon" og samlet som "Emisjonene". Styret i Fondet vil i etterfølgende Emisjoner legge frem forslag til kapitalforhøyelsesvedtak for generalforsamlingen hvor aksjonærernes fortrinnsrett etter Aksjeloven § 10-4 fravikes.
- 4.4 Bestillingskurs for Aksjer i Første Emisjon vil være NOK 1.000. Bestillingskurs i etterfølgende Emisjoner etter Første Emisjon skal fastsettes ved å justere bestillingskursen fra Første Emisjon med et rentetillegg. Bestillingskursen blir da beregnet ved å justere bestillingskursen fra Første Emisjon på NOK 1.000, med et rentetillegg på 5,0 % p.a., basert på dagene mellom Fondet lukket sin Første Emisjon og frem til dato den aktuelle Emisjonen åpnes. Dersom VEK er antatt å være vesentlig høyere enn bestillingskursen fra Første Emisjon justert med rentetillegget, kan bestillingskurs i stedet beregnes basert på

VEK. Bestillingskursen vil bli avrundet til nærmeste hele krone. Bestillingskursen fastsettes av Forvalter.

- 4.5 Dersom en Investor ikke innbetaler beløpet som Investoren har forpliktet seg til i en Bestillingsperiode innen den frist som er satt av Forvalter ("Betalingsmislighold"), skal Forvalter umiddelbart gi denne Investoren et skriftlig varsel hvor Forvalter oppfordrer Investoren til å innbetalte beløpet innen fem (5) virkedager etter at det skriftlige varselet er gitt, samt informere om konsekvensene av at fristen oversettes. Investoren skal betale forsinkelsesrente som skal svare til den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente som fastsatt i lov om renter ved forsinket betaling av 1976 nr. 100 ("Forsinkelsesrente") på det misligholdte beløp fra og med datoен for Betalingsmisligholdet og frem til hele det misligholdte beløpet er innbetalt.
- 4.6 Dersom Investoren ikke har rettet opp Betalingsmisligholdet, herunder innbetalt påløpt Forsinkelsesrente til Fondet, innen fem (5) virkedager etter at det skriftlige varselet er gitt, kan Forvalter anse denne Investoren som en misligholdende Investor, hvoretter Forvalter kan gjøre gjeldende de misligholdsbeføyelser som følger av kapittel 18.
- 4.7 Fondet skal finansieres utelukkende med egenkapital fra Investorene. Fondet skal ikke pådra seg ekstern gjeld, med unntak av alminnelig driftskreditt. Belåning vil skje i de underliggende Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene.
- 4.8 Dersom Investorene har innbetalt kapital til Fondet som overstiger det som er nødvendig for at Fondet kan gjennomføre de investeringer som er identifisert i løpet av Investeringsperioden, skal Forvalter sørge for at det overskytende beløpet betales tilbake til Investorene, med fradrag for eventuelle kostnader påløpt i forbindelse med kapitalinnkallingen (inkludert skatt).

5 GENERELLE BESTEMMELSER – LOJALITETSPLIKT

- 5.1 Partene plikter å opptre lojalt ved utførelsen av sine rettigheter og plikter i henhold til Avtalen, og å lojalt overholde Avtalen og dens intensjoner. Partene plikter således blant annet å avgjøre stemmer i Fondets organer i tråd med Avtalens formål, bestemmelser og intensjoner.
- 5.2 Investorene forplikter seg videre til å opptre lojalt med hensyn til det som følger av Registreringsdokumentet.

6 FONDETS INVESTERINGSSTRATEGI MV.

- 6.1 Fondets investeringsvirksomhet skal ligge innenfor Fondets investeringsmandat, inntatt som Vedlegg 1 til Avtalen ("Investeringsmandatet"). Endringer i eller fravirkelse av Investeringsmandatet krever samtykke fra Forvalter og generalforsamlingen i Fondet med mer enn 75 % flertall blant de avgitte stemmer og kapital.

7 GENERALFORSAMLINGEN

- 7.1 Generalforsamlingen er Fondets øverste myndighet og kan treffen avgjørelser i enhver sak innenfor de rammer som følger av Avtalen. Generalforsamlingen består av samtlige aksjonærer i Fondet.
- 7.2 En tiltredelse til Avtalen innebærer at Investorene gir Forvalter en ubetinget og ugrenklig fullmakt til å ivareta Investorenes eierrettigheter i Fondet, herunder å motta innkalling til

generalforsamlinger i Fondet, møte og stemme på Investorenes vegne på generalforsamlinger i Fondet i følgende saker:

- a) endringer i Fondets aksjekapital og pålydende/antall aksjer, blant annet i forbindelse med kapitalforhøyelser, samt øvrige endringer som skyldes overføring av aksjer i Fondet;
- b) erverv og/eller etablering av nye datterselskaper og/eller salg og/eller reorganisering av alle datterselskaper eid direkte eller indirekte av Fondet,
- c) utdelinger fra Fondet, inkludert, men ikke begrenset til, utbytteutdelinger, kapitalnedsettelse eller lignende (eller å gi styret fullmakt til å gjøre det samme);
- d) godkjennelse av årsregnskapet og eventuell årsberetning;
- e) valg av styremedlemmer til styret;
- f) godkjennelse av godtgjørelse til styret (etter godkjennelse fra Advisory Board);
- g) valg av revisor for Fondet;
- h) godkjennelse av godtgjørelse til revisor;
- i) forlengelser av Fondets levetid etter punkt 14.3 opptil en total levetid på syv (7) år;
- j) avvikling av Fondet etter avhendelse av Målselskapene og/eller Eiendommene;
- k) innløsning av misligholdende Investor etter punkt 18.1;
- l) endre Fondets vedtekter i tråd med Partenes intensjon ved avtaleinngåelse og formålet med Avtalen; og
- m) eventuelle andre saker, inkludert vedtektsendringer, som Forvalter finner at er i tråd med Avtalens bestemmelser og intensjoner, Forvaltningsavtalen, og/eller som ellers er egnet for å ivareta Fondets strategi og formål.

8 FONDETS STYRE

- 8.1 Styret skal bestå av to (2) medlemmer. Forvalter vil utpeke samtlige styremedlemmer.
- 8.2 Med mindre noe annet fremgår av denne Avtalen, skal styret ha fullt og eksklusivt ansvar for, og full kompetanse og myndighet til (i den utstrekning det ikke er delegert av styret) å forestå forvaltning, ledelse og drift av Fondet og dets virksomhet, herunder utføre de oppgaver som er tillagt styret i henhold til denne Avtalen eller som for øvrig følger av Aksjeloven. Styret har kompetanse til å utnevne slike delegater og/eller rådgivere som styret anser passende eller nødvendig i forbindelse med Fondets virksomhet.
- 8.3 Styret har utnevnt Forvalter til å fungere som AIF-forvalter av Fondet i henhold til AIF-loven, jf. punkt 1.3 og den til enhver tid gjeldende Forvaltningsavtalen. Styret har herved, i den utstrekning det er tillatt etter Aksjeloven og annen gjeldende lovgivning, delegert til

Forvalter alle styrets oppgaver og kompetanse etter denne Avtalen og Aksjeloven, likevel slik at styret skal ha det endelige ansvaret ovenfor Investorene og Fondet.

- 8.4 Styret er berettiget til å motta et rimelig vederlag for sitt arbeid. Medlemmer av styret har også krav på å få dekket rimelige reisekostnader i tilknytting til sitt arbeid som medlem av styret.

9 ADVISORY BOARD

- 9.1 Fondet skal opprette et eget organ ("Advisory Board") som skal fungere som et rådgivende organ for Forvalter i forbindelse med forvaltningen av Fondet.
- 9.2 Advisory Board skal bestå av to (2) til tre (3) medlemmer. Medlemmene i Advisory Board velges av Forvalter og skal bestå av representanter fra Investorene og/eller fagkyndige tredjeparter. Advisory Board skal representere mangfoldet blant Investorene i Fondet og skal være uavhengig av Forvalter.
- 9.3 Medlemmene velges for hele Fondets levetid, med mindre annet er bestemt. Dersom et medlem fratrer sitt verv, skal Forvalter utpeke et nytt medlem.
- 9.4 Forvalter plikter å informere Advisory Board i god tid før materielle beslutninger i Fondet fattes, slik at Advisory Board er i stand til å komme med innspill til beslutningsprosessen.
- 9.5 Funksjonene til Advisory Board skal omfatte, men er ikke begrenset til, følgende:
- a) rådgi angående eventuelle interessekonflikter som Forvalter fremmer for Advisory Board, og ha vetoretten for enhver investeringsbeslutning hvor det kan foreligge eventuelle interessekonflikter mellom Forvalter og/eller Forvalters nærmiljø på den ene siden og interessene til Fondet og/eller Investorene på den andre siden;
 - b) rådgi angående kjøp og salg av eiendommer, herunder valg av ev. ekstern motpart som skal bistå ved transaksjon(er) i Fondet;
 - c) rådgi angående utvidelse eller reduksjon av Fondets levetid;
 - d) rådgi angående eventuell førtidig avslutning av Investeringsperioden;
 - e) rådgi angående eventuell refinansiering av Eiendommene ved behov;
 - f) rådgi angående markedsføring og forvaltningstjenester;
 - g) godkjenne forslag til styrehonorar fra Forvalter;
 - h) rådgi om eventuelle andre forhold Forvalter ønsker å drøfte med Advisory Board;
 - i) bidra med innsikt og refleksjoner fra perspektivet til Investorene; og
 - j) rådgi i forbindelse med ev. reforhandling av Forvaltningsavtalen og andre avtaler som Fondet skal inngå med eksterne leverandører.

- 9.6 Ved tiltredelse til denne Avtalen aksepterer Investorene at Advisory Board representerer Investorene i de forhold som er inntatt i punkt 9.5.
- 9.7 Advisory Board skal ikke ha myndighet til å treffen beslutninger knyttet til kjøp eller salg av investeringer til å opprette på vegne av Fondets styre eller Fondet, eller på andre måter forestå forvaltningen eller driften av Fondet.
- 9.8 Advisory Board skal dersom de anser det nødvendig, informere investorene i Fondet om forhold som bør behandles på ekstraordinær generalforsamling, herunder eksempelvis dersom Advisory Board mener at Forvalter ikke handler i samsvar med Fondets Investeringsmandat og/eller Forvaltningsavtalen.
- 9.9 Med mindre Advisory Board, ved eget skjønn, vedtar å ekskludere representanter fra Forvalter og/eller styret, skal slike representanter ha deltagelses- og talerett, men ikke stemmerett, under møtene i Advisory Board.
- 9.10 Styret skal fastsette et rimelig vederlag for medlemmer av Advisory Board sitt arbeid som medlemmer. Medlemmer av Advisory Board har også krav på å få dekket rimelige reisekostnader i tilknytting til dette arbeidet.
- 10 RAPPORTERING
- 10.1 Forvalter skal utarbeide kvartalsrapporter for Fondet som skal distribueres til Investorene innen 90 dager etter utløpet av hvert kvartal. Første kvartalsrapport for Fondet skal distribueres til Investorene innen 90 dager etter utløpet av første kvartal etter at Investeringsperioden er avsluttet. Kvartalsrapporten skal inneholde:
- a) VEK fastsatt av Forvalter;
 - b) informasjon om Fondets Eiendomsinvesteringer;
 - c) en kommentar rundt utviklingen i Eiendomsinvesteringene innenfor rammene av eventuelle konfidensialitetsforpliktelser; og
 - d) en urevidert verdsettelse av Eiendomsinvesteringene.
- 10.2 Forvalter skal utarbeide årsrapport for Fondet senest seks måneder etter årsslutt. Årsrapporten skal inneholde Fondets årsregnskap og revisors beretning og annen informasjon som forvalter er pålagt å inkludere etter AIF-loven § 4-1.
- 10.3 Forvalter skal, i tillegg til det som fremgår av punkt 10.1 og 10.2 over, fastsette og rapportere VEK til Investorene minst en gang i året og ellers når det kreves etter AIF-loven § 3-10.
- 11 OVERDRAGELSE, PANTSETTELSE, INNLØSNING MV.
- 11.1 Investorene kan ikke overdra eller pantsette aksjene i Fondet uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret etter konsultasjon med Forvalter.
- 11.2 Styret kan ikke nekte samtykke med mindre det foreligger saklig grunn for nektelse eller dersom overdragelsen ikke skjer i samsvar med denne Avtalen. Slik saklig grunn skal blant annet anses å foreligge hvor; (i) den foreslalte erververen er en konkurrent av Fondet eller Forvalter, (ii) den foreslalte erverver ikke anses å være i økonomisk posisjon til å kunne

oppfylle sine økonomiske forpliktelser overfor Fondet, eller (iii) dersom det vil være i strid med den til enhver tid gjeldende lovgivning dersom eierskifte og/eller pantsettelse gjennomføres.

11.3 Samtykke kan uansett gjøres betinget av at:

- a) det etter styrets vurdering stilles betryggende sikkerhet for erververens forpliktelser som Investor;
- b) at erverver fremlegger slik dokumentasjon og informasjon som styret anser nødvendig eller hensiktsmessig, herunder dokumentasjon og informasjon vedrørende erververs finansielle stilling, erververs investorkategorisering i henhold til AIF-loven jf. Verdipapirhandelovaen, påkrevd dokumentasjon i samsvar med reglene i lov 1. juni 2018 nr. 23 om hvitvasking og terrorfinansiering (hvitaskingsloven) (herunder påkrevd KYC-dokumentasjon) og øvrig lovpålagt dokumentasjon; og
- c) at det etter Forvalters vurdering er klart at erververen kan godkjennes som Investor i Fondet i henhold til gjeldende lover og regler, herunder AIF-loven.

11.4 Styret kan etter eget skjønn fastsette ytterligere retningslinjer for overføring av aksjene i Fondet.

11.5 Det er et vilkår for at styret skal gi samtykke at erverver av aksjene tiltre denne Avtalen.

11.6 Investorene skal ikke ha forkjøpsrett ved eierskifte etter Aksjeloven kapittel 4, jf. Fondets vedtekter § 7.

11.7 Investorene har ikke innløsningsrett. Så lenge denne Avtalen løper kan heller ingen av Investorene kreve uttreden, utløsing eller tvungen overføring av aksjer i henhold til Aksjeloven §§ 4-24 til 4-26.

12 KOSTNADER OG HONORARER

12.1 Kostnader knyttet til etablering av Fondet

Fondet er alene ansvarlig for og skal dekke alle kostnader og utgifter, herunder også eventuell merverdiavgift og andre relevante skatter, påløpt i forbindelse med stiftelsen av Fondet og Emisjoner.

For Forvalters arbeid knyttet til etableringen av Fondet og gjennomføringen av planlagte Emisjoner, herunder utgifter til utarbeidelse av avtaleverk og investormateriale, samt kontakt med tilsynsmyndigheten, skal Fondet, som fastsatt i Forvaltningsavtalen punkt 9.2, betale et etableringshonorar på NOK 1 million, i hver enkelt Emisjon til Forvalter ("Etableringshonoraret").

Etableringshonoraret faktureres Fondet etter gjennomføring av en Emisjon med sju (7) dagers betalingsfrist.

12.2 Øvrige driftsutgifter

Fondet er ansvarlig for alle kostnader og utgifter (inkludert, men ikke begrenset til, merverdiavgift og øvrige relevante skatter) som pådras i forbindelse med drift av Fondet, herunder, men ikke begrenset til:

- a) transaksjonskostnader knyttet til Fondets investeringer eller salg, herunder honorarer til relevante rådgivere som engasjeres i slike prosesser;
- b) kostnader relatert til verdsettelse, markedsundersøkelser eller annen konsulentbistand;
- c) ekstraordinære kostnader og utgifter (herunder kostnader til håndtering av løpende kundeforhold/investorforhold, hvitvasking, regulatoriske kostnader knyttet til Fondets virksomhet og investeringer mv.);
- d) kostnader relatert til innføring av nye rutiner som følge av ny lovgivning eller tilsynspraksis;
- e) revisjonskostnader;
- f) kostnader til regnskapsførsel og rapportering;
- g) godtgjørelse til styret, kostnader til avholdelse av styremøter, rimelige reisekostnader i tilknytning til styremedlemmene arbeid som medlem av styret;
- h) vederlag for medlemmer av Advisory Board, kostnader til avholdelse av møter i Advisory Board, rimelige reisekostnader i tilknytning til medlemmene arbeid som medlemmer av Advisory Board;
- i) diverse kostnader relatert til reise og overvåking av investeringene, inkludert Forvalters rimelige reisekostnader;
- j) kostnader til avholdelse av generalforsamlinger i Fondet og andre møter med Aksjonærerne; og
- k) ekstraordinære kostnader og utgifter som rettstvister, skatter, avgifter, gebyr og offentligrettslige gebyrer pådratt av Fondet, samt kostnader knyttet til avviklingen av Fondet.

12.3 Honorarer

Forvalter er berettiget til å motta et årlig forvaltningshonorar fra Fondet for de tjenestene som Forvalter utfører i henhold til Forvaltningsavtalen fra og med Første Emisjon er gjennomført ("Forvaltningshonoraret").

Forvaltningshonoraret fastsettes som produktet av: (i) årlig honorarnivå på 0,50 % og (ii) det totale emisjonsprovenyet i Første Emisjon og eventuelle etterfølgende Emisjoner i Investeringsperioden, og VEK etter utløpet av Investeringsperioden.

Forvaltningshonoraret beregnes og faktureres etterskuddsvis halvårlig per 30.06 og 31.12. Etter utløpet av Investeringsperioden skal Forvaltningshonoraret beregnes basert på Fondets siste rapporterte VEK. Forvaltningshonoraret forfaller sju (7) dager etter fakturering.

Emisjonstilrettelegger er berettiget til å motta et emisjonstilretteleggingshonorar på 1 % av emisjonsprovenyet i hver enkelt Emisjon for arbeidet Emisjonstilrettelegger gjør i forbindelse med tilretteleggingstjenester og distribusjonstjenester på vegne av Forvalter og Fondet.

Prosjekttilrettelegger er berettiget til å motta et prosjekttilretteleggingshonorar på 1 % av brutto eiendomsverdi av eiendommen som Prosjekttilrettelegger har tilrettelagt og som Fondet erverver. Honoraret betales for Prosjekttilretteleggers arbeid med å identifisere Eiendommen, fremforhandle kjøpekontrakt og gjennomføre kjøpet av Eiendommen på vegne av Fondet. Videre er Prosjekttilrettelegger berettiget til et markedsmessig honorar på 0,55 % av låneutmålingen til Lånefasiliteten, dersom Prosjekttilrettelegger fremforhandler og tilrettelegger Lånefasiliteten for den aktuelle eiendomsinvesteringen.

Forvalter og/eller ekstern tjenesteleverandør som bistår med å tilrettelegge, fremforhandle og gjennomføre salg av en Eiendomsinvestering på vegne av Fondet, skal motta et salgshonorar ved gjennomføringen av salget av Eiendomsinvesteringen. Honoraret kan maksimalt utgjøre 1,0 % av brutto eiendomsverdi. Styret i Fondet kan samtykke til et honorar som er høyere, dersom et slike høyere honorar etter styrets vurdering anses markedsmessig på salgstidspunktet. Dersom Forvalter selv utfører disse oppgavene, skal honoraret, helt eller delvis, betales til Forvalter.

13 UTDELINGER

- 13.1 Med forbehold for det som er fastsatt i punkt 13.5 nedenfor, er målsetningen å dele ut årlig utbytte til Investorene.
- 13.2 Utdelinger fra Fondet til Investorene skjer på de tidspunktene som Forvalter anser hensiktsmessig og i den grad slike utdelinger er lovlig i henhold til gjeldende selskaps- og regnskapsmessig lovgivning.
- 13.3 Forvalter kan, uavhengig av ovenstående, beslutte at Fondet skal holde igjen et beløp tilsvarende inntil 30 % av utdelinger mottatt fra Eiendomsselskapene for reinvestering i andre Eiendomsinvesteringer i Fondets portefølle. Slike reinvesteringer er begrenset til leiertakertilpasninger, ombygging, rehabilitering og/eller utvikling av egne tomter.
- 13.4 Alle Aksjene har lik rett til utbytte. Nye Aksjer som utstedes ved Emisjoner etter Første Emisjon, gir rett til utbytte fra og med tidspunktet for registrering av den aktuelle Emisjonen i Foretaksregisteret.
- 13.5 Det skal ikke foretas utdelinger:
- i større utstrekning enn hva som er tillatt i henhold til norsk selskaps- eller regnskaps-lovgivning;
 - i større utstrekning enn at det etter utdelingen er tilstrekkelige midler tilgjengelig for Fondet til å oppfylle Fondets formål og forpliktelser (eksisterende eller fremtidige), slik dette vurderes av styret basert på rimelig skjønn); eller
 - dersom slik utdeling vil medføre at Fondet blir insolvent eller illikvid; eller dersom det basert på styrets rimelige skjønn er behov for å avsette midler for å etablere eller opprettholde rimelige og fornuftige reserver eller for å dekke Fondets løpende og fremtidige forpliktelser, samt driftskapital.

- 13.6 Ved en avvikling av Fondet vil utdeling av eventuelt overskudd skje i overenstemmelse med Aksjeloven kapittel 16. Investorene har lik rett til utdeling ved en avvikling av Fondet.
- 14 FREMSKYNDELSE OG FORSKYVNING AV FONDETS LEVETID
- 14.1 Fondet vil eie investeringer i fem (5) til syv (7) år fra Første Emisjon lukkes og anbefalt levetid for Fondet er syv (7) år. Forvalter vil i løpet av de første 18 månedene regnet fra datoен Første Emisjon lukkes ("Investeringsperioden") identifisere attraktive eiendommer og foreta eiendomsinvesteringer i henhold til investeringsmandatet, se også Registreringsdokument punkt 6.1 "Investeringsmandat og restriksjoner". Forvalter kan etter konsultasjon med Advisory Board beslutte å avslutte Investeringsperioden tidligere.
- 14.2 Etter avslutning av Investeringsperioden vil Forvalter løpende vurdere utviklingen av Eiendomsporteføljen i forhold til Fondets avkastningsmål, og vurdere når det er i aksjonærernes beste interesse å realisere hver enkelt eiendom. Utgangspunktet for Fondet er å eie Eiendomsporteføljen i fem (5) til syv (7) år, men Forvalter vil vurdere muligheten for realisasjon av Eiendomsporteføljen tidligere dersom Eiendomsporteføljen kan avhendes til en verdi slik at avkastningen til aksjonærerne anses tilfredsstillende.
- 14.3 Et simpelt flertall av Investorer kan i Fondets generalforsamling vedta å forlenge Fondets levetid etter år fem (5), fra datoén Fondet lukker sin første emisjon, med ett og ett år av gangen. Det er ingen begrensning på Fondets levetid.
- 14.4 Forvaltningsavtalen kan sies opp av Fondet, etter forutgående beslutning på generalforsamlingen av Investorer som representerer mer enn 75 % av innskutt kapital, i følgende situasjoner:
- a) Forvalter forsettlig eller grovt uaktsomt misligholder sine forpliktelser som Forvalter; eller
 - b) Forvalter mister retten til å opptre som sådan i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Fondet kan velge om oppsigelsen skal være effektiv umiddelbart eller om Forvaltningsavtalen skal fortsette å løpe for en periode begrenset til tre måneder fra Fondets melding om oppsigelse er gjort kjent for Forvalter. Forvalter skal ha rett til honorar fra Fondet, inkludert Forvaltningshonorar, frem til virkningstidspunktet for oppsigelsen.
- 14.5 Fondet skal senest avvikles umiddelbart etter avhendelse av Målselskapene og/eller Eiendommene. Skal Fondet avvikles, forplikter Investorene seg til å beslutte Fondet oppløst og avviklet, med påfølgende utdeling av Fondets midler til Investorene så snart som forsvarlig og mulig.
- 15 ENDRING AV AVTALEN
- 15.1 Enhver endring i denne Avtalen er betinget av at styret i Fondet foreslår endringer. Endringer krever videre tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på Fondets generalforsamling, samt Forvalter. Forvalter skal konfereres om styrets foreslalte endringer før Fondets generalforsamling.

Dersom det besluttes å endre Avtalen aksepterer hver Investor at dette får virkning for alle Investorene.

- 15.2 Forslag om endringer skal sendes Investorene i overensstemmelse med Aksjelovens bestemmelser om innkalling til generalforsamlinger. Styret skal begrunne eventuelle endringer.
- 15.3 Uten hensyn til det foregående gis Forvalter fullmakt til å gjøre følgende endringer i Avtalen uten å innhente samtykke fra Investorene (herunder signere endret versjon av Avtalen for Investorene i henhold til fullmakt som anses gitt ved inngåelsen av Avtalen):
- a) Endring av Fondets navn eller adresse eller annen endring som skyldes feil eller uklarheter i denne Avtalen, som for eksempel ufullstendige, uklare eller motstridende bestemmelser samt skrive- og trykkfeil;
 - b) endringer som følge av endring av Fondets tjenesteleverandører, herunder Emisjonstilrettelegger eller Prosjektttilrettelegger;
 - c) endringer som følge av tvingende lovregler og for at Fondet skal kunne videreføres som et norsk aksjeselskap med de skatte- og likningsregler som gjelder for dette; og
 - d) slike endringer som etter Forvalters rimelige oppfatning er nødvendig eller hensiktsmessig for å oppfylle Forvalters forpliktelser etter AIF-loven, Verdipapirhandelloven eller andre relevante regulatoriske regler.
- 15.4 Forvalter skal informere Investorene om foretatte endringer som nevnt i punkt 15.3 på en slik måte og på et slikt tidspunkt som Forvalter finner hensiktsmessig.

16 TILTREDELSE AV NYE INVESTORER

- 16.1 Investorene skal besørge at nye investorer tiltarer denne Avtalen. Enhver som erverver aksjer i Fondet, skal således tre inn i de forpliktelser som påhviler en Investor etter Avtalen.
- 16.2 Den som vil overdra aksjer, skal på forhånd gjøre erververen kjent med Avtalen og sørge for at erververen skriftlig tiltarer Avtalen som Investor med virkning fra tidspunktet for gjennomføringen av ervervet.
- 16.3 Fondet skal oppbevare dokumentasjon på hvilke Investorer som har tiltrådt.

17 VARI GHET

- 17.1 For den Investor som avhender samtlige av sine aksjer i Fondet i overensstemmelse med Avtalens bestemmelser, opphører Avtalen for denne Investoren når avhendelsen av alle aksjene er gjennomført om ikke annet følger av sammenhengen.
- 17.2 Avtalen skal være i kraft så lenge Investorene er aksjonærer i Fondet, men senest opphøre når Fondet er oppløst.

18 MI SLI GHOLD

- 18.1 Styret eller Forvalter kan kreve tvangssalg eller innløsning av en Investors Aksjer dersom:
- a) vedkommende, etter styrets eller Forvalters skjønn, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor Fondet eller etter Avtalen (eks. manglende innbetaling av innskuddsforpliktelser, brudd på lojalitetsbestemmelsen, og overføring av aksjer i strid med Avtalen);
 - b) vedkommende går konkurs, åpner offentlig akkordforhandling, innstiller sine betalinger eller for øvrig er ute av stand til å dekke sine forpliktelser;
 - c) det er tatt arrest eller utleggsforretning i vedkommende Investors Aksjer; eller
 - d) det foreligger tungtveiende grunner for øvrig som tilsier utelukking av vedkommende (for eksempel hvor styret eller Forvalter selv risikerer erstatningsansvar e.l. som følge av vedkommende Investors opptreden eller forhold), herunder påkrevd KYC-dokumentasjon.
- 18.2 For det tilfelle at styret eller Forvalter krever innløsning av en misligholdende Investor, har de øvrige Investorene plikt til å stemme for slik innløsning av Investoren på Fondets generalforsamling, med mindre slik stemmegivning vil være i strid med lov.
- 18.3 Den Investoren som skal overføre eller innløse Aksjene, er forpliktet til å gjennomføre tvangssalget/innløsningen etter instrukser fastsatt av Forvalter og gir med dette Forvalter

rett til på sine vegne å undertegne ethvert dokument som er nødvendig for å gjennomføre tvangssalget/innløsningen samt å motta vederlaget på vegne av Investoren.

- 18.4 Ved innløsning og tvangssalg i medhold av denne bestemmelse skal innløsingssummen/salgsprisen settes til 90 % av Aksjenes andel av VEK ved tidspunkt for innløsning/tvangssalg. Differansen mellom Aksjenes verdi og salgsprisen tilfaller Fondet.
- 18.5 Ved tvangssalg oppstår Fondets plikt til å utbetale vederlaget til den misligholdende Investor først når styret har mottatt skriftlig melding om eierskiftet fra den misligholdende Investoren og erververen.
- 18.6 Overstående bestemmelse begrenser ikke retten til å gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser som rett til heving eller krav på erstatning.

19 SI DEBREV/SI DEAVTALER

- 19.1 Forvalter kan, etter sitt eget frie skjønn og på egne vegne eller på vegne av Fondet, inngå sideavtaler, sidebrev eller andre separate skriftlige avtaler med individuelle Investorer uten samtykke fra enhver annen person, herunder enhver annen Investor ("Sidebrev"). Slike Sidebrev kan inngås i forbindelse med den relevante Investorens investering i Fondet med det formål å etablere særlige rettigheter for den relevante Investor eller endre eller supplere vilkårene i denne Avtalen med virkning for den relevante Investor. For en Investor som har inngått et Sidebrev med Forvalter skal bestemmelsene i Sidebrevet legges til grunn i tilfelle motstrid med Avtalen.
- 19.2 Forvalter skal, innen rimelig tid etter utløpet av siste Bestillingsperiode (eller for Sidebrev inngått deretter, uten ugrunnet opphold), fremlegge eventuelle Sidebrev for alle Investorer som har anledning til å nytte seg av vilkårene i det aktuelle Sidebrev etter dette punkt 19.2. Forvalter kan sensurere navnene til de relevante Investorene fra slike Sidebrev. Hvis en Investor skriftlig tilkjennegir til Forvalter innen tjuefem (25) virkedager etter fremleggelsen at den ønsker å nytte seg av vilkårene i et slikt Sidebrev, skal Forvalter, med de forbehold som følger av dette punkt 19.2, besørge at et Sidebrev blir inngått med slik Investor på tilsvarende vilkår (i den utstrekning slike vilkår er relevante og praktiske å anvende for slik Investor), forutsatt at en Investor kun har mulighet til å til å nytte seg av vilkårene i et Sidebrev dersom Investoren har investert kapital som er lik, eller større enn, investert kapital til Investoren som det opprinnelige Sidebrev ble inngått med (lik investert kapital gir like rettigheter). Adgangen for en Investor til å nytte seg av vilkårene i et Sidebrev skal ikke gjelde for vilkår i et Sidebrev som relaterer seg til:
 - a) rettigheter til å utpeke et medlem av Advisory Board; eller
 - b) spesifikke betingelser knyttet til rettslige, regulatoriske, investerings- eller skattemessige forhold som gjelder for den enkelte Investor (eller et datterselskap derav), i den utstrekning disse betingelsene ikke gjelder tilsvarende for den annen Investor,

og Forvalter skal ikke være forpliktet til å tilby en slik rettighet som fremgår av punkt a) og b) over til noen annen Investor.

20 ANSVAR OG SKADELØSHOLDELSE

- 20.1 Styret, herunder forhenværende, nåværende og fremtidige styremedlemmer, Advisory Board, herunder forhenværende, nåværende og fremtidige medlemmer, Forvalter og

Forvalters konsernselskaper (herunder dets forhenværende, nåværende og fremtidige ansatte, tillitsvalgte, partnere, ledelse, styremedlemmer, andre personer i Forvalter eller Forvalters konsernselskaper som utfører tjenester overfor Fondet) (samlet "Dekkede Personer") skal være uten ansvar for ethvert tap som Fondet og/eller Investorene påføres, med mindre tapet skyldes Dekkede Personers grove uaktsomhet, forsett eller svindel. Ansvaret skal beløpsmessig være oppad begrenset til det samlede honorar Forvalter har mottatt fra Fondet over de siste 36 måneder før et tap oppstod.

- 20.2 Fondet skal i den grad det er tillatt under gjeldende lovgivning, holde de Dekkede Personer skadesløse for ethvert ansvar Dekkede Personer måtte få overfor tredjepersoner (herunder kostnader til forsvar mot tredjepersoners krav) som følge av de Dekkede Personers utførelse av oppgaver, tjenester eller plikter i henhold til denne Avtalen, Forvaltningsavtalen eller annen avtale relatert til Fondet og/eller relatert til Fondets virksomhet for øvrig, med mindre slik tap/ansvar skyldes Dekkede Personers forsettlig eller grovt uaktsomme handlinger og/eller grovt uaktsomme eller forsettlig unnlateler.
- 20.3 Utgifter (inkludert advokathonorarer og utlegg) som pådras av Dekkede Personer i forbindelse med rettslig forfølgelse av krav relatert til Fondet skal betales av Fondet i forkant av rettens beslutning, forutsatt at den Dekkede Person forplikter seg til å tilbakebetale beløpet for det tilfelle at beslutning fra kompetent domstol eller annet offentlig organ bestemmer at den Dekkede Person ikke skal holdes skadesløs av Fondet.
- 20.4 Dekkede Personer skal ikke holdes ansvarlig for uaktsomhet, uærighet eller ond tro utvist av agent som handler på vegne av Dekkede Personer, forutsatt at agenten ble valgt, engasjert og beholdt av Dekkede Personer med rimelig aktsomhet.
- 21 TVISTELØSNING
- 21.1 Denne Avtalen er underlagt norsk rett.
- 21.2 Tvister som direkte eller indirekte oppstår i forbindelse med denne Avtalen skal avgjøres ved de alminnelige domstoler med Oslo Tingrett som rett verneting.
- 22 IKRAFTTREDELSE
- 22.1 Avtalen trer i kraft når Investorene har tegnet seg for aksjer i Fondet, og når vederlag for kjøp av aksjene samt totalt emisjonsproveny for planlagt Første Emisjon i Fondet er innbetalt.

* * *

Denne Avtalen kan undertegnes i flere originaleksemplarer, og Partene er enige om at samtlige originaleksemplarer skal utgjøre en og samme avtale. Dette gjelder selv om samtlige Parters signaturer av praktiske årsaker ikke nødvendigvis fremkommer på det samme originaleksemplar.

VEDLEGG B

Forvaltningsavtalen

FORVALTNINGSAVTALE

mellom

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

og

KRAFT EIENDOMSINVEST I AS

Oslo, 5. desember 2023

Innholdsfortegnelse

1.	BAKGRUNN	3
2.	DEFINISJONER	4
3.	UTNEVNELSE OG AUTORITET	5
4.	IKKE-EKSKLUSIVITET	6
5.	MARKEDSFØRING OG FORVALTNINGSTJENESTER	6
6.	COMPLIANCE-TJENESTER	7
7.	RISIKOSTYRING	7
8.	ADMINISTRASJONSTJENESTER	8
9.	HONORAR OG BETALINGSBETINGELSER	8
10.	INTERESSEKONFLIKTER	11
11.	ANSVAR OG SKADESLØSHOLDELSE	11
12.	AVTALENS LØPETID OG OPPSIGELSE	11
13.	GENERELT	12
14.	KONFLIKTLØSNING	12

Vedlegg:

Vedlegg 1: Standardvilkår for tjenester levert av Njord AI

Vedlegg 2: Prospekt for Kraft Eiendomsinvest I AS, datert 13. oktober 2023

Denne avtalen om fondsforvaltning ("Forvaltningsavtalen") er inngått mellom:

- 1) Njord Alternative Investments AS, et norsk aksjeselskap med org. nr. 921 787 847 og registrert forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo ("Njord AI"); og
- 2) Kraft Eiendomsinvest I AS, et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond med org. nr. 829 681 552 og registrert forretningsadresse c/o Njord Alternative Investments AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo ("Fondet").

Njord AI og Fondet er også sammen omtalt som "Partene", eller enkeltvis som en "Part".

1. BAKGRUNN

- Njord AI har konsesjon fra Finanstilsynet til å virke som forvalter av alternative investeringsfond under norsk lov om forvaltning av alternative investeringsfond ("aifl.").
- Fondet er et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond, jf. aifl. § 1-2 (a).
- Fondets vedtektsfestede virksomhet er "utvikling, forvaltning og investering i andre selskaper, samt investering i fast eiendom og andre formuesgoder og alt som står i forbindelse med forannevnte virksomheter".
- Fondet har som investeringsstrategi å bygge en diversifisert eiendomsportefølje med eiendomsinvesteringer som samlet er egnet til å gi Investorene en høy risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt til Fondet. Fondets investeringsstrategi skal søkes oppnådd gjennom investeringer i norske næringseiendommer innen eiendomsegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri. Næringseiendommene som fondet skal investere i skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere. Fondet vil primært investere i enkeltobjekter med brutto eiendomsverdi NOK 50-400 millioner. Det tas i utgangspunktet sikte på å investere i 3-6 eiendommer, men antallet eiendommer det investeres i, og dermed graden av diversifisering i porteføljen, vil avhenge av hvor mye egenkapital Fondet totalt blir oppkapitalisert med og størrelsen på Eiendommene Njord AI identifiserer som attraktive for Fondet.
- Fondets investeringsstrategi skal være i tråd med Fondets investeringsmandat, vedlagt aksjonæravtalen for Fondet slik den lyder til enhver tid ("Aksjonæravtalen") som vedlegg 1 ("Investeringsmandatet"). Endringer i eller fravikelse av Investeringsmandatet krever samtykke fra Njord AI og generalforsamlingen i Fondet med mer enn 75 % flertall blant de avgitte stemmer og kapital.
- Fondet ønsker å utpeke Njord AI som forvalter for Fondet.
- Njord AI har inngått mandatavtale med Kraft Finans AS ("Emisjonstilrettelegger") for å tilrettelegge emisjonen(e) i Fondet. Kraft Finans AS er registrert i Føretaksregisteret med org. nr. 982 986 141, har registrert forretningsadresse Larsamyrå 18, 4313 Sandnes, og er et verdipapirforetak med tillatelse fra Finanstilsynet til å yte blant andre følgende investeringstjenester etter Verdipapirhandelloven:

- a. Mottak og formidling av ordre;
- b. investeringsrådgivning; og
- c. plassering av finansielle instrumenter der foretaket ikke avgir fulltegningsgaranti.

Tjenestene som skal ytes av Emisjonstilrettelegger omfatter markedsføring og salgsaktiviteter og tilknyttede tjenester som investorklassifisering, hvitvaskingskontroller, egnethetsvurdering og andre relevante kundekontroller, samt å fungere som tegningssted ved emisjonen. Dette omfatter ansvar for å føre tegningsbok, utarbeide tildelingsbrev og emisjonskonto med tilhørende registrering av mottatt egenkapital i emisjonen.

En utfyllende beskrivelse av Emisjonstilretteleggers tjenester, plikter og ansvar finnes i mandatavtalen inntatt som Vedlegg C ("Emisjonstilretteleggeravtalen") til Registreringsdokumentet.

- Njord AI har også inngått mandatavtale med Kraft Finans AS for å tilrettelegge kjøp av eiendomsinvesteringer for Fondet. Njord AI har anledning til å engasjere andre prosjekttilretteleggere enn Kraft Finans AS på samme vilkår som inngått med Kraft Finans AS eller bedre.

Partene har blitt enige som følger:

2. DEFINISJONER

Aksjonæravtalen	betyr aksjonæravtalen for Fondet slik den lyder til enhver tid.
Advisory Board	betyr det organ som i henhold til Aksjonæravtalen skal rådgi Njord AI i forbindelse med forvaltning av Fondet.
Dekkede Personer	har den betydning som angitt i punkt 11.1.
Etableringshonoraret	betyr det honoraret som skal betales av Fondet til Njord AI for hver enkelt emisjon i Fondet for Njord Als arbeid knyttet til etablering av Fondet og gjennomføring av planlagte emisjoner, herunder utgifter til utarbeidelse av avtaleverk og investormateriale, samt kontakt med tilsynsmyndigheten.
Fondet	betyr Kraft Eiendomsinvest I AS, et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond, med org.nr. 829 681 552 og registrert forretningsadresse c/o Njord Alternative Investments AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo. Ut fra sammenhengen kan begrepet også henvise til styret i Fondet.

Forvaltningshonoraret	betyr honoraret som skal betales av Fondet til Njord AI for arbeidet med å forvalte Fondets portefølje.
Første Emisjon	betyr den første planlagte emisjonen i Fondet, som skal gjennomføres på de vilkår og betingelser som nærmere beskrevet i Prospektet, og hvor Njord Securities AS vil opphøre å være aksjonær i Fondet.
Investeringene	betyr Fondets planlagte investeringer slik de er beskrevet i Prospektet.
Investeringsperioden	betyr perioden i 18 måneder regnet fra datoен Første Emisjon lukkes, der Njord AI vil identifisere og investere Fondets egenkapital i eiendommer som samsvarer med investeringsmandatet.
Investor	Betyr de fysiske og juridiske personer som eier aksjer i Fondet og har sluttet seg til Aksjonæravtalen.
Lov	betyr de til enhver tid gjeldende norske lover og forskrifter, inkludert, men ikke begrenset til nasjonale lover og forskrifter som er vedtatt som et resultat av Direktiv 2011/61/EU om forvaltere av alternative investeringsfond.
NOK	betyr norske kroner.
Prospektet	betyr prospektet, bestående av et registreringsdokument, verdipapirdokument og sammendrag, utarbeidet i forbindelse med Første Emisjon i Fondet i henhold til reglene i Verdipapirhandelloven og Europaparlaments- og Rådsforordning (EU) 2017/1129 (prospektforordningen), datert 13. oktober 2023.
Verdipapirhandelloven	Lov 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel.

3. UTNEVNELSE OG MANDAT

- 3.1. Njord AI skal være forvalter for Fondet og skal utføre og ta ansvar for de arbeidsoppgaver som følger av denne Forvaltningsavtalen og av Lov.
- 3.2. Utover det som følger av denne Forvaltningsavtalen, Aksjonæravtalen eller av Lov, skal ikke Njord AI ha rett til å binde, representere eller fatte vedtak på vegne av Fondet.

- 3.3. Njord AI skal til enhver tid ha adgang til den informasjon som Fondet måtte ha og som Njord AI mener er relevant og viktig for at Njord AI skal kunne ivareta sine forpliktelser under denne Forvaltningsavtalen og Lov.
- 3.4. Alle transaksjoner skal gjennomføres i Fondets navn og for Fondets kostnad og risiko.
- 3.5. Innenfor rammene av gjeldende Lov, Finanstilsynets retningslinjer og Njord Als forvalterkonsesjon, skal Njord AI kunne utkontraktere tjenester som skal utføres etter denne Forvaltningsavtalen. Slik utkontraktering fristiller imidlertid ikke Njord AI fra ansvar, hverken overfor Fondet, Investorer, Finanstilsynet eller andre.
- 3.6. Innenfor rammene av Lov og denne Forvaltningsavtalen, skal Njord AI være forpliktet til å innrette seg etter skriftlige retningslinjer gitt av Fondet.
- 3.7. Njord AI skal alltid opptre profesjonelt og i tråd med denne Forvaltningsavtalen og Lov.

4. IKKE-EKSKLUSIVITET

- 4.1. Njord AI skal ha anledning til å levere tilsvarende tjenester som de leverer til Fondet til andre selskaper.

5. MARKEDSFØRING OG FORVALTNINGSTJENESTER

- 5.1. Njord AI skal sørge for at det gjennomføres markedsførings- og salgsaktiviteter for Fondet, herunder:
 - a) Vurdere for hvilke potensielle investorer en investering i Fondet vil være hensiktsmessig og egnet;
 - b) Forberede markedsføringsmateriale for Fondet i et format tilpasset profesjonelle og ikke-profesjonelle investorer;
 - c) Gjennomføre investorklassifisering og hvitvaskingskontroll av potensielle investorer;
 - d) Gjennomføre en egnethetsvurdering der en potensiell investor er klassifisert som ikke-profesjonell.
- 5.2. Njord AI skal fatte alle beslutninger som gjelder investeringsvirksomheten i Fondet, herunder:
 - a) Søke etter og analysere investeringsmuligheter;
 - b) Strukturere og fatte formelle investeringsbeslutninger;
 - c) Etablere og følge opp Fondets porteføljeplan; og
 - d) Strukturere og forhandle frem salg av Fondets investeringer.
- 5.3. Njord AI skal forvalte Fondets likvide midler.
- 5.4. Njord AI skal overvåke utviklingen av Investeringene.
- 5.5. Njord AI skal holde Fondet oppdatert innenfor de kravene til konfidensialitet som for investeringene eventuelt kan begrense hva Njord AI kan dele med Fondet.
- 5.6. Njord AI skal sikre at det leveres kvartalsrapporter, årsrapport og verdivurderinger til Investorene i tråd med Aksjonæravtalen. Njord AI skal sikre at verdsettelse av Fondet utføres

av en uavhengig tredjepart og at denne utføres i tråd med anerkjente verdsettelsesprinsipper, anvendt riktig og aktsomt.

5.7. Fondets styre skal, der det måtte være nødvendig, bidra til å implementere de beslutninger Njord AI ønsker å fatte i tråd med bestemmelsene i denne Forvaltningsavtalen.

6. COMPLIANCE-TJENESTER

6.1. Njord AI ivaretar en uavhengig compliance-funksjon for Fondet.

6.2. Njord AI sin compliance-funksjon innebærer hovedsakelig å:

- a) Etablere en styregodkjent årsplan for compliance-arbeidet;
- b) Følge opp utviklingen av compliance-arbeidet mot årsplanen;
- c) Følge opp Fondets drift mot Lov og Finanstilsynets retningslinjer;
- d) Følge opp Fondets drift mot de til enhver tid gjeldende avtaler mellom Njord AI og Fondet der Njord AI er forvalter, herunder, men ikke begrenset til, denne Forvaltningsavtalen, Aksjonæravtalen, eventuelle konfidensialitetsavtaler;
- e) Identifisere og følge opp eventuelle tilfeller av interessekonflikter mellom Fondet, Njord AI, andre selskaper del av samme konsern som Njord AI og/eller tredjeparter;
- f) Følge opp og utvikle Fondets IT-systemer med henblikk på compliance-arbeidet;
- g) Følge opp Fondets risikostyring;
- h) Følge opp Fondets rapporteringsprosedyrer;
- i) Følge opp klager fra Investorene og etterse at eventuelle tiltak blir iverksatt;
- j) Etterse at compliance-funksjonen blir revidert og følge opp funn og anbefalinger; og
- k) Etterse at compliance-funksjonen har tilstrekkelig kapasitet og myndighet.

6.3. I tillegg til det som følger av punkt 6.2 over, skal Njord AI sin compliance-funksjon følge opp rutineverket Njord AI bruker i arbeidet med Investorene.

6.4. Compliance-ansvarlig i Njord AI skal rapportere direkte til styret i Njord AI.

7. RISIKOSTYRING

7.1. Njord AI har ansvaret for god og tilstrekkelig risikostyring både i eget selskap og hva gjelder Fondets drift, herunder:

- a) Sikre at forståelsen av risiko inkluderer både finansiell og ikke-finansiell risiko;
- b) Etablere metodikk for å identifisere, måle og følge opp risiko; og
- c) Rapportere til Fondets styre minst en gang i året.

7.2. Leder for risikostyring i Njord AI er blant annet ansvarlig for arbeidet knyttet til:

- a) Compliance-risiko;
- b) Likviditetsoppfølging;
- c) Kapitaldekningskrav/regulatoriske krav;
- d) Kreditrisiko;
- e) Verdsettelse og rapporteringsmetodikk;
- f) Transaksjoner;
- g) Datamodellering;
- h) Forsikringsdekning;

- i) Oppfølging av eiendeler; og
- j) Kapasitetsoppfølging – kvantitet og kvalitet.

7.3. Njord AI skal arbeide for å utvikle prosedyrer med mål om over tid å stadig redusere risiko og øke graden av kontroll i Fondets drift.

8. ADMINISTRASJONSTJENESTER

- 8.1. Njord AI skal arbeide for tilfredsstillende drift av Fondet, herunder at Fondets styre til enhver tid er informert om Fondets drift i tråd med Lov og øvrige retningslinjer. Njord AI skal arbeide med Fondet i henhold til Njord Als etablerte prosedyrer, herunder, men ikke begrenset til:
- a) Sikre at Fondets regnskap er satt opp i tråd med anerkjente regnskapsprinsipper og at det blir presentert for Fondets styre og generalforsamling innen utgangen av juni hvert år;
 - b) Sikre at Fondets skattemelding blir utarbeidet og innsendt innen gjeldende frister;
 - c) Rapportere til Fondets styre ved behov og etter styrets rimelige ønske;
 - d) Assistere Fondet i forberedelse av og gjennomgang av materiale som gjelder Investeringene og som skal inn i rapporter til Investorer og myndigheter;
 - e) Oppnevne representanter til styret i Fondet og Advisory Board i henhold til Aksjonæravtalens bestemmelser;
 - f) Sikre at Fondet møter sine forpliktelser og mottar inntekter i tråd med de avtaler som til enhver tid er inngått;
 - g) Gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser mot misligholdende Investorer i tråd med Aksjonæravtalen;
 - h) Sikre at Fondet holder og sikrer verdier i tråd med de avtaler som til enhver tid er inngått;
 - i) Sikre at Fondet får gjennomført finansielle transaksjoner etter gode rutiner og med lav risiko;
 - j) Sikre at Fondet inngår en depotavtale med en egnert depotmottaker for Fondet; og
 - k) Sikre at Fondets verdier holdes adskilt fra Njord Als eller andres eiendeler, og at Fondets bankkonti og investeringer er holdt i Fondets navn.

9. HONORAR OG BETALINGSBETINGELSER

9.1. Generelt

- 9.1.1. Fondet er ansvarlig for å dekke merverdiavgift i henhold til Lov. Dette inkluderer merverdiavgift på honorarer til Njord AI som nevnt under, i den grad Njord AI i henhold til lov er eller blir pålagt å innkreve dette.
- 9.1.2. I tillegg til honorarer som nevnt under, skal Fondet være ansvarlig for alle direkte og indirekte kostnader påløpt i forbindelse med driften av Fondet, herunder blant annet:
- a) Transaksjonskostnader knyttet til Fondets investeringer eller salg, herunder honorar til relevante rådgivere som engasjeres i slike prosesser;
 - b) kostnader relatert til verdsettelse, markedsundersøkelser eller annen konsulentbistand;
 - c) ekstraordinære kostnader og utgifter (herunder kostnader til håndtering av løpende kundeforhold/investorforhold, hvitvasking, regulatoriske kostnader knyttet til Fondets virksomhet og investeringer mv.)

- d) kostnader relatert til innføring av nye rutiner som en følge av ny lovgivning eller tilsvinspraksis;
- e) revisjonskostnader;
- f) kostnader til regnskapsførsel og rapportering;
- g) godtgjørelse til styret i Fondet, kostnader til avholdelse av styremøter, rimelige reisekostnader i tilknytning til styremedlemmenes arbeid som medlem av styret;
- h) vederlag for medlemmer av Advisory Board, kostnader til avholdelse av møter i Advisory Board, rimelige reisekostnader i tilknytting til medlemmenes arbeid som medlem av Advisory Board;
- i) diverse kostnader relatert til reise og overvåkning av Investeringene, inkludert Njord Als rimelige reisekostnader;
- j) kostnader til avholdelse av generalforsamlinger i Fondet og andre møter med Investorene; og
- k) ekstraordinære kostnader og utgifter som rettstvister, skatter, avgifter, gebyr og offentligrettslige gebyrer pådratt av Fondet, samt kostnader knyttet til avviklingen av Fondet.

9.2. Etableringshonorar

9.2.1. Fondet skal betale til Njord AI et Etableringshonorar på NOK 1 million i hver enkelt emisjon i Fondet.

9.2.2. Etableringshonoraret inkluderer dekning for direkte kostnader inkludert, men ikke begrenset til:

- a) Utarbeidelse av søknad til Finanstilsynet om markedsføring av Fondet;
- b) Utarbeidelse av investorpresentasjon, Prospekt, nøkkelinformasjon og § 4-2-skjema i tråd med aifl.;
- c) Utarbeide utkast til Forvaltningsavtalen, Emisjonstilretteleggeravtalen, Prosjekttilretteleggeravtalen og øvrige relevante avtaler mellom Fondet og dets leverandører;
- d) Stikkprøvekontroller av KYC- og AML-handlinger og eventuelle egnethetstester foretatt overfor potensielle investorer i Fondet og Investorer;
- e) Gjennomgang av underleverandørers/utkontrakteringspartners internrutiner for utførelse av relevante tjenester i henhold til avtaler nevnt i punkt 9.2.2 c) over.

9.2.3. Etableringshonoraret faktureres Fondet etter gjennomføring av en emisjon med sju (7) dagers betalingsfrist.

9.3. Forvaltningshonorar

9.3.1. Fondet skal betale et Forvaltningshonorar til Njord AI. Forvaltningshonoraret fastsettes som produktet av: (i) årlig honorarsats på 0,50 % og (ii) det totale emisjonsprovenyet i Første Emisjon og eventuelle etterfølgende emisjoner i Investeringsperioden, og verdijustert egenkapital (VEK) etter utløpet av Investeringsperioden.

- 9.3.2. Forvaltningshonoraret inkluderer blant annet dekning for følgende kostnader:
- a) Generelle felleskostnader, herunder kontorkostnader som husleie, kostnader til å holde datautstyr og programmer til bruk i arbeidet, telefon, kopiering osv.;
 - b) Lønn og sosiale kostnader i Njord Als organisasjon og til ansatte i eventuelle underleverandører av Njord AI dersom Njord AI velger å sette ut deler av arbeidet under denne Forvaltningsavtalen;
 - c) Kostnader til rapportering til Fondet forbundet med compliance- og risk-funksjonen; og
 - d) Rapportering til Finanstilsynet (blant annet Annex IV-rapportering).
- 9.3.3. Etter utløpet av Investeringsperioden skal Forvaltningshonoraret beregnes og faktureres etterskuddsvis halvårlig per 30.06 og 31.12, basert på Fonders siste rapporterte VEK. Forvaltningshonoraret forfaller sju (7) dager etter fakturering.
- 9.4. Andre kostnader**
- 9.4.1. Emisjonstilrettelegger er berettiget til å motta et emisjonstilretteleggingshonorar på 1 % av emisjonsprovenyet i hver enkelt emisjon i Fondet for arbeidet Emisjonstilrettelegger gjør i forbindelse med tilretteleggingstjenester og distribusjonstjenester på vegne av Njord AI og Fondet.
- 9.4.2. Prosjekttilstilrettelegger er berettiget til å motta et prosjekttilstilretteleggingshonorar på 1 % av brutto eiendomsverdi av eiendommen som prosjekttilstilrettelegger har tilrettelagt og som Fondet erverver. Honoraret betales for prosjekttilstilretteleggers arbeid med å identifisere eiendommen, fremforhandle kjøpekontrakt og gjennomføre kjøpet av eiendommen på vegne av Fondet. Videre er prosjekttilstilrettelegger berettiget til et markedsmessig honorar på 0,55 % av låneutmålingen til lånefasilitet i Fondets porteføljeselskap, dersom prosjekttilstilrettelegger fremforhandler og tilrettelegger slik lånefasilitet for den aktuelle eiendomsinvesteringen.
- 9.4.3. Njord AI og/eller ekstern tjenesteleverandør som bistår med å tilrettelegge, fremforhandle og gjennomføre salg av en eiendomsinvestering på vegne av Fondet, skal motta et salgshonorar ved gjennomføringen av salget av eiendomsinvesteringen. Honoraret vil maksimalt utgjøre 1,0 % av brutto eiendomsverdi. Styret i Fondet kan samtykke til et honorar som er høyere, dersom et slikt høyere honorar etter styrets vurdering anses markedsmessig på salgstidspunktet. Dersom Njord AI selv utfører disse oppgavene, skal honoraret, helt eller delvis, betales til Njord AI.
- 9.4.4. Eventuelle eksterne kostnader til juridisk rådgiver, revisor, konsulenter og lignende skal belastes Fondet direkte. Dersom slike kostnader blir fakturert via Njord AI skal de viderefaktureres Fondet uten andre påslag enn den kostnaden som påløper i arbeidet med slik gjennomgående fakturering.
- 9.4.5. Fondet skal dekke kostnader til fondsadministrasjon, regnskap og årsoppgjør, rapportering, styresekretærtjenester, likviditetsstyring, depotkostnader og andre

driftsrelaterte kostnader. Njord AI vil bistå i å opprette avtale om regnskapsførsel og vil overvåke dette arbeidet.

10. INTERESSEKONFLIKTER

- 10.1. Dersom det skulle oppstå en situasjon hvoretter Njord AI eller andre selskaper i samme konsern som Njord AI, eller ansatte i Njord AI eller andre selskaper i samme konsern som Njord AI, har eller kan få interesser i konflikt med Fondets interesser, skal dette rapporteres til Advisory Board for dets vurdering i henhold til Aksjonæravtalen punkt 9 uten ugrunnet opphold.
- 10.2. Njord AI skal informere Advisory Board uten ugrunnet opphold dersom Njord AI eller andre selskaper i samme konsern som Njord AI, eller ansatte i Njord AI eller andre selskaper i samme konsern som Njord AI, har eierinteresser i et selskap som vurderes for en investering av Fondet, eller i selskap som er kunde, leverandør eller konkurrent til et slikt selskap.

11. ANSVAR OG SKADESLØSHOLDELSE

- 11.1. Styret, herunder forhenværende, nåværende og fremtidige styremedlemmer, Advisory Board, herunder forhenværende, nåværende og fremtidige medlemmer, Njord AI og Njord Als konsernselskaper (herunder dets forhenværende, nåværende og fremtidige ansatte, tillitsvalgte, partnere, ledelse, styremedlemmer, andre personer i Njord AI eller Njord Als konsernselskaper som utfører tjenester overfor Fondet) (samlet "Dekkede Personer") skal være uten ansvar for ethvert tap som Fondet og/eller Investorene påføres, med mindre tapet skyldes Dekkede Personers grove uaktsomhet, forsett eller svindel. Ansvaret skal beløpsmessig være oppad begrenset til det samlede honorar Njord AI har mottatt fra Fondet over de siste 36 måneder før et tap oppstod.
- 11.2. Fondet skal i den grad det er tillatt under Lov, holde de Dekkede Personer skadesløse for ethvert ansvar Dekkede Personer måtte få overfor tredjepersoner (herunder kostnader til forsvar mot tredjepersoners krav) som følge av de Dekkede Personers utførelse av oppgaver, tjenester eller plikter i henhold til denne Forvaltningsavtalen, Aksjonæravtalen, eller annen avtale relatert til Fondet og/eller relatert til Fondets virksomhet for øvrig, med mindre slik tap/ansvar skyldes Dekkede Personers forsettlig eller grovt uaktsomme handlinger og/eller grovt uaktsomme eller forsettlig unnlatelser.
- 11.3. Utgifter (inkludert advokathonorarer og utlegg) som pådras av Dekkede Personer i forbindelse med rettslig forfølgelse av krav relatert til Fondet skal betales av Fondet i forkant av rettens beslutning, forutsatt at den Dekkede Person forplikter seg til å tilbakebetale beløpet for det tilfelle at beslutning fra kompetent domstol eller annet offentlig organ bestemmer at den Dekkede Person ikke skal holdes skadesløs av Fondet.
- 11.4. Dekkede Personer skal ikke holdes ansvarlig for uaktsomhet, uærighet eller ond tro utvist av agent som handler på vegne av Dekkede Personer, forutsatt at agenten ble valgt, engasjert og beholdt av Dekkede Personer med rimelig akt somhet.

12. AVTALENS LØPETID OG OPPSIGELSE

- 12.1. Med mindre annet følger av denne Forvaltningsavtalen skal den løpe til alle Fondets investeringer har blitt realisert og Investorene har mottatt oppgjør.
 - 12.2. Forvaltningsavtalen kan sies opp av Fondet, etter forutgående beslutning på generalforsamlingen av Investorer som representerer mer enn 75 % av innskutt kapital, i følgende situasjoner:
 - e) Njord AI forsettlig eller grovt uaktsomt misligholder sine forpliktelser som Njord AI; eller
 - f) Njord AI mister retten til å opptre som sådan i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Fondet kan velge om oppsigelsen skal være effektiv umiddelbart eller om Forvaltningsavtalen skal fortsette å løpe for en periode begrenset til tre måneder fra Fondets melding om oppsigelse er gjort kjent for Njord AI. Njord AI skal ha rett til honorar fra Fondet, inkludert Forvaltningshonorar, frem til virkningstidspunktet for oppsigelsen.
- 12.3. Ved vesentlig mislighold av Fondet, kan Njord AI si opp Forvaltningsavtalen med umiddelbar virkning.
 - 12.4. Ved terminering av Forvaltningsavtalen skal Njord AI sikre at alle verdier, dokumenter og register som tilhører Fondet blir levert til Fondet eller Fondets representant.

13. GENERELT

- 13.1. Beskjeder og meldinger under denne Forvaltningsavtalen skal avgis i skriftlig form og skal anses for å ha blitt tilfredsstillende sendt dersom det er skjedd i form av ekspressleveranse fra et bud til mottakerens registrerte forretningsadresse eller ved e-post til mottakerens oppgitte e-postadresse.
- 13.2. All kommunikasjon mellom Partene kan gjøres elektronisk.
- 13.3. Ingen unnlatelse av å utøve, eller forsinkel utøvelse av, Partenes rettigheter, myndighet eller privilegier etter Forvaltningsavtalen, skal regnes som en fraskrivelse av slike rettigheter, myndigheter eller privilegier. Videre skal ingen helt eller delvis utøvelse av rettighet, myndighet eller privilegier etter Forvaltningsavtalen utelukke noen annen eller videre utøvelse av slike, eller utøvelse av andre rettigheter, myndighet eller privilegier. Rettigheter og virkemidler som fremgår av denne Forvaltningsavtalen er kumulative og ekskluderer ikke slike som følger av Lov.
- 13.4. For denne Forvaltningsavtalen gjelder Njord Als standardvilkår, inntatt som Vedlegg 1 til denne Forvaltningsavtalen.

14. KONFLIKTLØSNING

- 14.1. Skulle Njord AI oppdage forhold under Fondets kontroll, som etter Njord Als oppfatning, dersom de ikke skulle bli korrigert, vil kunne føre til at Fondet eller Njord AI ikke vil utøve sin virksomhet i tråd med Lov eller Finanstilsynets praksis og derfor utgjøre en trussel mot

Njord Als konsesjon under aifl., skal Njord AI gjøre Fondet oppmerksom på dette og sammen med Fondet søke en rask løsning av forholdet.

- 14.2. Njord AI skal ha rett til å sette en tidsplan og instruere Fondet til å fatte de nødvendige beslutninger for å rette opp forholdet.
- 14.3. Med henvisning til bestemmelsen over, for det tilfelle at Fondet skulle nekte å fatte de beslutningene som etter Njord Als oppfatning er nødvendige, skal dette regnes som et vesentlig mislighold fra Fondets side under denne Forvaltningsavtalen.
- 14.4. Denne Forvaltningsavtalen er underlagt norsk rett.
- 14.5. Twister som direkte eller indirekte oppstår i forbindelse med denne Forvaltningsavtalen skal avgjøres ved de alminnelige domstoler med Oslo Tingrett som rett verneting.

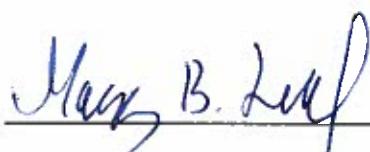
Oslo, 5. desember 2023

For Fondet



Knut Haakon Rike, styremedlem

For Njord Alternative Investments AS



Magnus Brath Lund, dagligleder

VEDLEGG C

Emisjonstilretteleggeravtalen



EMISJONSTILRETTELEggerAVTALEN

mellom

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

og

KRAFT FINANS AS

Oslo, 13. oktober 2023

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN	3
2. DEFINISJONER	4
3. UTNEVNELSE OG AUTORITET	5
4. IT, KOMMUNIKASJON OG TJENESTER	6
5. DISTRIBUSJONSTJENESTER	6
6. TILRETTELEGGINGSTJENESTER	6
7. RISKOSTYRING OG COMPLIANCE	7
8. HONORAR OG BETALINGSBETINGELSER	8
9. INTERESSEKONFLIKTER	8
10. ANSVAR OG SKADESLØSHOLDELSE	8
11. AVTALENS LØPETID OG AVSLUTNING	9
12. KONFIDENSIALITET	9
13. GENERELT	10
14. KONFLIKTLØSNING	11
15. LOV OG VERNETING	11

Vedlegg:

Vedlegg 1: Prospekt for Kraft Eiendomsinvest I AS, datert 13. oktober 2023

Vedlegg 2: Forvaltningsavtale for Kraft Eiendomsinvest I AS, datert 13. oktober 2023

Vedlegg 3: Satser for tegningshonorar

Denne avtalen ("Emisjonstilretteleggeravtalen") gjelder markedsføringen og tilretteleggingen av emisjoner i Kraft Eiendomsinvest I AS ("Emisjonene", hver slik en "Emisjon"), et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond med org. nr. 829 681 552 og registrert forretningsadresse c/o Njord Alternative Investments AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo ("Fondet") og er inngått mellom:

- 1) Njord Alternative Investments AS, et norsk aksjeselskap med org. nr. 921 787 847 og registrert forretningsadresse Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo ("Forvalter"); og
- 2) Kraft Finans AS, et norsk aksjeselskap med org. nr. 982 986 141 og registrert forretningsadresse Larsamyrå 18, 4313 Sandnes ("Emisjonstilrettelegger").

Forvalter og Emisjonstilrettelegger er også sammen omtalt som "Partene" og enkeltvis som "Part".

1. BAKGRUNN

- Forvalter har tillatelse fra Finanstilsynet til å drive forvaltning av alternative investeringsfond, jf. lov om forvaltning av alternative investeringsfond ("aifl.") § 2-2 (1).
- Fondet er et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond, jf. aifl. § 1-2 (a).
- Fondets vedtektsfestede virksomhet er "utvikling, forvaltning og investering i andre selskaper, samt investering i fast eiendom og andre formuesgoder og alt som står i forbindelse med forannevnte virksomheter".
- Fondet har som investeringsstrategi å bygge en diversifisert eiendomsportefølje med Eiendomsinvesteringer (som definert i Prospektet) som samlet er egnet til å gi Fondets investorer en høy risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt til Fondet. Fondets investeringsstrategi skal søkes oppnådd gjennom investeringer i norske næringseiendommer innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri. Næringseiendommene som Fondet skal investere i skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere. Fondet vil primært investere i enkeltobjekter med brutto eiendomsverdi NOK 50-400 millioner. Det tas i utgangspunktet sikte på å investere i 3-6 eiendommer, men antallet eiendommer det investeres i, og dermed graden av diversifisering i porteføljen, vil avhenge av hvor mye egenkapital Fondet totalt blir oppkapitalisert med og størrelsen på Eiendommene Forvalter identifiserer som attraktive for Fondet.
- Fondet har tillatelse fra Finanstilsynet til å markedsføres ovenfor profesjonelle og ikke-profesjonelle investorer, jf. aifl. §§ 6-1 og 7-1.
- Forvalter har blitt utnevnt til forvalter for Fondet under slike betingelser som er nærmere redegjort for i Forvaltningsavtalen og Prospektet.
- Emisjonstilrettelegger er et verdipapirforetak med tillatelse fra Finanstilsynet til blant annet å yte investeringsrådgivning og plassering av finansielle instrumenter uten å avgjøre fulltegningsgaranti, jf. verdipapirhandelova § 2-1 (1) nr. 5 og nr. 7, samt å yte de tilknyttede

tjenestene "rådgivning om foretaks kapitalstruktur, industrielle strategi og beslektede spørsmål, samt rådgivning og tjenester i forbindelse med fusjoner og oppkjøp av foretak" og "utarbeidelse og formidling av investeringsanbefalinger, finansielle analyser og andre former for generelle anbefalinger vedrørende transaksjoner i finansielle instrumenter", jf. verdipapirhandelovaen § 2-6 (1) nr. 3 og nr. 5.

- Emisjonstilrettelegger har erfaring med å tilrettelegge emisjoner og markedsføre og distribuere investeringsmuligheter som presentert i Prospektet til kundesegmenter innenfor rammene lovgiver oppstiller for investeringsrådgivervirksomheten.
- Emisjonstilrettelegger har kompetanse på det området hvor Fondet, i tråd med sine vedtekter, vil søke å investere til fordel for sine investorer.
- Emisjonstilrettelegger ønsker å tilby sine tjenester til Forvalter i tråd med de bestemmelser som fremgår av denne Emisjonstilretteleggeravtalen med vedlegg.

Partene har blitt enige som følger:

2. DEFINISJONER

Agent	betyr enhver fysisk eller juridisk person som, under Skadesløs Parts ansvar og for Skadesløs Parts egen regning og risiko, driver virksomhet som er tillatt under verdipapirhandelovaen og er underlagt tilsyn av Finanstilsynet. Agenter kan være både uavhengige verdipapirforetak regulert av Finanstilsynet og tilknyttede agenter av Skadesløs Part.
Emisjonstilrettelegger	betyr Kraft Finans AS, org. nr. 982 986 141.
Fondet	betyr Kraft Eiendomsinvest I AS, et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond, med org.nr. 829 681 552 og registrert forretningsadresse c/o Njord Alternative Investments AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo.
Forvaltningsavtalen	betyr avtalen om forvaltning av Fondet inngått mellom Forvalter og Fondet (inntatt her som vedlegg 2).
Lov	betyr den til enhver tid gjeldende norsk lovgivning.
NOK	betyr norske kroner.
Prospektet	betyr registreringsdokumentet, verdipapirdokumentet og sammendraget utarbeidet i forbindelse med Emisjonene i henhold til reglene i verdipapirhandelovaen og

Europaparlamets- og Rådsforordning (EU) 2017/1129, datert
13. oktober 2023 (inntatt her som vedlegg 1).

Skadesløs Part	betyr i) Fondet, Emisjonstilrettelegger og Forvalter, ii) styret i Fondet, Emisjonstilrettelegger og Forvalter, iii) enhver direktør, agent og ansatt i Fondet, Emisjonstilrettelegger eller Forvalter og iv) nærmiljøende parter til enhver som er nevnt i i)-iii). Nærstående parter skal forstås slik dette er definert i aksjeloven § 1-5.
Emisjonstilretteleggingshonorar	betyr det honoraret som skal betales av Fondet, etter kontroll av Forvalter, til Emisjonstilrettelegger når en Emisjon er gjennomført, og som dekker leveranser av de tjenester som skal leveres av Emisjonstilrettelegger i henhold til denne Emisjonstilretteleggeravtalen.
Tegningshonorar	betyr det honoraret som skal betales fra investorer som har tegnet seg i Fondet gjennom Emisjonstilrettelegger, etter kontroll av Forvalter, til Emisjonstilrettelegger når en Emisjon er gjennomført, som vederlag til Emisjonstilrettelegger for arbeidet med å motta og formidle ordre for bestillinger av aksjer i emisjonen.

3. UTNEVNELSE OG MANDAT

- 3.1. Utover det som   lger av denne Emisjonstilretteleggeravtalen eller av Lov, skal Emisjonstilrettelegger ikke ha rett til å binde, representer eller fatte vedtak på vegne av Forvalter eller Fondet.
- 3.2. Forvalter skal til enhver tid ha adgang til enhver informasjon Emisjonstilrettelegger måtte ha og som Forvalter mener er relevant og viktig for at Forvalter skal kunne ivareta sine forpliktelser under denne Emisjonstilretteleggeravtalen, Forvaltningsavtalen og Lov.
- 3.3. Innenfor rammene av gjeldende Lov og denne Emisjonstilretteleggeravtalen, skal Emisjonstilrettelegger være forpliktet til å innrette seg etter skriftlige instrukser gitt av Forvalter eller Fondet.
- 3.4. Ved utførelsen av sine forpliktelser under denne Emisjonstilretteleggeravtalen, skal Partene alltid opptre profesjonelt og i tråd med Emisjonstilretteleggeravtalen og gjeldende Lov.

- 3.5. Emisjonstilretteleggeravtalen regulerer kun de tjenester Emisjonstilrettelegger skal leveres i forbindelse med Emisjonene.
- 3.6. Denne Emisjonstilretteleggeravtalen er ikke til hinder for at Forvalter inngår avtaler med andre foretak om levering av én eller flere av de samme tjenestene som Emisjonstilrettelegger skal yte etter Emisjonstilretteleggeravtalen.

4. IT, KOMMUNIKASJON OG TJENESTER

- 4.1. All kommunikasjon mellom Partene skal være dokumentert og søkbar.
- 4.2. Partene skal øke å holde hverandre informert om alle relevante omstendigheter som gjelder deres forskjellige roller i relasjon til Fondet og som det vil være nyttig eller nødvendig for den andre Parten å kjenne til for at denne skal kunne utføre sine oppgaver overfor Fondet på best mulig måte.
- 4.3. Partene skal følge opp kommunikasjon fra den andre Parten uten unødvendig forsinkelse.

5. DISTRIBUSJONSTJENESTER

- 5.1. Emisjonstilrettelegger skal gjennomføre markedsførings- og salgsaktiviteter på vegne av Forvalter, herunder:
 - a) Gjennomføre investorklassifisering og hvitvaskingskontroll av potensielle investorer;
 - b) Gjennomføre egnethetsvurderinger tilpasset kundens klassifisering; og
 - c) Gjennomføre andre relevante kundekontroller av potensielle investorer.
- 5.2. Ved markedsføring av Fondet skal Emisjonstilrettelegger sikre at Emisjonstilrettelegger opptrer i overenstemmelse med de lover, regler og gjeldende tillatelser som gjelder for markedsføring av alternative investeringsfond i Norge.

6. TILRETTELEGGINGSTJENESTER

- 6.1. Emisjonstilrettelegger skal yte bistand til potensielle investorer i forbindelse med Emisjonene, herunder:
 - a) Kontakte potensielle investorer dersom det er forhold av betydning som krever investorens oppmerksomhet;
 - b) Opptre som nøytralt talerør og kontaktledd for investorene i Fondet; og
 - c) Administrere og formidle bestillinger i Emisjonene.
- 6.2. Emisjonstilrettelegger skal fungere som tegningssted i Emisjonene. Funksjon som tegningssted omfatter ansvar for å føre tegningsbok, utarbeide tildelingsbrev og distribuere disse i henhold til endelig tegningsliste, samt å være ansvarlig for emisjonskonto og oppgjør av denne, og registrering av mottatt egenkapital fra

Emisjonene.

- 6.3. Emisjonstilretteleggers tilbud av andre investeringstjenester til potensielle investorer reguleres ikke av denne Emisjonstilretteleggeravtalen.

7. RISIKOSTYRING OG COMPLIANCE

- 7.1. Emisjonstillettelegger forplikter seg til enhver tid å ha kvalifiserte medarbeidere til rådighet for utførelse av de tjenestene som skal leveres til Forvalter under denne Emisjonstilretteleggeravtalen.
- 7.2. Emisjonstillettelegger skal vedlikeholde en risk- og compliance-funksjon som tilfredsstiller kravene som stilles i de tillatelsene Emisjonstillettelegger har fått av Finanstilsynet, herunder prosedyrer som gjelder investorklassifisering, anti-hvitvaskingsprosedyrer, sikring av databaser som inneholder personlig informasjon og prosedyrer for å ivareta nødvendig konfidensialitet.
- 7.3. Emisjonstillettelegger skal følge de til enhver tid gjeldende regler om for sin virksomhet, herunder, men ikke begrenset til krav til god forretningsskikk og eierstyring, samt krav knyttet til identifisering og håndtering av interessekonflikter.
- 7.4. Emisjonstillettelegger skal løpende informere Forvalter om compliance- og risk-relaterte hendelser og avvik som oppstår i forbindelse med Emisjonstilletteleggers utførelse av sine oppgaver under denne Emisjonstilletteleggeravtalen. Rapportering i henhold til denne bestemmelsen skal bestå av en redegjørelse av hendelsen/avviket, relevant dokumentasjon og en beskrivelse av iversatte tiltak. Rapporteringsplikten omfatter også alle omstendigheter av betydning for Emisjonstilletteleggers oppfyllelse av sine plikter under denne Emisjonstilletteleggeravtalen. Rapporteringsplikten gjelder i hele bestillingsperioden til Fondet.
- 7.5. Emisjonstillettelegger skal uoppfordret sende til Forvalter alle dokumenter relatert til egnethetsvurdering og hvitvaskingskontroll for samtlige bestillere i Fondet.
Emisjonstillettelegger forplikter seg også, på Forvalters forespørsel, til å oversende slik dokumentasjon til Forvalter for alle juridiske og fysiske personer Fondet har blitt markedsført til, men som ikke nødvendigvis har gjort en bestilling i Fondet.
- 7.6. Forvalter skal ha anledning til å kommunisere direkte med risk- og compliance funksjonen hos Emisjonstillettelegger, samt etterspørre og få oversendt all dokumentasjon som Forvalter anser relevant for å kunne vurdere Emisjonstilletteleggers

etterlevelse av sine plikter under denne Emisjonstilretteleggeravtalen og relevant Lov.

8. HONORAR OG BETALINGSBETINGELSER

- 8.1. Tilretteleggingshonoraret utgjør 1 % av emisjonsprovenyet i en Emisjon.
- 8.2. Tegningshonoraret varierer ut fra størrelsen på investorens bestilling i en Emisjon, med maksimal sats på 4,5 %. En oversikt over satsene er inntatt her som vedlegg 3.
- 8.3. Forvalter skal kontrollere overføringen av Tilretteleggingshonoraret og Tegningshonoraret til Emisjonstilrettelegger.
- 8.4. Tilretteleggingshonoraret og Tegningshonoraret er oppgitt eks. mva. Fondet er ansvarlig for å dekke mva. etter den til enhver tid gjeldende regler.

9. INTERESSEKONFLIKTER

- 9.1. Dersom det skulle oppstå en situasjon hvoretter Emisjonstilrettelegger eller ansatte i Emisjonstilrettelegger kan få interesser i konflikt med Fondets eller Forvalters interesser, skal dette rapporteres til Forvalter uten ugrunnet opphold.
- 9.2. Emisjonstilrettelegger eller Forvalter skal informere den annen Part uten ugrunnet opphold dersom Emisjonstilrettelegger eller Forvalter, eller noen av dets ansatte, har eller får eierinteresser i et selskap som vurderes for en investering av Fondet, eller i selskap som er kunde, leverandør eller konkurrent til et slikt selskap.

10. ANSVAR OG SKADESLØSHOLDELSE

- 10.1. Skadesløs Part skal bare kunne holdes ansvarlig for tap som følge av handlinger eller unnlatelsjer under denne Emisjonstilretteleggeravtalen så langt tapet skyldes vedkommende Skadesløs Parts grove uaktsomhet eller forsett eller svindel. Ansvaret under denne Emisjonstilretteleggeravtalen skal være oppad begrenset til det samlede Emisjonstilretteleggerhonorar og Tegningshonorar Emisjonstilrettelegger har mottatt over de siste 36 måneder før et tap oppstod.
- 10.2. Fondet skal i den grad det er tillatt under Lov, holde Skadesløs Part skadesløs for ethvert forhold, herunder ansvar, handlinger, rettsfølgelser, krav, kostnader, skader og utgifter (inkludert advokatutgifter) pådratt eller som kommer til å bli pådratt som følge av, i relasjon til, eller som et resultat av:
 - a) at Skadesløs Part er eller har opptrådt som medlem av Fondets styre; eller
 - b) at Skadesløs Part har levert tjenester til eller i relasjon til Fondet.
- 10.3. Dersom det følger av beslutning fra domstol eller annet offentlig organ at Skadesløs Part ikke skal holdes skadesløs på grunn av at det aktuelle forholdet skyldes Skadesløs Parts svindel, forsett, vesentlige mislighold av Emisjonstilretteleggeravtalen, hensynsløse

ignorering av plikter og oppgaver i relasjon til Fondet eller grove uaktsomhet, skal Skadesløs Part ikke holdes skadesløs etter dette punkt 10.

- 10.4. Utgifter (inkludert advokathonorarer og utlegg) som pådras av Skadesløs Part i forbindelse med rettslig forfølgelse av krav relatert til Fondet skal betales av Fondet i forkant av rettens beslutning, forutsatt at Skadesløs Part forplikter seg til å tilbakebetale beløpet for det tilfelle at beslutning fra kompetent domstol bestemmer at Skadesløs Part ikke skal holdes skadesløs av Fondet.
- 10.5. For å unngå enhver tvil skal enhver skadesløsholdelse under denne Emisjonstilretteleggeravtalen fortsette å ha virkning selv om Skadesløs Part opphører å fungere i noen form for funksjon på vegne av Fondet.
- 10.6. Skadesløs Part skal ikke holdes ansvarlig for uaktsomhet, uærlighet eller ond tro utvist av agent som handler på vegne av Skadesløs Part, forutsatt at agenten ble valgt, engasjert og beholdt av Skadesløs Part med rimelig aktsomhet.

11. AVTALENS LØPETID OG AVSLUTNING

- 11.1. Med mindre Emisjonstilretteleggeravtalen termineres etter dens bestemmelser skal den løpe til Emisjonene i Fondet har blitt gjennomført.
- 11.2. Dersom ingen Emisjon ikke blir gjennomført og Forvalter finner at det er i Fondets aksjonærers interesse å avslutte Emisjonstilretteleggeravtalen, skal Forvalter kunne gjøre det med umiddelbar virkning.
- 11.3. Ved et vesentlig mislighold av denne Emisjonstilretteleggeravtalen, kan den Part som ikke er i mislighold si opp Emisjonstilretteleggeravtalen med umiddelbar virkning. Dersom Forvalter sier opp Emisjonstilretteleggeravtalen, kan Forvalter velge om oppsigelsen skal være effektiv umiddelbart eller om Emisjonstilretteleggeravtalen skal fortsette å løpe for en periode begrenset til tre måneder fra Forvalters melding om terminering er gjort kjent for Rådgiver.
- 11.4. Emisjonstilretteleggeravtalen termineres automatisk og umiddelbart dersom Forvaltningsavtalen mellom Forvalter og Fondet blir terminert.
- 11.5. Ved terminering av Emisjonstilretteleggeravtalen skal Emisjonstilrettelegger sikre at alle verdier, dokumenter og register som tilhører Forvalter eller Fondet blir levert til Forvalter eller Fondet.

12. KONFIDENSIALITET

- 12.1. Partene er enige om å holde innholdet i Emisjonstilretteleggeravtalen og andre avtaler relatert til denne, konfidensielle overfor tredje part. Konfidensialitetsbestemmelsen kommer imidlertid ikke til anvendelse overfor investorene i Fondet, Partenes revisor eller offentlig myndighet, herunder Finanstilsynet og Datatilsynet. Offentlig

kontrollmyndighet skal med hjemmel i lov eller vedtak gis den tilgang kontrollmyndighet anser nødvendig for å utføre sin virksomhet.

- 12.2. Konfidensialitet gjelder all informasjon som har blitt eller vil bli delt mellom Partene.
- 12.3. Emisjonstilrettelegger skal ikke signere konfidensialitetsavtaler på vegne av Forvalter eller Fondet.
- 12.4. Partene er enige om at konfidensialitetsplikten ikke kommer til anvendelse dersom det kan bevises skriftlig at informasjonen:
 - a) var i Partens besittelse før inngåelse i forhandlinger som medførte at Parten inngikk Emisjonstilretteleggeravtalen;
 - b) er eller blir en del av det offentlige rom uten at det medfører et brudd på Emisjonstilretteleggeravtalen eller utgjør annen rettsstridig handling av den Part som har gitt informasjonen; og/eller
 - c) er avgitt i medhold av administrativ eller rettslig beslutning.

For det tilfelle at bare en del av informasjonen faller inn under noen av de ovennevnte bestemmelsene, skal bare denne delen av informasjonen holdes utenfor bestemmelsene om informasjonsanvendelse- og avgivelse i Emisjonstilretteleggeravtalen.

13. GENERELT

- 13.1. Beskjeder og meldinger under denne Emisjonstilretteleggeravtalen skal avgis i skriftlig form og skal anses for å ha blitt tilfredsstillende sendt dersom det er skjedd i form av ekspressoeveranse fra et bud til mottakerens registrerte forretningsadresse eller ved e-post til mottakerens oppgitte e-postadresse.
- 13.2. All kommunikasjon mellom Partene kan gjøres elektronisk.
- 13.3. Forvalter skal til enhver tid ha rett til å inspirere informasjon under Emisjonstilretteleggers kontroll som gjelder arbeidet Emisjonstilrettelegger har eller vil utføre for Forvalter etter Emisjonstilretteleggeravtalen.
- 13.4. Alle rettigheter (varemerke, opphavsrett, annet eierskap eller brukerrettigheter, materielle eller immaterielle rettigheter) tilknyttet bruk av navnet til Forvalter eller Emisjonstilrettelegger skal forblive hos eierne av Forvalter eller eierne av Emisjonstilrettelegger.

Etter oppsigelse av denne Emisjonstilretteleggeravtalen kan ingen av Partene bruke den annen Parts navn i noen sammenheng uten skriftlig aksept. Korrigende tiltak skal, om

nødvendig, iverksettes og gjennomføres så raskt som mulig.

- 13.5. Ingen unnlatelse av å utøve, eller forsinket utøvelse, av Partenes rettigheter, myndighet eller privilegier etter Emisjonstilretteleggeravtalet, skal regnes som en fraskrivelse av slike rettigheter, myndighet eller privilegier. Videre skal ingen helt eller delvis utøvelse av rettighet, myndighet eller privilegier utelukke noen annen eller videre utøvelse av slike, eller utøvelse av andre rettigheter, myndighet eller privilegier under Emisjonstilretteleggeravtalet. Rettigheter og virkemidler som fremgår av Emisjonstilretteleggeravtalet er kumulative og ekskluderer ikke slike som følger av Lov.

14. KONFLIKTLØSNING

- 14.1. Skulle Forvalter oppdage forhold under Emisjonstilretteleggers kontroll, som etter Forvalters oppfatning, dersom de ikke skulle bli korrigert, vil kunne føre til at Fondet eller Forvalter ikke vil kunne drive i tråd med Lov eller Finanstilsynets praksis og derfor utgjør en trussel mot Forvalters konsesjon under aifl., skal Forvalter gjøre Emisjonstilrettelegger oppmerksom på dette og sammen med Emisjonstilrettelegger søke en rask løsning på forholdet.

Forvalter skal ha rett til å sette en tidsplan og instruere Emisjonstilrettelegger til å fatte de nødvendige beslutninger for å rette opp forholdet.

- 14.2. Med henvisning til bestemmelsen over, i tilfelle Emisjonstilrettelegger skulle nekte å fatte de beslutningene som etter Forvalters oppfatning er nødvendige, skal dette regnes som et vesentlig mislighold fra Emisjonstilretteleggers side av denne Emisjonstilretteleggeravtalet.

15. LOV OG VERNETING

- 15.1. Emisjonstilretteleggeravtalet og enhver tvist forbundet med den skal være underlagt norsk rett.
- 15.2. Enhver tvist om gyldigheten, tolkningen eller gjennomføringen av Emisjonstilretteleggeravtalet som ikke kan løses ved forhandlinger, skal bringes inn for de ordinære norske domstoler. Oslo tingrett vedtas som verneting.

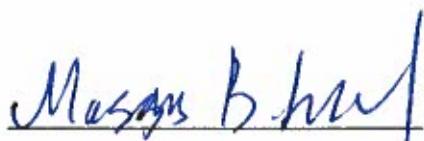
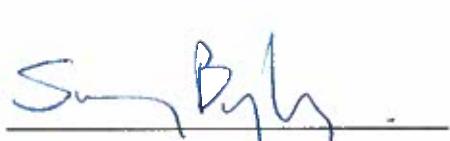
Oslo, 13. oktober 2023

For Kraft Finans AS

Sveinung Byberg, daglig leder

For Njord Alternative Investments AS

Magnus Brath Lund, daglig leder





VEDLEGG 1 – PROSPEKT



VEDLEGG 2 – FORVALTNINGSAVTALE

VEDLEGG 3 – SATSER FOR TEGNINGSHONORAR

Tegningshonorar:

Honoraret utgjør maksimalt 4,5% av den enkelte bestillers tegningsbeløp og følger følgende honorarmatrise:

Tegningsstørrelse	Honorar
< MNOK 5	4,5 %
MNOK 5-10	4,0 %
>MNOK 10	3,0 %

Tegningshonoraret innbetales av bestiller samtidig som tegningsbeløpet i Fondet.

VEDLEGG D

Prosjekttilretteleggeravtalen

PROSJEKTTILRETTELEggerAVTALEN

mellom

NJORD ALTERNATIVE INVESTMENTS AS

og

NJORD SECURITIES AS

Oslo, 13 oktober 2023

Innholdsfortegnelse

1.	BAKGRUNN	3
2.	DEFINISJONER	4
3.	UTNEVNELSE OG AUTORITET	5
4.	IT, KOMMUNIKASJON OG TJENESTER	6
5.	TILRETTELEGGINGSTJENESTER OG INVESTERINGSPROSSESS	6
6.	RISIKOSTYRING OG COMPLIANCE	7
7.	HONORAR OG BETALINGSBETINGELSER	7
8.	INTERESSEKONFLIKTER	7
9.	ANSVAR OG SKADESLØSHOLDELSE	8
10.	AVTALENS LØPETID OG AVSLUTNING	8
11.	KONFIDENTIALITET	9
12.	GENERELT	10
13.	KONFLIKTLØSNING	10
14.	LOV OG VERNETING	11

Vedlegg:

Vedlegg 1: Prospekt for Kraft Eiendomsinvest I AS, datert 13 oktober 2023

Denne avtalen ("Prosjekttiletteleggeravtalen") gjelder tilrettelegging av eiendomsinvesteringer for Kraft Eiendomsinvest I AS, et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond med org. nr. 829 681 552 og registrert forretningsadresse c/o Njord Alternative Investments AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo ("Fondet") og er inngått mellom:

- 1) Njord Alternative Investments AS, et norsk aksjeselskap med org. nr. 921 787 847 og registrert forretningsadresse Dronning Mauds Gate 1, 0250 Oslo ("Forvalter"); og
- 2) Njord Securities AS, et norsk aksjeselskap med org. nr. 988 716 278 og registrert forretningsadresse Dronning Mauds Gate 1, 0250 Oslo ("Prosjekttilettelegger").

Forvalter og Prosjekttilettelegger også sammen omtalt som "Partene" og enkeltvis som en "Part".

1. BAKGRUNN

- Forvalter har tillatelse fra Finanstilsynet til å drive forvaltning av alternative investeringsfond, jf. lov om forvaltning av alternative investeringsfond ("aifl.") § 2-2 (1).
- Fondet er et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond, jf. aifl. § 1-2 (a).
- Fondets vedtektsfestede virksomhet er "utvikling, forvaltning og investering i andre selskaper, samt investering i fast eiendom og andre formuesgoder og alt som står i forbindelse med forannevnte virksomheter".
- Fondet har som investeringsstrategi å bygge en diversifisert eiendomsportefølje med Eiendomsinvesteringer (som definert i Prospektet) som samlet er egnet til å gi Fondets investorer en høy risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt til Fondet. Fondets investeringsstrategi skal søkes oppnådd gjennom investeringer i norske næringseiendommer innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri. Næringseiendommene som Fondet skal investere i skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere. Fondet vil primært investere i enkeltobjekter med brutto eiendomsverdi NOK 50-400 millioner. Det tas i utgangspunktet sikte på å investere i 3-6 eiendommer, men antallet eiendommer det investeres i, og dermed graden av diversifisering i porteføljen, vil avhenge av hvor mye egenkapital Fondet totalt blir oppkapitalisert med og størrelsen på Eiendommene Forvalter identifiserer som attraktive for Fondet.
 - For referanse oppgis utdrag fra Fondets investeringsmandat som beskrevet i Prospektet, og som må oppfylles for at Forvalter skal kunne vurdere en investering fremlagt av Prosjekttilettelegger:
 - Forventet årlig utbytte: 5-7 %
 - Forventet årlig avkastning (IRR): 7-9 %

- **Eiendomssegment:** Norsk næringseiendom innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri.
- **Vektet gjenværende kontraktsdekning:** Minimum 7 år ved overtakelse.
- **Brutto eiendomsverdi:** MNOK 50-400, men er ikke begrenset til dette.
- **Leietakere:** Leietaker skal ha en kredittverdighet som sannsynliggjør at leietaker kan oppfylle sine forpliktelser over hele leiekontrakten. Videre skal leietakers vekst og ekspansjonsplaner vektlegges i forhold til fremtidig arealbehov og muligheter for videreutvikling og ekspansjon av leieforholdet.

- **Forvalter har blitt utnevnt til forvalter for Fondet under slike betingelser som er nærmere redegjort for i Forvaltningsavtalen.**

- **Prosjekttilrettelegger er et verdipapirforetak med tillatelse fra Finanstilsynet til blant annet å yte investeringsrådgivning og plassering av finansielle instrumenter uten å avgif fulltegningsgaranti, jf. verdipapirhandelloven § 2-1 (1) nr. 5 og nr. 7, samt å yte de tilknyttede tjenestene "rådgivning om foretaks kapitalstruktur, industrielle strategi og beslektede spørsmål, samt rådgivning og tjenester i forbindelse med fusjoner og oppkjøp av foretak" og "utarbeidelse og formidling av investeringsanbefalinger, finansielle analyser og andre former for generelle anbefalinger vedrørende transaksjoner i finansielle instrumenter", jf. verdipapirhandelloven § 2-6 (1) nr. 3 og nr. 5.**

- **Prosjekttilrettelegger har egnet erfaring for å kunne tilrettelegge prosjekter som det Fondet ønsker å etablere.**

- **Prosjekttilrettelegger har kompetanse på det området hvor Fondet, i tråd med sine vedtekter, vil søke å investere til fordel for sine investorer.**

- **Prosjekttilrettelegger ønsker å tilby sine tjenester til Forvalter i tråd med de bestemmelser som fremgår av denne Prosjekttilretteleggeravtalen med vedlegg.**

Partene har blitt enige som følger:

2. DEFINISJONER

Agent	betyr enhver fysisk eller juridisk person som, under Prosjekttilretteleggers ansvar og for Prosjekttilretteleggers egen regning og risiko, driver virksomhet som er tillatt under verdipapirhandelloven og er underlagt tilsyn av Finanstilsynet. Agenter kan være både uavhengige verdipapirforetak regulert av Finanstilsynet og tilknyttede agenter av Prosjekttilrettelegger.
Fondet	betyr Kraft Eiendominvest I AS, et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond, med org. nr. 829 681 552 og registrert

forretningsadresse c/o Njord Alternative Investments AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo.

Forvaltningsavtalen	betyr avtalen om forvaltning av Fondet inngått mellom Forvalter og Fondet.
Investering	betyr en potensiell investering for Fondet fremlagt av Prosjekttilrettelegger til Forvalter sin investeringskomite.
Lov	betyr de til enhver tid gjeldende norske lover og forskrifter.
NOK	betyr norske kroner.
Prospekt	betyr registreringsdokumentet, verdipapirdokumentet og sammendraget utarbeidet for Fondet i henhold til reglene i verdipapirhandelovaen og Europaparlaments- og Rådsforordning (EU) 2017/1129, datert 13 oktober 2023.
Skadesløs Part	betyr i) Fondet, Prosjekttilrettelegger og Forvalter, ii) styret i Fondet, Prosjekttilrettelegger og Forvalter, iii) og enhver direktør, agent og ansatt i Fondet, Prosjekttilrettelegger eller Forvalter og iv) nærmiljøende parter til enhver som er nevnt i i)-iii). Nærstående parter skal forstås slik dette er definert i aksjelovaen § 1-5.
Tilretteleggingshonoraret	betyr det engangshonoraret som skal betales av Fondet, etter kontroll av Forvalter, til Prosjekttilrettelegger n��r Fondet overtar Investeringen som er tilrettelagt av Prosjekttilrettelegger, som dekker leveranser av de tjenester som skal leveres av Prosjekttilrettelegger i henhold til denne Prosjekttilretteleggeravtalen.

3. UTNEVNELSE OG AUTORITET

- 3.1. Utover det som folger av denne Prosjekttilretteleggeravtalen eller av Lov, skal Prosjekttilrettelegger ikke ha rett til å binde, representere eller fatte vedtak på vegne av Forvalter eller Fondet.
- 3.2. Forvalter skal til enhver tid ha adgang til enhver informasjon Prosjekttilrettelegger måtte ha og som Forvalter mener er relevant og viktig for at Forvalter skal kunne ivareta sine forpliktelser under denne Prosjekttilretteleggeravtalen, Forvaltningsavtalen og Lov.
- 3.3. Innenfor rammene av gjeldende Lov og denne Prosjekttilretteleggeravtalen, skal Prosjekttilrettelegger være forpliktet til å innrette seg etter skriftlige instrukser gitt av Forvalter eller Fondet.
Ved utførelsen av sine forpliktelser under denne Prosjekttilretteleggeravtalen, skal

Partene alltid opptre profesjonelt og i tråd med Prosjekttilretteleggeravtalen og gjeldende Lov.

4. IT, KOMMUNIKASJON OG TJENESTER

- 4.1. All kommunikasjon mellom Partene skal være dokumentert og søkbar.
- 4.2. Partene skal øke å holde hverandre informert om alle relevante omstendigheter som gjelder deres forskjellige roller i relasjon til Fondet og som det vil være nyttig eller nødvendig for den andre Parten å kjenne til for at denne skal kunne utføre sine oppgaver overfor Fondet på best mulig måte.
- 4.3. Partene skal følge opp kommunikasjon fra den andre Parten uten unødvendig forsinkelse.

5. TILRETTELEGGINGSTJENESTER OG INVESTERINGSPROSSESS

- 5.1. Forvalter har ansvaret for porteføljeforvaltningen av Fondet og Forvalter fatter endelig vedtak om investeringsbeslutning, herunder gjennomføring av Eiendomsinvesteringer. Forvalter screener til enhver tid markedet for interessante investeringsobjekter og deltar fra tid til annen i budprosesser med selgere av eiendom Forvalter har identifisert som gode investeringsobjekter. Ved suksessfull budaksept, gjør Forvalter en endelig beslutning om investering. Fondets Advisory Board skal rådgi angående slik beslutning i tråd med Fondets aksjonæravtale. Forvalter benytter Prosjekttilrettelegger som rådgiver og utfører av prosessene for å suksessfullt erverve objekt(ene).
- 5.2. Dersom Prosjekttilrettelegger suksessfullt oppnår budaksept på en identifisert eiendom innenfor de rammer som er fremlagt av Forvalter, inviteres Prosjekttilrettelegger til å fremlegge alle detaljer tilknyttet den potensielle Eiendomsinvesteringen for Forvalter, som fatter den endelige beslutningen om evt. kjøp av objektet. Forvalter legger spesielt vekt på de estimerer og kalkyler som presenteres av Prosjekttilrettelegger med tanke på prosjektets kostnader (eiendomsmessige driftskostnader, vedlikehold og andre eiendomstekniske parametere). Videre er objektets særskilte risiko (utover generelle risiko for tilsvarende næringseiendommer) sentrale for totalvurderingen av om dette kan inngå som et godt investeringsobjekt for Fondet. Det kontrolleres også om de forutsetninger som initialt lå til grunn for prosjektet (finansieringsbetingelser, prising, yield, og nøkkeltall som forventet avkastning og utbyttekapasitet) fortsatt er oppfylt og i tråd med Fondets mandat.

6. RISIKOSTYRING OG COMPLIANCE

- 6.1. Prosjekttilrettelegger forplikter seg til enhver tid å ha kvalifiserte medarbeidere til rådighet for utførelse av de tjenestene som skal leveres av Prosjekttilrettelegger.
- 6.2. Prosjekttilrettelegger skal vedlikeholde en compliance-funksjon som tilfredsstiller kravene som stilles i de tillatelsene Prosjekttilrettelegger har fått av Finanstilsynet, herunder prosedyrer som gjelder tilrettelegging av potensielle investeringer i næringseiendom.
- 6.3. Prosjekttilrettelegger skal til følge de til enhver tid gjeldende regler om god forretningsskikk og eierstyring.
- 6.4. Prosjekttilrettelegger skal løpende informere Forvalter om compliance-relaterte hendelser og avvik som oppstår i forbindelse med Prosjekttilretteleggers utførelse av sine oppgaver under denne Prosjekttilretteleggeravtalen. Rapportering i henhold til denne bestemmelsen skal bestå av en redegjørelse av hendelsen/avviket, relevant dokumentasjon og en beskrivelse av iverksatte tiltak. Rapporteringsplikten omfatter også alle omstendigheter av betydning for Prosjekttilretteleggers oppfyllelse av sine plikter under denne Prosjekttilretteleggeravtalen. Rapporteringsplikten gjelder hele Fondets levetid.
- 6.5. Forvalter skal ha anledning til å kommunisere direkte med compliance-funksjonen i Prosjekttilrettelegger, samt etterspørre og få oversendt all dokumentasjon som Forvalter anser relevant for å kunne vurdere Prosjekttilretteleggers etterlevelse av plikter under denne Prosjekttilretteleggeravtalen og relevant Lov.

7. HONORAR OG BETALINGSBETINGELSER

- 7.1. Tilretteleggingshonoraret utgjør 1 % av brutto eiendomsverdi av eiendommen som Prosjekttilrettelegger har tilrettelagt og som Fondet erverver, for arbeid med å identifisere eiendom, fremforhandle kjøpekontrakt og gjennomføre ervervet Eiendommen på vegne av Fondet.
- 7.2. Videre er Prosjekttilrettelegger berettiget til et markedsmessig honorar på 0,55 % av låneutmålingen til Lånefasiliteten (som definert i Prospektet), dersom Prosjekttilrettelegger fremforhandler og tilrettelegger Lånefasiliteten for den aktuelle eiendomsinvesteringen.
- 7.3. Forvalter skal kontrollere overføring av honorarer til Prosjekttilrettelegger.
- 7.4. Honorarer er oppgitt eks mva. Fondet er ansvarlig får å dekke merverdiavgift etter til den til enhver tid gjeldende regler.

8. INTERESSEKONFLIKTER

- 8.1. Dersom det skulle oppstå en situasjon hvoretter Prosjekttilrettelegger eller ansatte i Prosjekttilrettelegger kan få interesser i konflikt med Fondets eller Forvalters interesser,

skal dette rapporteres til Forvalter uten ugrunnet opphold.

- 8.2. Prosjekttilrettelegger eller Forvalter skal informere den annen Part uten ugrunnet opphold dersom Prosjekttilrettelegger eller Forvalter eller noen av dets ansatte, har eller får eierinteresser i et selskap som vurderes for en investering av Fondet, eller i selskap som er kunde, leverandør eller konkurrent til et slikt selskap.

9. ANSVAR OG SKADESLØSHOLDELSE

- 9.1. Skadesløs Part skal bare kunne holdes ansvarlig for tap som følge av handlinger eller unnlatelser under denne Prosjekttilretteleggeravtalen så langt tapet skyldes vedkommende Skadesløs Parts grove uaktsomhet eller forsett eller svindel. Ansvaret under denne Prosjekttilretteleggeravtalen skal være oppad begrenset til det honorar Tilrettelegger har mottatt over de siste 36 måneder før et tap oppstod.
- 9.2. Fondet skal i den grad det er tillatt under gjeldende Lov, holde Skadesløs Part skadesløs for ethvert forhold, herunder ansvar, handlinger, rettsforfølgelser, krav, kostnader, skader og utgifter (inkludert advokatutgifter) pådratt eller som kommer til å bli pådratt som følge av, i relasjon til, eller som et resultat av:
 - a) at Skadesløs Part er eller har opptrådt som medlem av Fondets styre; eller
 - b) at Skadesløs Part har levert tjenester til eller i relasjon til Fondet.
- 9.3. Dersom det følger av beslutning fra domstol eller annet offentlig organ at Skadesløs Part ikke skal holdes skadesløs på grunn av at det aktuelle forholdet skyldes Skadesløs Parts svindel, forsett, vesentlige mislighold av Prosjekttilretteleggeravtalen, hensynsløse ignorering av plikter og oppgaver i relasjon til Fondet eller grove uaktsomhet, skal Skadesløs Part ikke holdes skadesløs etter dette punkt 9.
- 9.4. Utgifter (inkludert advokathonorarer og utlegg) som pådras av Skadesløs Part i forbindelse med rettslig forfølgelse av krav relatert til Fondet skal betales av Fondet i forkant av rettens beslutning, forutsatt at Skadesløs Part forplikter seg til å tilbakebetale beløpet for det tilfelle at beslutning fra kompetent domstol bestemmer at Skadesløs Part ikke skal holdes skadesløs av Fondet.
- 9.5. For å unngå enhver tvil skal enhver skadesløsholdelse under denne Prosjekttilretteleggeravtalen fortsette å ha virkning selv om Skadesløs Part opphører å fungere i noen form for funksjon på vegne av Fondet.
- 9.6. Skadesløs Part skal ikke holdes ansvarlig for uaktsomhet, uærighet eller ond tro utvist av agent som handler på vegne av Skadesløs Part, forutsatt at agenten ble valgt, engasjert og beholdt av Skadesløs Part med rimelig aktsomhet.

10. AVTALENS LØPETID OG AVSLUTNING

- 10.1. Med mindre Prosjekttilretteleggeravtalen termineres etter dens bestemmelser skal den løpe til Investeringen har blitt realisert og investorene i Fondet har mottatt endelig

oppgjør.

- 10.2. Dersom en Investering ikke blir gjennomført og Forvalter finner at det er i Fondets aksjonærer sin interesse å avslutte Prosjektilretteleggeravtalen, skal Forvalter kunne gjøre det med umiddelbar virkning.
- 10.3. Ved et vesentlig mislighold av denne Prosjektilretteleggeravtalen, kan den annen Part som ikke er i mislighold si opp Prosjektilretteleggeravtalen med umiddelbar virkning. Dersom Forvalter sier opp Prosjektilretteleggeravtalen, kan Forvalter velge om oppsigelsen skal være effektiv umiddelbart eller om Prosjektilretteleggeravtalen skal fortsette å løpe for en periode begrenset til tre måneder fra Forvalters melding om terminering er gjort kjent for Prosjektilrettelegger.
- 10.4. Prosjektilretteleggeravtalen termineres automatisk og umiddelbart dersom Forvaltningsavtalen mellom Forvalter og Fondet blir terminert.
- 10.5. Ved terminering av Prosjektilretteleggeravtalen skal Prosjektilrettelegger sikre at alle verdier, dokumenter og register som tilhører Forvalter eller Fondet blir levert til Forvalter.

11. KONFIDENSIALITET

- 11.1. Partene er enige om å holde innholdet i Prosjektilretteleggeravtalen og andre avtaler relatert til denne, konfidensielle overfor tredje part. Konfidensialitetsbestemmelsen kommer imidlertid ikke til anvendelse overfor investorene i Fondet, Partenes revisor eller offentlig myndighet, herunder Finanstilsynet og Datatilsynet. Offentlig kontrollmyndighet skal med hjemmel i lov eller vedtak gis den tilgang kontrollmyndighet anser nødvendig for å utføre sin virksomhet.
- 11.2. Konfidensialitet gjelder all informasjon som har blitt eller vil bli delt mellom Partene.
- 11.3. Prosjektilrettelegger skal ikke signere konfidensialitetsavtaler på vegne av Forvalter eller Fondet.
- 11.4. Partene er enige om at konfidensialitetsplikten ikke kommer til anvendelse dersom det kan bevises skriftlig at informasjonen:
 - a) var i Partens besittelse før inngåelse i forhandlinger som medførte at Parten inngikk Prosjektilretteleggeravtalen;
 - b) er eller blir en del av det offentlige rom uten at det medfører et brudd på Prosjektilretteleggeravtalen eller utgjør annen rettsstridig handling av den Part som har gitt informasjonen; og/eller
 - c) er avgitt i medhold av administrativ eller rettslig beslutning.

For det tilfelle at bare en del av informasjonen faller inn under noen av de ovennevnte bestemmelsene, skal bare denne delen av informasjonen holdes utenfor bestemmelsene om informasjonsanvendelse- og avgivelse i Prosjektilretteleggeravtalen.

12. GENERELT

- 12.1. Beskjeder og meldinger under denne Prosjekttilretteleggeravtalen skal avgis i skriftlig form og skal anses for å ha blitt tilfredsstillende sendt dersom det er skjedd i form av ekspressleveranse fra et bud til mottakerens registrerte forretningsadresse eller ved e-post til mottakerens oppgitte e-postadresse.
- 12.2. All kommunikasjon mellom Partene kan gjøres elektronisk.
- 12.3. Forvalter skal til enhver tid ha rett til å inspirere informasjon under Prosjekttilretteleggers kontroll som gjelder arbeidet Prosjekttilrettelegger har eller vil utføre for Forvalter, herunder blant annet rapporter, revisorbrev, analyser, due diligence informasjon som gjelder eksisterende og mulige nye investeringer og interne kontrollprosedyrer.
- 12.4. Prosjekttilrettelegger skal opprettholde en beredskapsplan for katastrofesituasjoner og periodisk testing av sikkerhetskopieringsfasiliteter.
- 12.5. Alle rettigheter (varemerke, opphavsrett, annet eierskap eller brukerrettigheter, materielle eller immaterielle rettigheter) tilknyttet bruk av navnet til Forvalter eller Fondet skal forblí hos eierne av Forvalter eller eierne av Prosjekttilrettelegger. Etter oppsigelse av denne Prosjekttilretteleggeravtalen kan ingen av Partene bruke den annen Parts navn i noen sammenheng uten skriftlig aksept. Korrigende tiltak skal, om nødvendig, iverksettes og gjennomføres så raskt som mulig.
- 12.6. Ingen unnlatelse av å utøve, eller forsinkel utøvelse, av Partenes rettigheter, myndighet eller privilegier etter Prosjekttilretteleggeravtalen, skal regnes som en fraskrivelse av slike rettigheter, myndighet eller privilegier. Videre skal ingen helt eller delvis utøvelse av rettighet, myndighet eller privilegier under Prosjekttilretteleggeravtalen utelukke noen annen eller videre utøvelse av slike, eller utøvelse av andre rettigheter, myndighet eller privilegier. Rettigheter og virkemidler som fremgår av Prosjekttilretteleggeravtalen er kumulative og ekskluderer ikke slike som følger av Lov.

13. KONFLIKTLØSNING

- 13.1. Skulle Forvalter oppdage forhold under Prosjekttilretteleggers kontroll, som etter Forvalters oppfatning, vil kunne føre til at Fondet eller Forvalter ikke vil kunne drive i tråd med Lov eller Finanstilsynets praksis og derfor utgjør en trussel mot Forvalter sin konsesjon under aifl., skal Forvalter gjøre Prosjekttilrettelegger oppmerksom på dette og sammen med Prosjekttilrettelegger søke en rask løsning på forholdet.

Forvalter skal ha rett til å sette en tidsplan og instruere Prosjekttilrettelegger til å fatte de nødvendige beslutninger for å rette opp forholdet.
- 13.2. Med henvisning til bestemmelsen over, i tilfelle Prosjekttilrettelegger skulle nekte å fatte de beslutningene som etter Forvalter oppfatning er nødvendige, skal dette regnes som et vesentlig mislighold fra Prosjekttilrettelegger sin side av denne

Prosjekttilretteleggeravtalen.

14. LOV OG VERNETING

- 14.1. Prosjekttilretteleggeravtalen og enhver tvist forbundet med den skal være underlagt norsk rett.
- 14.2. Enhver tvist om gyldigheten, tolkningen eller gjennomføringen av Prosjekttilretteleggeravtalen som ikke kan løses ved forhandlinger, skal bringes inn for de ordinære norske domstoler. Oslo tingrett vedtas som verneting.

Oslo, 13 oktober 2023

For Njord Securities AS



Christian Westad, daglig leder

For Njord Alternative Investments AS



Magnus Brath Lund, daglig leder

VEDLEGG 1 – PROSPEKT

VEDLEGG E

Depotmottakeravtalen



DEPOSITORY AGREEMENT

between

Funds listed in Appendix 1

and

Njord Alternative Investments AS

and

Embankment Depositary Services NO

October 2024



Njord Alternative Investments AS

Contents

1	Definitions	4
2	Appointment of Depositary.....	6
3	Services of Depositary	6
4	Ownership control	6
5	Cash Flow Monitoring	7
6	Oversight.....	8
7	Delegation of functions and tasks	10
8	Rights of the Depositary	10
9	Duties of the Fund.....	11
10	Instructions	11
11	Arrangements and Procedures	11
12	Liability	12
13	Fee and Payment.....	13
14	Representations and Warranties and Certain Specific Undertakings	13
15	Disclosure of information.....	15
16	Term and Termination	15
17	Miscellaneous	16
	Appendix 1 – Managed Entities	21
	Appendix 2 - Assets and Countries	21
	Appendix 3 Base Fee & Price List.....	22
	Appendix 4 Fund Signing.....	23
	Appendix 4.1.x	24



Njord Alternative Investments AS

Depository agreement (the “**Agreement**”) dated 30 October 2024 between:

- (1) Funds listed in Appendix 1 qualifying as an alternative investment fund, incorporated under the laws of Norway and having their registered office at Dronning Mauds gate 1 0250, Oslo (the “**Funds**”);
- (2) Njord Alternative Investments AS, incorporated under the laws of Norway with business registration no. (“**Organisasjonsnummer**”) 921787847 and having its registered office at Dronning Mauds gate 1 0250, Oslo (the “**Manager**”) acting in its own name and where appropriate acting in the name of the Fund(s) party to this Agreement;
- (3) Embankment Depositary Services NO, a Norwegian branch of Embankment Depositary Services A/S with business registration number 43405241 (in Norwegian Norskregistrert utenlandsk foretak or NUF), established under the laws of Norway with organisation number 932 430 134 and having its registered office at Edward Storms gate 2, 0166 Oslo (“**Embankment**” or “**Depositary**”);

The Manager, the Fund, and Embankment are hereafter individually also referred to as a “**Party**” and collectively as the “**Parties**”.

WHEREAS

- (A) The Funds qualifies as an AIF as defined in the Directive 2011/61/EU on Alternative Investment Fund Managers (the “**Directive**”) and the Manager is the AIFM as defined in the Directive and the consolidated Norwegian act on Alternative Investment Fund Managers (in Norwegian Lov om forvaltning av alternative investeringsfond (LOV-2014-06-20-28)) (the “**AIFM Act**”) transposing the AIFMD into Norwegian Law. Further, Forskrift til lov om forvaltning av alternative investeringsfond (FOR-2014-06-26-887) (the “**AIFM Executive Order**”) sets out further measures and guidelines with respect to the requirements under the AIFM Act. Finally, the EU Delegated Regulation to supplement the Directive dated 19 December 2012 (no. 231/2013) (“**AIFMD Regulation**”) also sets out measures and guidelines with respect to the requirements under the AIFMD and the AIFM Act. (together “**Regulation**”)
- (B) The term “**Fund**” shall, where appropriate, include a reference to all Managed Entities covered by this Agreement and listed in Appendix 1.
- (C) The Manager has selected the Depositary to act as the Fund’s depositary in accordance with the AIFM Act Section 5-1 and Embankment has accepted the obligations of a depositary under the terms and conditions set out in this Agreement.
- (D) The Fund’s Assets consists at the time of this Agreement of Other Assets within the meaning of the Regulation. The Fund has not invested in and has no intention of investing in financial Custody Assets within the meaning of the Regulation. Should the Fund at a later point in time wish to invest in Custody Assets, the Manager shall inform the Depositary in advance and the investment in Custody Assets shall not be made until a side letter to this Agreement setting out the terms and conditions for the safe-keeping of Custody Assets has been concluded.
- (E) As of 4 April 2024, Embankment has been authorised as a depositary service provider by the Norwegian Financial Supervisory Authority (“**FSA**”), pursuant to Section 6-1 (1) of the AIFM Executive Order, and the Fund is an AIF pursuant to minimum one of the criteria in Section 6-1 (1) C. of the AIFM Executive Order.



- (F) The Manager undertakes obligations towards Embankment and is therefore a party to this Agreement.
- (G) The effective date of this Agreement shall be once the Agreement is signed by the Manager and Embankment (“**Effective Date**”). However the Agreement will only be effective for Njord Projekt 96 1 AS and any new fund added to Appendix 1 upon prior written notice from the Manager to the Depositary which will be given in connection with the initial closing, i.e. once the Fund has held a closing where Investors have participated. For the avoidance of doubt, Investors does in the context of the foregoing not comprise any vehicles pertaining to the Manager or the Manager’s group of companies, having invested in connection with the establishment of the Fund.

1 Definitions

“Accounts” shall mean Cash Accounts opened with Banks in the name of the Fund.

“Agreement” shall mean this Depositary Agreement including any appendices;

“AIF” shall mean “AIF” as defined in the AIFMD and its implementing regulations on an EU or Norwegian level;

“AIFM” shall mean an “AIFM” as defined in the AIFMD and its implementing regulations at an EU or Norwegian level;

“AIFMD Regulation” shall mean the Level 2 Regulations adopted as delegated acts by the European Commission pursuant to the Directive, following their entry into full legal force and effect in the European Union (and for the avoidance of doubt, following the expiration of any implementation period applicable to such regulations) and implemented in Norway via the AIFM Executive Order Section 8-1 Gjennemføring av forordning (EU) nr. 231/2013;

“Assets” shall mean the assets of the Fund which consist of Other Assets and as set out in Appendix 2 and includes all assets owned by or in the name of the Fund as well as assets held by financial or legal structures established by the Fund or the Manager acting on behalf of the Fund for the purpose of investing in the underlying assets and which are controlled directly or indirectly by the Fund or the Manager acting on behalf of the Fund;

“Authorised Instructions” shall mean Oral Instructions or Written Instructions actually received by the Depositary and reasonably believed by the Depositary to be from an Authorised Person;

“Authorised Person” shall mean any Person authorised by the Manager and/or the Fund to give instructions in relation to this Agreement;

“Banks” shall mean entities authorised as credit institutions in EU member states or EEA;

“Business Day” shall mean any day on which the Banks in Norway are open for regular business (other than for internet banking);

“Cash Accounts” shall mean the cash accounts opened with Banks in the name of the Fund or on their behalf;

“Custody Assets” shall mean financial instruments within the meaning of section 5-3 (3) of the AIFM Act;

“Data Protection Laws” shall mean the “Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons with regard to the



processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC (General Data Protection Regulation)" as amended, supplemented and/or modified from time to time.

"Directive" shall mean Directive 2011/61/EU on Alternative Investment Fund Managers and its implementing regulations at an EU or Norwegian level;

"Disclosing Party" means the Party disclosing Personal Data;

"EEA" means the European Economic Area;

"Escalation Procedure" shall have the meaning ascribed to it in Section 17.4;

"Financial Instruments" shall mean the financial instruments that can be held in custody within the meaning of the AIFM Act;

"FSA" shall mean the Norwegian Financial Supervisory Authority;

"Fund" shall have the meaning ascribed to it in the preamble;

"Fund Agreement/LPA" shall mean the agreement that establishes and governs the affairs of the Funds, including the articles of association of the Funds or other documents setting out the Investment Policy of the Funds;

"Law" shall mean all laws applicable to the Fund and the Manager including and without limitation the AIFM Act, the AIFM Executive Order and the Delegated Regulation, as applied by the Norwegian FSA and/or other competent authorities from time to time;

"Liabilities" shall mean all present and future debts, claims, liabilities and obligations due, owing or incurred by the Fund to the Depositary in connection with this Agreement, whether in the form of principal, interest, expenses, costs or otherwise and including (but not limited to) any obligation owed by the Fund to the Depositary;

"Manager" shall have the meaning ascribed to it in the preamble;

"Oral Instructions" shall mean instructions expressed in spoken words received by the Depositary;

"Other Assets" shall mean all assets which are not Financial Instruments;

"Party" and collectively **"Parties"** shall mean the Manager, the Fund and the Depositary;

"Permitted Purpose" means the purposes set out in (i) this Agreement and (ii) the Receiving Party's privacy notice (as notified by the Receiving Party);

"Person" shall mean any legal entity or individual;

"Personal Data" shall have the same meaning as in the Data Protection Laws;

"Process" shall have the same meaning as in the Data Protection Laws;

"Receiving Party" means the Party receiving the Personal Data;

"Register" shall mean the comprehensive and up to date register of the Fund's Assets;

"Section" shall mean a section of this Agreement;

"Services" shall have the meaning ascribed to it in Section 3;

"Sub fund" shall mean any compartment of the Fund;



“Subsidiary” shall mean a financial or legal structure wholly- or partially- owned, directly or indirectly, by the Fund or the Manager on behalf of the Fund incorporated in Norway or in any other jurisdictions;

“Written Instructions” shall mean written communications received by the Depositary by, email, the on-line communication system found in the depository platform or other method (whether electronic or not and whether secure or not), each as specified by the Depositary as available for use in connection with the Services hereunder.

Any reference to any provision of statute, enactment, order, regulation or other legislation refers to the provision as it is amended or re-enacted from time to time.

2 Appointment of Depositary

The Fund appoints the Depositary with effect from the Effective Date as Depositary to provide the Services pursuant to this Agreement and the Manager agrees with such appointment. The Depositary hereby accepts such appointment and is authorised and instructed to perform the Services pursuant to this Agreement.

3 Services of Depositary

- 3.1** The Depositary shall perform the functions and duties in the Regulation, including section 5-3 of the AIFM Act, section 6-2 of the AIFM Executive Order and Chapter IV, section 3 of AIFMD Regulation.
- 3.2** The Parties agree and acknowledge that the Assets may be owned or acquired on behalf of the Fund through Subsidiaries and/or controlled subsidiaries. The Fund represents and warrants that it shall make the necessary arrangements to organise appropriate contractual arrangements with the Subsidiaries and/or controlled subsidiaries to enable the Depositary to perform its Services in respect of such subsidiaries and/or controlled subsidiaries in compliance with the Law and the Fund Agreement.
- 3.3** Embankment is not responsible for tasks involving know-your-customer or other services related to anti money laundering & countering the financing of terrorism (“AML & CFT”). The task involved with AML & CFT are the sole responsibility of the Fund and/or the Manager.
- 3.4** The Services are further elaborated in Section 4-6.

4 Ownership control

- 4.1** Embankment’s ownership control of the Fund’s Assets shall be based on information provided by the Manager in accordance with this Section 4. Therefore, the Fund and the Manager acknowledges and agrees that Embankment does not have any liability for the accuracy and correctness of such information.
- 4.2** The Depositary shall verify the Fund’s ownership of the Assets and maintain up to date records of the Assets, including their notional amounts, for which Embankment is satisfied that the Fund holds ownership to be able to provide at any time an up-to-date register (the “**Register**”) of the Fund’s Assets.
- 4.3** In cases where all or parts of the Assets are held through one or several subsidiaries controlled directly or indirectly by the Fund, the above obligations shall apply to such underlying Assets on a look-through basis. However, the look through obligation does not apply in case of fund-



of-funds or master-feeder funds where the underlying funds have a depositary which keeps in custody such funds' assets.

- 4.4** Embankment shall follow the escalation procedure ("Escalation Procedure"), cf. Section 17.4, in case Embankment during the ownership control:

- (i) is unable to verify the ownership of the Fund's Assets;
- (ii) detects anomalies or inconsistencies, including inconsistencies between the Manager's record of ownership of Assets and Embankment's Register. Embankment will require further information from the Manager. Issues that are not resolved to the satisfaction of Embankment will be escalated in accordance with the Escalation Procedure in Section 17.4. Embankment may if the issue persists and is not remedied satisfactory, terminate the Agreement with cause.

- 4.5** Embankment shall inform the Manager immediately, if Embankment becomes aware that the segregation of Assets is not or is no longer sufficient to ensure protection from insolvency of a third party.

- 4.6** The Manager must on a timely basis provide Embankment with all required information and/or where appropriate give access to such information and/or procure that relevant third parties provide such information or grant access to such information.

- 4.7** The Manager shall make and implement procedures and send copies of the procedures to Embankment and notify of amendments or deviations thereto ensuring that, and if applicable ensure that third parties procure that:

- (i) Assets cannot be assigned, transferred, exchanged or delivered without prior notification to the Depositary. Further, the manager shall ensure that Embankment without undue delay will be given access to all documentary evidence of each transaction and position relative to the Assets with documentation of all material terms, including subscription price, purchase price and sale price, as applicable, from the relevant third party, including certificates or other documents evidencing a transaction, must be provided to the Depositary promptly including but not limited thereto:
 - i. each acquisition of assets, including all investments;
 - ii. each corporate action; and
 - iii. each divestment of Assets (in whole or in part), including the sale of an investment and any other realisation of an investment.
- (ii) Assets are properly registered in the name of the Fund and that all relevant information is transmitted to the Depositary.

- 4.8** The Manager shall address information requests related to ownership verification from Embankment properly and in a timely manner and provide information deemed sufficient by the Depositary in the sole discretion of the Depositary.

5 Cash Flow Monitoring

- 5.1** Embankment monitors the Fund's cash flow and control that all payments made by or on behalf of Investors upon subscription of shares of the Fund have been received by the Fund



Njord Alternative Investments AS

and that all such monies have been booked on Cash Accounts opened in the name of the Fund meeting requirements laid down in the AIFM Act.

5.2 The Depositary shall further:

- (i) daily or, in case of infrequent cash movements, each time such a movement occurs, perform a reconciliation of the cash flows;
- (ii) daily or, in case of infrequent cash movements, each time such a movement occurs, identify significant cash flows and cash movement that are in the reasonable opinion of the Depositary inconsistent with the Fund's operations. The Depositary will, in such case, notify the Manager and the Manager shall address the request properly and timely and provide explanations and/or further information to the Depositary. If the issue has not been resolved to the satisfaction of the Depositary, the Escalation Procedure will be initiated. In case the Escalation Procedure does not remedy the shortcomings to the satisfaction of the Depositary, the Depositary may terminate this Agreement with cause;
- (iii) from time to time and at least once a year review the adequacy of these controls as well as of the reconciliation processes and ascertain that all Accounts of the Fund holding cash are included in the reconciliation process;
- (iv) make sure that all monies paid by Shareholders with regards to their subscription of shares of the Fund have been received and booked properly;
- (v) monitor on on-going basis the outcome of the reconciliations and actions taken as a result of any identified issues; and
- (vi) at least quarterly control the consistency of its own records of the Funds' cash positions with the Funds' records of their cash position.

5.3 At the request of the Funds and/or the Manager, the Depositary shall provide the Funds and/or the Manager with a timely and accurate overview of the Cash Accounts.

5.4 The Manager shall provide Embankment or ensure that relevant third parties provide Embankment with:

- (i) all relevant information required for the Depositary to discharge its duties, including but not limited to information on all existing Cash Accounts (name of Bank and account number), the opening of new Cash Accounts and procure that Embankment is provided access to online banking system enabling Embankment to monitor the Cash Accounts.
- (ii) any cash flow forecasts and cash flow reports sent to Investors according with the Fund Agreement.
- (iii) a copy of their records of their cash position.

6 **Oversight**

6.1 Embankment will at the commencement of this Agreement make a risk assessment of the nature, scale and complexity of the Fund and the Manager's organisation and on the back of the assessment establish appropriate and proportionate oversight procedures.



- 6.2** The Depositary shall perform ex post controls and verifications of the relevant processes and procedures of the Manager, the Fund and, where applicable, third parties appointed by the Manager or the Fund for the relevant functions.
- 6.3** The Depositary shall ensure that appropriate verification and reconciliation procedures exist, are implemented, applied and reviewed from time to time, as appropriate. The procedures, controls and verifications must consider the nature, scale and complexity of the Fund. The Depositary shall in accordance with the Provisions in the AIFM Act:
- (i) ensure that subscriptions, redemptions, distributions and conversions of shares of the Fund are carried out in accordance with the Regulation and the Fund Agreement.
 - (ii) in due time before the annual general meeting of the Fund verify the calculation of net income of the Fund is performed in accordance with the Fund Agreement and the Law, where the net income of the Fund will be adopted as part of the annual report of the Funds.
 - (iii) Upon each declaration of distributions of the Funds, including payment of carried interest, if applicable, verify that such declarations are made in accordance with the Fund Agreement and the Law and verify the completeness and accuracy of such distributions. If the Fund Agreement provides for a claw back and/or that distributions are paid into an escrow account, the Depositary shall verify:
 - i. that any claw back and re-distribution of proceeds take place in accordance with the Fund Agreement.
 - ii. that distributions actually are paid into such escrow account and, if such distributions subsequently are released from escrow, is released in accordance with the Fund Agreement.
- 6.4** The Depositary shall ensure that appropriate measures are taken where the Funds' auditors have expressed reservations to or supplied supplementary comments on the annual financial statements.
- 6.5** Further Embankment shall ensure that the net asset value of shares of the Fund is calculated in accordance with the Fund Agreement and the AIFM Act and that the income of the Fund is applied in accordance with the Fund Agreement and the AIFM Act.
- 6.6** In case the Depositary becomes aware of shortcomings that – even though notified to the Manager – have not been remedied to the satisfaction of the Depositary, the Depositary can make use of the Escalation Procedure in Section 17.4.
- 6.7** In case the Escalation Procedure does not remedy the shortcomings in a manner deemed satisfactory to the Depositary, the Depositary may terminate this Agreement with cause.
- 6.8** The Manager shall provide or procure that relevant third parties provide the Depositary at the start of this Agreement and on an ongoing basis with all relevant information that the Depositary requires to discharge its obligations, notably reports and statements in relation to recognised external certifications on the adequacy and relevance of procedures and controls.



- 6.9** Further the Manager shall grant or procure that the relevant third parties grant to the Depositary access to the books and the premises of the Manager and of the relevant third parties, as the Depositary may require in its reasonable discretion.
- 6.10** The Manager shall as a minimum ensure that Embankment receives the following information as soon as possible:
- (i) information about subscriptions and redemptions;
 - (ii) information on declaration on distributions, claw back, re-distribution and amounts to be paid to and released from escrow accounts;
 - (iii) status of Manager's procedures mentioned above;
 - (iv) annual report including the auditor's comment to be adopted by the general meeting once approved by the board of directors of the Fund;
 - (v) all reports to be sent to investors in accordance with the Fund Agreement delivered to Embankment minimum at the same time as sent to Investors; and
 - (vi) all information on reservations or supplementary comments expressed by the Fund's auditors on the annual financial statements.
- 6.10.2** The Depositary may rely on such information without independent verification and the Manager is responsible for any inaccuracies, omissions, or other errors in relation to such information.

7 Delegation of functions and tasks

- 7.1** The Depositary may not delegate to third parties any Services delivered under this Agreement entrusted to the Depositary by virtue of the AIFM Act. Notwithstanding this, the verification duties of the Fund's ownership of Assets may be delegated. provided, however, that the requirements for such delegation as provided for specifically in the AIFM Act, AIFM Executive Order and in other Laws have been complied with. The Depositary will still be liable in case of delegation.

No delegation has been made at the time of execution of this Agreement.

- 7.2** If a Party has delegated a function the other Party must regularly be provided with information about any third parties which functions has been delegated to and upon request from the other Party deliver information about the criteria used to select the third party and the measures that will be used to control the activities performed by the third party.

8 Rights of the Depositary

- 8.1** To be reimbursed

The Depositary shall be entitled to receive from the Fund out of the assets of the Fund on demand reimbursement for its cash disbursements.

- 8.2** To use data processing records

The Depositary is authorised (so far as permitted by applicable laws) to maintain all registers, corporate books and other documents on computer records and to produce at any time during the course of legal proceedings, necessary copies of these documents.



9 Duties of the Fund

- 9.1** The Fund and the Manager will provide and where relevant, ensure that relevant third parties such as external valuer, investment adviser, bookkeeping firm or auditor, will provide continued support and assistance to the Depositary, as may be required for the Depositary to discharge its obligations under the Regulation.
- The Manager and the Fund will deliver all information to the Depositary electronically.
- 9.2** The Manager shall provide or ensure that relevant third parties upon request provide the Depositary with the information and confirmations laid down in this Agreement.
- 9.3** Further, the Manager must inform Embankment during onboarding about the investment strategy of the Fund and any changes thereto, including but not limited to, the categories of assets and the Countries in scope for investment. Reference is made in this respect to Appendix 1 and 2 that contains such information as of the execution date of this Agreement.
- 9.4** Any changes to the investment strategy must be notified to the Depositary sufficiently in advance as to allow Embankment to assess potential, relevant risks involved with the change(s) including if the Manager is licensed to function as manager for the Fund post changes of the investment strategy. Changes to which the Depositary has not opposed within a reasonable delay not shorter than five (5) Business Days, shall be reflected in Appendix 2 and countersigned by all Parties.
- 9.5** The Fund and/or the Manager will inform the Depositary as soon as practically possible, prior to the opening of a Cash Account by the Fund or the Manager in the name of the Fund.

10 Instructions

10.1 Authorised Instructions

The Depositary shall be entitled to rely upon any Oral Instructions or Written Instructions received by the Depositary and reasonably believed by the Depositary to be from an Authorised Person (“**Authorised Instructions**”). The Depositary is under no duty to question any Authorised Instruction. The Fund agrees that an Authorised Person shall forward to the Depositary Written Instructions confirming Oral Instructions by the close of business of the same day that such Oral Instructions are given to the Depositary. The Depositary may act on such Oral Instructions, but is however not obliged to do so until confirming Written Instructions are received. The Fund agrees that the fact that Written Instructions confirming Oral Instructions are not received or that contrary Written Instructions are received by the Depositary shall in no way affect the validity or enforceability of transactions by such Oral Instructions and effected by the Depositary.

11 Arrangements and Procedures

This Section contains various (operational) arrangements and procedures in relation to the provision of Services.

11.1 Enquiry into Conduct

In order for the Depositary to enquire into the conduct of the Fund and the Manager and to assess the quality of information transmitted and upon reasonable request, the Manager shall grant or procure that relevant third parties grant to the Depositary access to the Fund’s or such



third party's physical and electronic books and records relating to the Fund during the normal business hours, subject to the usual confidentiality arrangements.

11.2 Performance of the Depositary

The Board of directors of the Manager and/or of the Fund will regularly, but at least once a year, review and if necessary, opine on the proper performance of the Depositary of its Services under this Agreement. The Depositary will provide all reasonable cooperation and provide such documents and other information as the Manager and/or the Fund may reasonably request, including on-site inspections during the business hours of the Depositary, subject, however, to compliance to such confidentiality arrangement as the Depositary may request in relation to on-site inspections.

11.3 Shares of the Fund

The Manager will provide or procure that relevant third parties, provide the Depositary, at the end of each Business Day when a request for the subscription of shares of the Fund or subscription monies has been received, with all information stipulated by the Depositary that is necessary for the Depositary to discharge its duties, notably information on subscriptions of shares of the Fund and information on subscription monies received by such third parties.

11.4 Modification of Rules

The Manager will transmit to the Depositary the version of the Fund Agreement that is applicable and in effect at the date of the signature of this Agreement and within reasonable time if any changes are made to the Fund Agreement.

Any material changes to the Fund Agreement must if possible be notified sufficiently in advance to the Depositary to permit the Depositary to review such changes and – in case of material changes that may be to the detriment of Embankment– to consult with the Manager of the Fund with a view to reaching a mutually acceptable solution.

11.5 Inspection of Records

The Manager for its own benefit and for the Fund shall have the right, at its own expense and with reasonable prior written notice to the Depositary, to inspect the Depositary's Register and records directly relating to the Assets or to designate an accountant to make such inspection.

12 Liability

12.1 The Depositary shall be liable in accordance with the general principles of Norwegian law for damages suffered by the Fund or by the Investors as a direct result of the Depositary's negligent or intentional failure to properly fulfil its Services under this Agreement. Indirect and/or consequential damages are excluded to the extent permitted by the AIFM Act and the Law.

12.2 It is acknowledged that the Manager and the Fund, if self-managed, is responsible for the performance required under the AIFM Act, including but not limited to, investment management and risk management of the Fund. The Depositary is not liable for damages caused by their improper performance of their functions.

12.3 Even in areas where a stricter liability applies, the Parties shall not be liable for losses due to:



- (i) breakdown of or lack of access to IT systems or damage to data in these systems due to any of the factors listed below and regardless of whether or not any of the Parties or a third party is responsible for the operation of these systems;
 - (ii) power failure or a breakdown of telecommunications, legislative or administrative intervention, acts of God, war, revolution, civil unrest, sabotage, terrorism or vandalism (including computer virus attacks or hacking);
 - (iii) strikes, lockouts, boycotts, or picketing, regardless of whether any of the Parties is a party to or has started such conflict and regardless of its cause (this also applies if the conflict affects only parts of either Party); or
 - (iv) other circumstances beyond any of the Parties' control.
- 12.4** Embankment shall in no event be liable to pay damages exceeding the total amount of EUR 730,000, save damages caused by Embankment's gross negligent or intentional failure to perform the Services.
- 12.5** Embankment's liability may lapse partially or in full due to own fault of the Fund and/or the Manager and/or due to non-performance of the information duties imposed the Fund and the Manager found in this Agreement.
- 12.6** Notwithstanding the above Embankment shall in no event be liable for damages if the Fund or the Manager have acted with gross negligence or intentional failure to properly fulfil its duties.

13 Fee and Payment

- 13.1** As payment for Embankment's services provided under this Agreement, the Parties have agreed on an annual fee ("Base Fee") paid by the Fund to Embankment as set out in clause 13.4.
- 13.2** The Depositary will upon the Effective Date of this Agreement invoice the Fund quarterly for the coming three months. The invoice shall be due for payment within ten (10) Business Days from date of receipt of the invoice.
- 13.3** Invoices shall be sent to the Fund with copies to the Manager and/or uploaded to the Depositary Platform (as defined in Section 17.3.1).
- 13.4** The Parties have in respect of the Base Fee for the Funds listed in Appendix 1 agreed on the Base Fee as specified in Appendix 3, unless the funds significantly change their scope. Further the Parties have in Appendix 3 agreed on list prices ("List Prices") for funds added to Appendix 1 after the Effective Date.
- 13.5** The Base Fee and List Prices shall be adjusted annually in the month of January taken effect same month as the adjustment based on the development in the Norwegian consumer price index (in Norwegian: *Konsumprisindeksen*) during the preceding year. In no event shall the adjustment of the Base Fee be less than 2 (two) per cent.

14 Representations and Warranties and Certain Specific Undertakings

- 14.1** The Depositary represents and warrants that:
- (i) it is a branch duly organised and validly existing under the laws of Norway.



- (ii) it is licensed and authorised as a depositary following section 6-1 of the AIFM Executive Order.
- (iii) it has all necessary power, authorities and consents to enter into this Agreement upon the terms and conditions hereof, to perform the Services which are to be performed by it under this Agreement and that this Agreement constitutes its binding obligations enforceable in accordance with its terms.

14.2 Certain Specific Undertakings of the Depositary:

- (i) The Depositary undertakes that it shall make available to its competent authorities, on request, all information which it has obtained while performing its Services hereunder and what may be necessary for the competent authorities of the Fund or the Manager.
- (ii) The Depositary shall not carry out activities with regard to the Fund or the Manager on behalf of the Fund that may create conflicts of interest between the Fund, the Investors in the Fund, the Manager and the Depositary itself, including Group Companies, unless the Depositary has functionally and hierarchically separated the performance of the depositary tasks from such other potentially conflicting tasks. Further any potential conflicts of interest are properly identified, managed, monitored by the Depositary and disclosed by the Manager to the Investors of the Funds.
- (iii) Adequate procedures shall be implemented by the Depositary to ensure that potential conflicts of interest are properly identified, managed, and monitored and disclosed to the Manager and Fund.

14.3 The Manager and the Fund, as applicable, represent, warrant and undertake that:

- (i) it is a Person duly incorporated and registered under the laws of its jurisdiction of incorporation;
- (ii) the Manager is an AIFM pursuant to the AIFM Act;
- (iii) the Fund is established in Norway and qualifies as an AIF pursuant to the AIFM Act;
- (iv) the Manager is the Fund's AIFM;
- (v) the Agreement has been duly authorised, executed and delivered on its behalf and constitutes its binding obligations enforceable in accordance with its terms and the execution, delivery and performance of this Agreement by the Fund does not violate or conflict with any law or regulation applicable to it, its constitutional documents, or any document binding upon it or any of its respective assets and does not require the consent of any governmental or regulatory body except for such consents and approvals as have been obtained and which are in full force and effect;
- (vi) it has all necessary power, authorities and consents to enter into this Agreement;
- (vii) in relation to data disclosed to the Depositary in connection with this Agreement, the Fund and/or the Manager has complied with, and shall continue



to comply with the provisions of all relevant data protection laws and regulations and shall not do anything, or permit anything to be done which might lead to a breach of such laws or regulations by the Depositary;

- (viii) no transactions undertaken by it are prohibited by applicable law, regulation or rule and no Assets held are derived from any activity prohibited by applicable law, regulation or rule.

14.4 The Manager undertakes that:

- (i) in performing its functions as AIFM, it shall act honestly, fairly, professionally, independently and in the interests of the Funds for which it from time to time acts as AIFM and the investors in such Funds;
- (ii) and not act as depositary within the meaning of the Directive.

15 Disclosure of information

- 15.1** Embankment is authorised to disclose information concerning the Manager, the Fund, the Assets or this Agreement to regulatory authorities, courts and government agencies to law enforcement authorities or otherwise as required by Regulation or applicable laws, rules, regulations or court or administrative order; and providers of services.
- 15.2** The Depositary may disclose to third parties that it is providing the Services to the Fund and use the Manager as a reference.
- 15.3** The Depositary may disclose information in surveys, for statistical purposes and to develop the service offerings of Embankment and group companies, including Embankment Depositary Services A/S, Embankment Group A/S, Embankment Fund Services A/S and any future group companies incorporated in Norway, Denmark or other jurisdictions. All information disclosed must be in anonymised form.

16 Term and Termination

- 16.1** This Agreement shall continue in full force and effect unless and until terminated in accordance with this Agreement.
- 16.2** Either Party shall be entitled to terminate this Agreement with a written notice of at least six (6) months. The Depositary may not be removed by the Manager unless a new depositary is appointed.
- 16.3** Either Party may terminate this Agreement at any time effective immediately by notice in writing to the other Party hereto if such other Party (the "**Defaulting Party**") at any time during the term of this Agreement:
 - (i) commits a material breach of this Agreement which is either incapable of remedy or has not been remedied within ten business days of the other Party serving notice in writing upon the Defaulting Party requiring it to remedy the breach;
 - (ii) is unable to pay its debts as they fall due or otherwise become insolvent or enter into any composition or arrangement with or for the benefit of its creditors or any class thereof;



- (iii) has a receiver appointed over all or any substantial part of its undertaking, assets or revenues;
- (iv) becomes the subject of an effective resolution for its winding up except in relation to a voluntary winding up for the purposes of reconstruction or amalgamation upon terms previously approved in writing by the other Party; or
- (v) becomes the subject of a court order for its winding up.

16.4 Embankment may terminate this Agreement at any time effective immediately by notice in writing to the other Party in the event of the following events occurring:

- (i) if any authorisation by a regulatory authority of the Manager or Fund is revoked; or
- (ii) where this Agreement refers to a termination with cause.

16.5 The Depositary must be replaced without undue delay and not later than two (2) months upon the effective date of such termination. Embankment shall take all necessary steps to ensure good preservation of the interest of the Investors.

16.6 The Depositary shall, in the event of termination of this Agreement, deliver or cause to be delivered to any succeeding depositary, all information and documents in its possession received to comply with its duties as depositary for the Fund.

16.7 Upon termination the Fund shall pay to the Depositary such compensation as may be due as of the effective date of termination of this Agreement and any amount due to continuing delivering of Services until a new depositary can be appointed. Further the Fund shall reimburse the Depositary for potential costs and expenses related to the shift of depository.

16.8 Assignment

16.8.1 Embankment may assign this Agreement to a Group Company of Embankment Group A/S (“Assignee”) provided that the Assignee is authorised to act as a depositary in Norway following the AIFM Act or the AIFM Executive Order. Embankment must prior to assignment of this Agreement notify the Manager and the Fund thereof in writing.

16.9 Preservation of Rights and Obligations

16.9.1 In the event of (i) an assignment, transfer or novation of all or any part of the rights and obligations under this Agreement, or (ii) an amendment or supplement to this Agreement, all rights and obligations under this Agreement will be preserved.

17 Miscellaneous

17.1 Applicable Law and dispute resolution

17.1.1 This Agreement shall be governed by the laws of Norway without regard to conflict of law principles.

17.1.2 Any dispute, controversy or claim arising out of or in connection with this Agreement, or the breach, termination or invalidity thereof, shall be finally settled by arbitration in accordance with the Rules of the Arbitration and Dispute Resolution Institute of the Oslo Chamber of Commerce in force at any time. The rules for fast-track arbitration shall apply where the amount in dispute does not exceed NOK 2.000.000. The amount in dispute includes the claims made in the



request for arbitration and any counterclaims made in the response to the request for arbitration.

- 17.1.3** The place of arbitration shall be Oslo.
- 17.1.4** The language of the arbitration is Norwegian and English, i.e. each Party, the Manager and witnesses may give evidence, submit documents and pleadings, and address the court and other Party and/or the Manager in either language. The decision of the court shall be in Norwegian (but documents and pleadings in English may be quoted without any translation).
- 17.2** The Parties and the Manager shall exercise full confidentiality concerning the arbitral proceedings and their outcome, except if required by any statutory or regulatory obligation to disclose such information.

17.3 Notices and Complaints

17.3.1 Notices to the Fund and/or the Manager

Notices may be delivered on the depositary platform (“**Depositary Platform**”) accessible to the Manager and/or the Fund and/or dispatched by e-mail to the below persons employed with the Manager and to such other addresses as the Fund may have designated in writing to the Depositary. Such notices shall be effective upon receipt.

Notices to Manager:

Knut H. Rike, Knut.Rike@njordalternative.no

The Manager must inform Embankment in writing if one or both of the above persons are to be changed.

17.3.2 Notices to the Depositary

Notices may be delivered using the Depositary Platform or dispatched by e-mail using the contact persons found below. Such notices shall be deemed to have been properly delivered or given hereunder and shall be effective on the date of upload to the Depositary Platform or date they were sent.

Notices to the Depositary

David Svante Hansen, dsh@embankment.com

Karianne Bakstad, kba@embankment.com

17.4 Escalation Procedure

17.4.1 Except where provided otherwise in this Agreement, in case of the Depositary wishing to bring concerns to the attention of the Manager and/or the Fund, it shall use the Depositary Platform and/or contact:

Magnus Lund, Magnus.Lund@Njordalternative.no

who to the extent of their powers will resolve the issue promptly, take appropriate measures and revert to the Depositary promptly or otherwise escalate the matter directly to the CEO or the board of directors of the Manager and/or the Fund as may be required or appropriate and inform the Depositary thereof promptly.

17.4.2 If the issue has not been clarified or rectified within a reasonable period of time after notice has been delivered in accordance with clause 17.4 and the Fund and/or the Manager in the opinion



of the Depositary is not actively seeking to rectify the issue, the Depositary shall notify the Danish FSA without undue delay.

17.5 Entire Agreement

This Agreement constitutes the entire agreement between the Parties with respect to the matters dealt with herein, and supersedes all previous agreements, whether oral or written, and documents with respect to such matters.

17.6 Amendment

This Agreement may only be amended or supplemented by written agreement between the Parties.

17.7 Confidentiality

17.7.1 No Party to this Agreement shall, unless compelled to do so by any court of competent jurisdiction or regulator, if required by applicable law or regulation, in accordance with clause 15, either before or after the termination of this Agreement, disclose to any person, other than to the Fund's auditor, the Fund's central administrator and/or any persons who need to have such information to carry out their job responsibilities in relation to the Services or to any person authorised by the relevant Party to receive the same, any information relating to such Party and to the affairs of such Party (other than information which is publicly available) of which the Party disclosing the same shall have become possessed during the period of this Agreement, and each Party shall use its best endeavours to prevent any such disclosures.

17.7.2 No provision of this section shall prevent the competent authorities from having access to and obtaining, upon request, any document or information relating to the Parties or the Services performed under this Agreement.

17.7.3 To the extent it is required and as far as permitted by applicable law and regulations, the Manager undertakes to provide, for the Fund and for any relevant third parties, including Investors of the Fund, to the Depositary all necessary consents, waivers and instructions under applicable confidentiality, banking secrecy and data privacy laws and regulations for the provision of the Services as stated under this Agreement.

17.7.4 The Depositary may make and retain records of any telephone conversations and electronic communications between the Manager and the Depositary in compliance with applicable regulation.

17.8 Data Protection

17.8.1 Both parties shall comply with their respective obligations under Data Protection Laws.

17.8.2 Both parties acknowledge and agree that they are separate and independent Data Controllers in relation to the Personal Data which they Process pursuant to this Agreement.

The Disclosing Party warrants and undertakes that where it collects Personal Data which it subsequently transfers to the Receiving Party:

- (i) it has collected the Personal Data fairly and lawfully;
- (ii) the disclosure of such Personal Data to the Receiving Party for the Permitted Purpose:
 - i. is fair and lawful; and

Njord Alternative Investments AS



ii. is provided for in its fair processing notices (where required by Data Protection Laws); and

(iii) it shall (where required by Data Protection Laws) obtain all necessary consents from the Data Subjects, which permits:

- i. the disclosure of the Personal Data to the Receiving Party (and to third parties where required to do so under this Agreement); and
- ii. the Receiving Party to Process the Personal Data for the Permitted Purposes.

17.8.3 Each party shall promptly notify the other party in writing (including by email) if a Data Subject withdraws any consent provided pursuant to the paragraph above.

17.8.4 Both parties shall consult and co-operate with each other when responding to any communication, complaint, notice or access request, relating to Personal Data Processed pursuant to this Agreement.

17.9 Waiver, Invalidity

The waiver of or failure or delay by either Party in exercising any right or remedy hereunder shall not preclude or inhibit the subsequent exercise of such right or remedy. No single or partial exercise of a right or remedy provided by this Agreement or by law prevents further exercise of the right or remedy or the exercise of another right or remedy. The invalidity, illegality or unenforceability of any provision of this Agreement shall not affect the validity, legality or enforceability of any or all other provisions of this Agreement.

17.10 Execution in Counterparts

This Agreement may be executed in any number of counterparts, each of which shall constitute an original, and all the counterparts shall together constitute one and the same Agreement.

* * *

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have executed this Depositary Agreement as of the date set forth above.

Signatures on next page.



Njord Alternative Investments AS

On behalf of Embankment Depositary Services NO

DocuSigned by:
David Svante Hansen 31-10-2024
BF09057D3FD5414...
David Svante Hansen, CEO
Embankment Depositary A/S

Signed by:
Karianna Bakstad 01-11-2024
E43B78EB22640C...
Karianna Bakstad, Daily Manager

On behalf of Njord Alternative Investments AS

Signed by:
Magnus Lund 29-11-2024
4B5226A0A0C02...
Magnus Lund, CEO

On behalf of the Funds – see Appendix 4



Appendix 1 – Managed Entities

Fund Name	Business registration number
Vestlandet Kommunebygg AS	920 888 933
Lillehammer Etatbygg AS	924 471 042
Ski Etatbygg AS	925 604 259
Sørlandet Etatbygg AS	826 172 622
Bergen Etatbygg AS	925 928 704
Førde Etatbygg AS	825 604 162
Tønsberg Etatbygg AS	926 420 003
Offentlig Eiendomsinvest I AS	924 471 174
Kjeller Eiendomsinvest AS	928 647 242
Kraft Eiendomsinvest I AS	829 681 552
Njord Prosjekt 96 AS	929 682 602

Appendix 2 - Assets and Countries

Fund Name	Assets – Investment strategy and Countries
Vestlandet Kommunebygg AS	Single asset real estate fund investing in one commercial/residential or mixed property in Norway
Lillehammer Etatbygg AS	Single asset real estate fund investing in one commercial/residential or mixed property in Norway
Ski Etatbygg AS	Single asset real estate fund investing in one commercial/residential or mixed property in Norway
Sørlandet Etatbygg AS	Single asset real estate fund investing in one commercial/residential or mixed property in Norway
Bergen Etatbygg AS	Single asset real estate fund investing in one commercial/residential or mixed property in Norway
Førde Etatbygg AS	Single asset real estate fund investing in one commercial/residential or mixed property in Norway
Tønsberg Etatbygg AS	Single asset real estate fund investing in one commercial/residential or mixed property in Norway
Offentlig Eiendomsinvest I AS	Multi asset real estate fund investing in commercial/residential or mixed properties in Norway



Njord Alternative Investments AS

Kjeller Eiendomsinvest AS	Single asset real estate fund investing in one commercial/residential or mixed property in Norway
Kraft Eiendomsinvest I AS	Multi asset real estate fund investing in commercial/residential or mixed properties in Norway
Njord Prosjekt 96 AS	Multi asset real estate fund investing in commercial/residential or mixed properties in Norway

Appendix 3 Base Fee & Price List

Base Fee

Fund Name	Base Fee NOK (exclusive of VAT)
Vestlandet Kommunebygg AS	120,000
Lillehammer Etatbygg AS	120,000
Ski Etatbygg AS	120,000
Sørlandet Etatbygg AS	120,000
Bergen Etatbygg AS	120,000
Førde Etatbygg AS	120,000
Tønsberg Etatbygg AS	120,000
Offentlig Eiendomsinvest I AS	175,000
Kjeller Eiendomsinvest AS	120,000
Kraft Eiendomsinvest I AS	175,000
Njord Prosjekt 96 AS	175,000

Price List

Fund type	Base Fee NOK (exclusive of VAT)
Single Asset Fund	120,000
Multi Asset Fund	175,000
PE/VC feeder Fund	140,000

Njord Alternative Investments AS



Appendix 4 Fund Signing

By signing this Appendix 4 the Fund accepts to become part of the Agreement on the terms and conditions of the Agreement with Effective Date as of the signing. Funds not yet part of the Agreement may become a party to the Agreement if the Manager and the fund in question sign a new Appendix 4.1.x, which shall form part of this Agreement. Upon signing of a new Appendix 4.1.x the Manager updates Appendix 1-3 accordingly.

On behalf of Vestlandet Kommunebygg AS, Lillehammer Etatbygg AS, Ski Etatbygg AS, Sørlandet Etatbygg AS, Bergen Etatbygg AS, Førde Etatbygg AS, Tønsberg Etatbygg AS, Offentlig Eiendomsinvest I AS, Kjeller Eiendomsinvest AS, Kraft Eiendomsinvest I AS and Njord Prospekt 96 AS

Magnus Lund, CEO



Njord Alternative Investments AS

Appendix 4.1.x

By signing this Appendix 4.1.x the Fund accepts to become part of the Agreement on the terms and conditions of the Agreement with Effective Date as of the signing. Upon signing of a new Appendix 4.1.x, Appendices 1-3 are updated to encompass the Fund accordingly.

On behalf of [Fund Name]:

-----	-----
Name:	Name:
Title:	Title:

On behalf of Manager

-----	-----
Name:	Name:
Title:	Title:

VEDLEGG F

Årsregnskap for Fondet for regnskapsåret 2022



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 829 681 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRAFT EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Frederik Søbak Westad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 01.10.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------

RESULTATREGNSKAP

Kostnader

Lønnskostnad	1	
Annen driftskostnad		17 675
Sum kostnader		17 675

Driftsresultat	-17 675
-----------------------	----------------

Netto finans

Ordinært resultat før skattekostnad	-17 675	0
--	----------------	----------

Skattekostnad på resultat	2
---------------------------	---

Ordinært resultat etter skattekostnad	-17 675	0
--	----------------	----------

Årsresultat	-17 675	0
--------------------	----------------	----------

Årsresultat etter minoritetsinteresser	-17 675
---	----------------

Totalresultat	-17 675
----------------------	----------------

Overføringer og disponeringer

Udekket tap	-17 675
-------------	---------

Sum overføringer og disponeringer	-17 675
--	----------------

**Balanse**

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------

BALANSE - EIENDELER**Anleggsmidler****Immaterielle eiendeler**

Utsatt skattefordel	2
---------------------	---

Sum anleggsmidler	0	0
--------------------------	----------	----------

Omløpsmidler**Varer****Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter o.l.	17 929
------------------------------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	17 929
--	---------------

Sum omløpsmidler	17 929	0
-------------------------	---------------	----------

SUM EIENDELER	17 929	0
----------------------	---------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD**Egenkapital****Innskutt egenkapital**

Aksjekapital	3	35 000
--------------	---	--------

Beholdning av egne aksjer	3	
---------------------------	---	--

Sum innskutt egenkapital		35 000
---------------------------------	--	---------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	
-------------------	---	--

Udekket tap		17 675
-------------	--	--------

Sum opptjent egenkapital		-17 675
---------------------------------	--	----------------

Sum egenkapital	4	17 325	0
------------------------	----------	---------------	----------

Gjeld**Langsiktig gjeld**

**Balanse**

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Utsatt skatt	2		
Annен langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		604	
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		604	
Sum gjeld		604	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 929	0



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 301424

Enhetsn

Organisasjonsnummer: 829 681 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Føretaksnavn: NJORD PROSJEKT 89 AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Frederik Søbak Westad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.01.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 18.01.2023

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: 829 681 552
NJORD PROSJEKT 89 AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		17 675	
Sum kostnader		17 675	
Driftsresultat		-17 675	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 675	0
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 675	0
Årsresultat	4	-17 675	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 675	
Totalresultat		-17 675	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-17 675	
Sum overføringer og disponeringer		-17 675	



Organisasjonsnr: 829 681 552
NJORD PROSJEKT 89 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
1.		17 929	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 929	
Sum omløpsmidler		17 929	0
SUM EIENDELER		17 929	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innslutt egenkapital			
Aksjekapital	3	35 000	
Beholdning av egne aksjer	3		
Sum innslutt egenkapital		35 000	
Oppkjent egenkapital			
Annен egenkapital	5		
Udekket tap		17 675	
Sum oppkjent egenkapital		-17 675	
Sum egenkapital	4	17 325	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		604	
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		604	



Sum gjeld	604	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 929	0



Organisasjonsnr: 829 681 552
NJORD PROSJEKT 89 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BankID Signing
Christian F Sebak Westad
2023-01-13



BankID Signing
Halvdan Alexander Aagesen Gi
2023-01-13

Årsregnskap 2022

Njord Prosjekt 89 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 829 681 552



RESULTATREGNSKAP

NJORD PROSJEKT 89 AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022
Annen driftskostnad		17 675
Sum driftskostnader		17 675
Driftsresultat		-17 675
Resultat før skattekostnad		-17 675
Skattekostnad på resultat	2	0
Årsresultat	4	-17 675
OVERFØRINGER		
Overført til udekket tap		17 675
Sum overføringer		-17 675

**BALANSE****NJORD PROSJEKT 89 AS**

EIENDELER	Note	2022
-----------	------	------

OMLØPSMIDLER

Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 929
------------------------------	--	--------

Sum omløpsmidler		17 929
-------------------------	--	---------------

Sum eiendeler		17 929
----------------------	--	---------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL****INNSKUTT EGENKAPITAL**

Aksjekapital	3	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000

OPPTJENT EGENKAPITAL

Udekket tap		-17 675
Sum opptjent egenkapital		-17 675

Sum egenkapital	4	17 325
------------------------	---	---------------

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		604
Sum kortsiktig gjeld		604

Sum gjeld		604
------------------	--	------------

Sum egenkapital og gjeld		17 929
---------------------------------	--	---------------

Oslo, 13.01.2023
Styret i Njord Prospekt 89 AS

Christian Frederik Søbak Westad
styreleder

Halvdan Alexander Aagesen Grøm
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortiktig 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.

Note 1 Lønnskostnader

Njord Projekt 89 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 0
Honorar for andre tjenester utgjør kr 3 750 inkl. mva.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	0
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	-17 675
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	-17 675
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	0
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller	
	2022
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 675
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	17 675
Utsatt skattefordel (22 %)	0



I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NJORD PROSJEKT 89 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	35 000	1,0	35 000
Sum	35 000		35 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Njord Securities AS	35 000	100,0	100,0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	0	0	0
Stiftet 30.06.2022	35000		35 000
Årets resultat		-17 675	-17 675
Pr 31.12.2022	35 000	-17 675	17 325

Note 5 Fortsatt drift

Regnskapet er avgått under forutsetning av videre drift. Selskapet er et hylleselskap uten vesentlig aktivitet i 2022.

Driften av Njord Prospekt 89 AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kredittorene.



RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Njord Prosjekt 89 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Njord Prosjekt 89 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 17 675. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoens og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoens i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av den 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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/er en medlem av Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentmøller-Grpl22 HEKC CS15E-E170W-67XAI-VKKEK



Revisors beretning 2022 for Njord Prosjekt 89 AS

RSM

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

Lyngdal, 13.01.2023
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet signert med "Penneo™-sikker digital signatur".
De signerende partene sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tor Egil Sådland

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2237523

IP: 77.18.xxxxxxx

2023-01-16 08:54:59 UTC

bankID



Penneo Dokumentmøkket: GPL23HEKCC-C51SE-E170W-67XA1-VKKEX

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).

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <pennneo@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>

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

VEDLEGG G

Årsregnskap for Fondet for regnskapsåret 2023



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	829 681 552
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KRAFT EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 1 0250 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Geir Inge Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.10.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		51 160	17 675
Sum kostnader		51 160	17 675
Driftsresultat		-51 160	-17 675
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-51 160	-17 675
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-51 160	-17 675
Årsresultat	3	-51 160	-17 675
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-51 160	-17 675
Totalresultat		-51 160	-17 675
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-51 160	-17 675
Sum overføringer og disponeringer		-51 160	-17 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	75 350 682	
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Sum finansielle anleggsmidler		75 350 682	
Sum anleggsmidler		75 350 682	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		31 589 320	
Sum fordringer		31 589 320	
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		58 311 024	17 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 311 024	17 929
Sum omlopmidler		89 900 344	17 929
SUM EIENDELER		165 251 026	17 929

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 5	35 000	35 000
--------------	------	--------	--------

**Balanse**

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer	5		
Annен innskutt egenkapital	3	162 118 000	
Sum innskutt egenkapital		162 153 000	35 000
 Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	68 835	17 675
Sum opptjent egenkapital		-68 835	-17 675
 Sum egenkapital	3	162 084 165	17 325
 Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
 Sum langsiktig gjeld		0	0
 Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 339 861	604
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		1 827 000	
Sum kortsiktig gjeld		3 166 861	604
 Sum gjeld		3 166 861	604
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 251 026	17 929



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 635765

Enheten

Organisasjonsnummer: 829 681 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Føretaksnavn: KRAFT EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Inge Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 16.07.2024

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: 829 681 552
KRAFT EIENDOMSINVEST I AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		51 160	17 675
Sum kostnader		51 160	17 675
Driftsresultat		-51 160	-17 675
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-51 160	-17 675
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-51 160	-17 675
Årsresultat	3	-51 160	-17 675
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-51 160	-17 675
Totalresultat		-51 160	-17 675
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-51 160	-17 675
Sum overføringer og disponeringer		-51 160	-17 675



Organisasjonsnr: 829 681 552
KRAFT EIENDOMSINVEST I AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	75 350 682	
Investering i annet			
foretak i samme konsern	4		
Sum finansielle anleggsmidler		75 350 682	
Sum anleggsmidler		75 350 682	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		31 589 320	
Sum fordringer		31 589 320	
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
1.		58 311 024	17 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 311 024	17 929
Sum omløpsmidler		89 900 344	17 929
SUM EIENDELER		165 251 026	17 929
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	35 000	35 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital	3	162 118 000	
Sum innskutt egenkapital		162 153 000	35 000
Oppjent egenkapital			



Udekket tap	3	68 835	17 675
Sum opptjent egenkapital		-68 835	-17 675
Sum egenkapital	3	162 084 165	17 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 339 861	604
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		1 827 000	
Sum kortsiktig gjeld		3 166 861	604
Sum gjeld		3 166 861	604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 251 026	17 929



Organisasjonsnr: 829 681 552
KRAFT EIENDOMSINVEST I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	--

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>
----------------------	--	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing
Gør Inge Solberg
2024-07-01

 BankID Signing
Sigrun Håvarstein
2024-07-02

Årsregnskap 2023

Kraft Eiendomsinvest I AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 829 681 552



RESULTATREGNSKAP			
KRAFT EIENDOMSINVEST I AS			
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Arnen driftskostnad		51 160	17 675
Sum driftskostnader		51 160	17 675
Driftsresultat		-51 160	-17 675
Resultat før skattekostnad		-51 160	-17 675
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Årsresultat	3	-51 160	-17 675
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		51 160	17 675
Sum overføringer		-51 160	-17 675

**BALANSE****KRAFT EIENDOMSINVEST I AS**

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	75 350 682	0
Sum finansielle anleggsmidler		75 350 682	0
Sum anleggsmidler		75 350 682	0
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		31 589 320	0
Sum fordringer		31 589 320	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		58 311 024	17 929
Sum omloppsmidler		89 900 344	17 929
Sum eiendeler		165 251 026	17 929

**BALANSE**

KRAFT EIENDOMSINVEST I AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 5	35 000	35 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3	162 118 000	0
Sum innskutt egenkapital		162 153 000	35 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	3	-68 835	-17 675
Sum opptjent egenkapital		-68 835	-17 675
Sum egenkapital	3	162 084 165	17 325
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 339 861	604
Annen kortsiktig gjeld		1 827 000	0
Sum kortsiktig gjeld		3 166 861	604
Sum gjeld		3 166 861	604
Sum egenkapital og gjeld		165 251 026	17 929

Oslo, 28.06.2024

Styret i Kraft Eiendomsinvest I AS

Geir Inge Solberg
Styreleder

Jan Eirik Berntsen
Styremedlem

Steinar Håvarstein
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 skatteredusende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap 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.

Utbrytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbrytte / 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.

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.



Note 1 Lønnskostnader

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 6 500
Honorar for andre tjenester utgjør kr 0 inkl. mva.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-51 160	-17 675
Permanente forskjeller	-2 817 000	0
Skattepliktig inntekt	-2 868 160	-17 675
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 885 835	-17 675	2 868 160
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 885 835	17 675	-2 868 160
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	35 000	0	-17 675	17 325
Ikke registrert kapitalforhøyelse		162 118 000		162 118 000
Årets resultat			-51 160	-51 160
Pr 31.12.2023	35 000	162 118 000	-68 835	162 084 165

Selskapet gjennomførte kapitalforhøyelse desember 2023. Kapitalforhøyelsen ble registrert i Foretaksregisteret 13. februar 2024.

**Note 4 Datterselskap, TS og FKV**

	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Enebakk Eiendomsinvest AS	Oslo	100,0 %	29 146 847	29 146 847	28 504 900	-491 141
Haugesund Autocenter AS	Oslo	100,0 %	46 035 000	46 035 000	45 434 671	-594 759
Sum			75 181 847	75 181 847	73 939 571	-1 085 900
Sum verdipapirer			75 181 847	75 181 847	73 939 571	-1 085 900

Note 5 Aksjonærer**AKSJEKAPITALEN I KRAFT EIENDOMSINVEST I AS PR. 31.12 BESTÅR AV:**

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	35 000	1,0	35 000
Sum	35 000		35 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmehandel
Njord Securities AS	35 000	100,0	100,0

Selskapet gjennomførte kapitalforhøyelse gjennom emisjon i desember 2023, denne ble registrert i Foretaksregisteret 13. februar 2024.



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 Kraft Eiendomsinvest I AS

Pennha Dokumentnrkjet nr 050-DYHUK-QV6EY-JNWEE-OJ01Y-AVT15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kraft Eiendomsinvest I AS som viser et underskudd på NOK 51 160. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoен og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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.

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/er en medlem av Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2023 for Kraft Eiendomsinvest AS



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

Lyngdal, 28. juni 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 partene 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 08 12:48:24 UTC

bankID 

Penneo Dokumentinnokasjon: 06150-DYHUK-QW6EY-4NWEL-OI0Y-AV715

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 läst 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 et 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 dokumenter, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

VEDLEGG H

Årsregnskap for Haugesund Autocenter AS for regnskapsåret 2023



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 953 571
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAUGESUND AUTOCENTER AS
Forretningsadresse: c/oNjord Alternative Investments AS
Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magnus Brath Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.10.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		857	
Sum kostnader		857	
Driftsresultat		-857	
Annen rentekostnad		437 296	
Annen finanskostnad		324 358	
Sum finanskostnader		761 654	
Netto finans		-761 654	
Ordinært resultat før skattekostnad		-762 511	0
Skattekostnad på resultat	2	-167 752	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-594 759	0
Årsresultat	3	-594 759	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-594 759	
Totalresultat		-594 759	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-594 759	
Sum overføringer og disponeringer		-594 759	

**Balanse**

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	167 752	
Sum immaterielle eiendeler		167 752	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	41 192 480	
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		41 192 480	
Sum anleggsmidler		41 360 232	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Konsernfordringer		80 468 004	
Sum fordringer	5	80 468 004	
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 675 261	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 675 261	
Sum omløpsmidler		84 143 265	0
SUM EIENDELER		125 503 497	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	35 000	
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	3	-5 570	
Annен innskutt egenkapital	3	46 000 000	
Sum innskutt egenkapital		46 029 430	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-594 759	
Sum opptjent egenkapital		-594 759	
Sum egenkapital	3	45 434 671	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kreditinstitasjoner	7	78 975 000	
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	78 975 000	
Sum langsiktig gjeld		78 975 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 000	
Betalbar skatt	2		
Annен kortsiktig gjeld		1 068 826	
Sum kortsiktig gjeld		1 093 826	
Sum gjeld		80 068 826	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 503 497	0



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 652438

Enhets

Organisasjonsnummer: 930 953 571
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Føretaksnavn: HAUGESUND AUTOCENTER AS
Forretningsadresse: c/oNjord Alternative Investments AS
Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magnus Brath Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 930 953 571
HAUGESUND AUTOCENTER AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	857	
Annen driftskostnad		857	
Sum kostnader		857	
Driftsresultat		-857	
Annen rentekostnad		437 296	
Annen finanskostnad		324 358	
Sum finanskostnader		761 654	
Netto finans		-761 654	
Ordinært resultat før skattekostnad		-762 511	0
Skattekostnad på resultat	2	-167 752	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-594 759	0
Årsresultat	3	-594 759	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-594 759	
Totalresultat		-594 759	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-594 759	
Sum overføringer og disponeringer		-594 759	



Organisasjonsnr: 930 953 571
HAUGESUND AUTOCENTER AS

BALANSE

<u>Beløp i:</u> NOK	<u>Note</u>	2023	2022
---------------------	-------------	------	------

BALANSE - EIENDELER**Anleggsmidler****Immaterielle eiendeler**

Utsatt skattefordel	2	167 752	
Sum immaterielle eiendeler		167 752	

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	41 192 480	
-----------------------------	---	------------	--

Investering i annet

foretak i samme konsern

Lån til foretak i samme

konsern

Sum finansielle

anleggsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler**Varer****Fordringer**

Kundefordringer

Konsernfordringer

Sum fordringer

InvesteringerAksjer og andeler i
foretak i samme konsern**Bankinnskudd, kontanter****og lignende**

Bankinnskudd, kontanter o.

1.

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

**BALANSE - EGENKAPITAL OG
GJELD****Egenkapital****Innskutt egenkapital**

Aksjekapital

Beholdning av egne aksjer

Overkurs



Annen innskutt egenkapital	3	46 000 000	
Sum innskutt egenkapital		46 029 430	
Oppnjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-594 759	
Sum oppnjent egenkapital		-594 759	
Sum egenkapital	3	45 434 671	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	78 975 000	
Langsiktig konseingjeld	5, 7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	78 975 000	
Sum langsiktig gjeld		78 975 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 000	
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		1 068 826	
Sum kortsiktig gjeld		1 093 826	
Sum gjeld	2	80 068 826	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 503 497	0



Organisasjonsnr: 930 953 571
HAUGESUND AUTOCENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjarårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjarårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjarårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjarårets

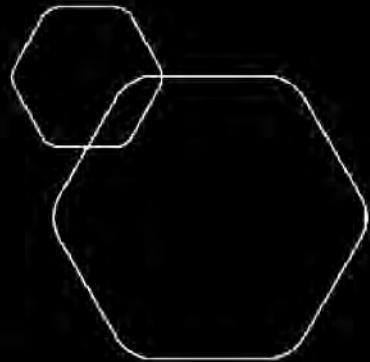
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BankID Signing
Knut Haakon Røke
2024-06-18

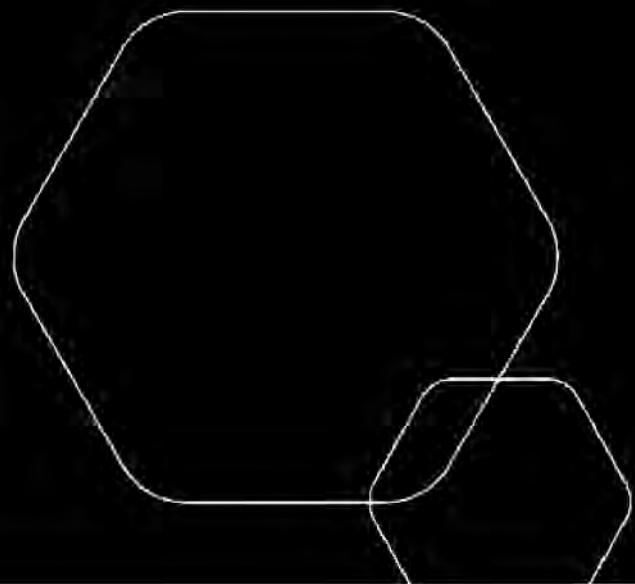
BankID Signing
Magnus Bråth Lund
2024-06-19



Årsregnskap 2023

Haugesund Autocenter AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 930 953 571



RESULTATREGNSKAP

HAUGESUND AUTOCENTER AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023
Annen driftskostnad		857
Sum driftskostnader		857
Driftsresultat		-857
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen rentekostnad		437 296
Annen finanskostnad		324 358
Resultat av finansposter		-761 654
Resultat før skattekostnad		-762 511
Skattekostnad på resultat	2	-167 752
Årsresultat	3	-594 759
OVERFØRINGER		
Overført fra annen egenkapital		594 759
Sum overføringer		-594 759

**BALANSE**

HAUGESUND AUTOCENTER AS

EIENDELER	Note	2023
ANLEGGSMIDLER		
IMMATERIELLE EIENDELER		
Utsatt skattefordel	2	167 752
Sum immaterielle eiendeler		167 752
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Investeringer i datterselskap	4	41 192 480
Sum finansielle anleggsmidler		41 192 480
Sum anleggsmidler		41 360 232
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Konsernfordringer		80 468 004
Sum fordringer	5	80 468 004
INVESTERINGER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 675 261
Sum omløpsmidler		84 143 265
Sum eiendeler		125 503 497

**BALANSE**

HAUGESUND AUTOCENTER AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	3, 6	35 000
Overkurs	3	-5 570
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3	46 000 000
Sum innskutt egenkapital		46 029 430
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	3	-594 759
Sum opptjent egenkapital		-594 759
Sum egenkapital	3	45 434 671
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kreditinstitusjoner	7	78 975 000
Sum annen langsiglig gjeld	7	78 975 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		25 000
Annen kortsiktig gjeld		1 068 826
Sum kortsiktig gjeld		1 093 826
Sum gjeld		80 068 826
Sum egenkapital og gjeld		125 503 497

Oslo, 18.06.2024
Styret i Haugesund Autocenter AS

Magnus Brath Lund
styreleder

Knut Haakon Rike
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Haugesund Autosenter AS ble stiftet 1. februar 2023.

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.

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 varekretslopet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERESKAP

Datterselskap 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.

Utbryte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbryte / 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Haugesund Autocenter AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	-167 752
Skattekostnad ordinært resultat	-167 752
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	-762 511
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	-762 511
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	0
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller	
2023	
Akkumulert fremførbart underskudd	-762 511
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-762 511
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-167 752

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 13.02.2023	0	0	0	0	0
Kapitalinnskudd ved stiftelse	35 000	-5 570			29 430
Årets resultat				-594 759	-594 759
Ikke registrert kapitalforhøyelse			46 000 000	0	46 000 000
Pr 31.12.2023	35 000	-5 570	46 000 000	-594 759	45 434 671

Selskapet gjennomførte den 15. desember 2023 en kapitalforhøyelse på totalt kr 46 000 000,-.
Denne ble registrert i Foretaksregisteret 16. januar 2024.



Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Ahk Eiendom AS	Oslo	100,0 %	41 192 480	41 192 480	4 903 459	-253 024
Sum			41 192 480	41 192 480	4 903 459	-253 024
Sum verdipapirer			41 192 480	41 192 480	4 903 459	-253 024

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	80 468 004	0
Sum	80 468 004	0

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I HAUGESUND AUTOCENTER AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	35 000	1,0	35 000
Sum	35 000		35 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kraft Eiendomsinvest I AS	35 000	100,0	100,0

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller innen fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kreditinstitusjoner	78 975 000	0
Sum	78 975 000	0

Som sikkerhet for lån er det tatt pant i aksjer og eiendom i datterselskap AHK Eiendom AS



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 Haugesund Autocenter AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haugesund Autocenter AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 594 759. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoens og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoens i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisionsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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/er en medlem av Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnrkjet: 5FJZG-6QUMB-8QXEG-ND6TQ-0GOGG-TqFTS



Revisors beretning 2023 for Haugesund Autocenter AS



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

Lyngdal, 18.06.2024
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PermaDocumentinntakket 5325 600UMB8XNEG ND6TQOGGG-TgFTS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende partene 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.xx

2024 06 19 16:1 1:24 UTC

bankID 

Penneo Dokumentnøkkel: GJFJZG 6QUMB BOXE ND6TQ OGOGG-TgETS

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 läst 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 et 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 dokumenter, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

VEDLEGG I

Årsregnskap for AHK Eiendom AS for regnskapsåret 2022



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 380 533
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AHK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ådne Egil Berge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.10.2024



Resultatregnskap

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	40 763	
Sum kostnader		40 763	
Driftsresultat		-40 763	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-40 763	0
Skattekostnad på resultat	4	-8 968	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 795	0
Årsresultat	5	-31 795	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-31 795	
Totalresultat		-31 795	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-31 795	
Sum overføringer og disponeringer		-31 795	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	100 342	
Sum immaterielle eiendeler		100 342	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		31 094 497	
Sum varige driftsmidler	3, 6	31 094 497	
Sum anleggsmidler		31 194 839	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 102 240	
Sum fordringer		3 102 240	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 823 832	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 823 832	
Sum omløpsmidler		4 926 072	0
SUM EIENDELER		36 120 911	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	2 479 008
Overkurs		600 000
Sum innskutt egenkapital		3 079 008

**Balanse**

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 077 475	
Sum opptjent egenkapital		2 077 475	
 Sum egenkapital	 5	 5 156 483	 0
 Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	6	23 832 474	
Sum annen langsiktig gjeld		23 832 474	
 Sum langsiktig gjeld		 23 832 474	 0
 Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 102 534	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		29 420	
Sum kortsiktig gjeld		7 131 954	
 Sum gjeld		 30 964 428	 0
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 36 120 911	 0



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 370843

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 380 533
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Føretaksnavn: AHK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rennesøygata 10
5537 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ådne Egil Berge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 929 380 533
AHK EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	40 763	40 763
Sum kostnader		40 763	
Driftsresultat		-40 763	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-40 763	0
Skattekostnad på resultat	4	-8 968	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 795	0
Årsresultat	5	-31 795	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-31 795	
Totalresultat		-31 795	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-31 795	
Sum overføringer og disponeringer		-31 795	



Organisasjonsnr: 929 380 533
AHK EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	100 342	
Sum immaterielle eiendeler		100 342	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom		31 094 497	
Sum varige driftsmidler	3, 6	31 094 497	
Sum anleggsmidler		31 194 839	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige			
fordringer		3 102 240	
Sum fordringer		3 102 240	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
1.		1 823 832	
Sum bankinnskudd,		1 823 832	
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		4 926 072	0
SUM EIENDELER		36 120 911	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 479 008	
Overkurs		600 000	
Sum innskutt egenkapital		3 079 008	
Oppkjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 077 475	
Sum oppkjent egenkapital		2 077 475	
Sum egenkapital	5	5 156 483	0
Gjeld			



Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	4	
Annen lang siktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6	23 832 474
Sum annen lang siktig gjeld		23 832 474
Sum lang siktig gjeld		23 832 474
		0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		7 102 534
Betalbar skatt	4	
Annen kortsiktig gjeld		29 420
Sum kortsiktig gjeld		7 131 954
Sum gjeld		30 964 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 120 911
		0



Organisasjonsnr: 929 380 533
AHK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
----------------------	--------------	--	--

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i AHK Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AHK Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoene og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 forantes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utfører vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Mediemønner av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 711 281

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
AHK Eiendom AS

- identifiserer og vurderer vi risikoene for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlingene for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelateler, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlingene som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleider oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoene for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 27. mars 2023
Deloitte AS


Dag Jarle Torvestad
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022

AHK Eiendom AS

Nærmeste Dokumenten i matrikel: F4C0Y-Q3UJB-AWLo2-A5WWT-D2Y2V-SYQ1T

Org.nr.: 929 380 533



AHK EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022
Annen driftskostnad	2	40 763
Sum driftskostnader		40 763
Driftsresultat		-40 763
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Resultat før skattekostnad		-40 763
Skattekostnad på resultat	4	-8 968
Resultat		-31 795
Årsresultat	5	-31 795
OVERFØRINGER		
Overført fra annen egenkapital		31 795
Sum overføringer		-31 795

Vennligst Dokumentet mottatt i PDF Q3U18AWL02 A5WWT D2Y3VSYQ1T



AHK EIENDOM AS

BALANSE

EIENDELER	Note	2022
ANLEGGSMIDLER		
IMMATERIELLE EIENDELER		
Utsatt skattefordel	4	100 342
Sum immaterielle eiendeler		100 342
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		31 094 497
Sum varige driftsmidler	3, 6	31 094 497
Sum anleggsmidler		31 194 839
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Andre kortsiktige fordringer		3 102 240
Sum fordringer		3 102 240
INVESTERINGER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 823 832
Sum omlopsmidler		4 926 072
Sum eiendeler		36 120 911

Henoco Dokument matrikel: FAC0Y-Q3UL8-AWlQ2-A5WVf-DZY3v-SyQfT



AHK EIENDOM AS

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	7	2 479 008
Overkurs		600 000
Sum innskutt egenkapital		3 079 008
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital		2 077 475
Sum opptjent egenkapital		2 077 475
Sum egenkapital	5	5 156 483
GJELD		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kreditinstitusjoner	6	23 832 474
Sum annen langtids gjeld		23 832 474
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		7 102 534
Annen kortsiktig gjeld		29 420
Sum kortsiktig gjeld		7 131 954
Sum gjeld		30 964 428
Sum egenkapital og gjeld		36 120 911

Haugesund, 27.03.2023
Styret i AHK Eiendom AS

Penneo Dokumentnrkett: 11CDY-Q3U18AWL02 A5WWT-D2Y2VSYQ17

Ådne Egil Berge
styreleder

Einar Harald Hauge
styremedlem

Jan Leon Knutsen
styremedlem

Kjetil Thulin
styremedlem

**AHK Eiendom AS**

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregrnskapet 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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Fisjon

Selskapet er nystiftet ved fisjon i 2022.
Fisjon er bokført i henhold til kontinuitet.

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

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	5 126 324	5 126 324
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	25 968 173	25 968 173
= Anskaffelseskost 31.12.22	31 094 497	31 094 497
= Bokført verdi 31.12.22	31 094 497	31 094 497

Bygg under oppføring med ferdigstillelse i 2023.

**AHK Eiendom AS**

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	-8 968
Skattekostnad ordinært resultat	-8 968
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	-40 763
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-32 439
Skattepliktig inntekt	0
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	0
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller	
	2022
Varige driftsmidler	-382 897
Sum	-382 897
Akkumulert fremførbart underskudd	-73 202
Grunnlag for utsatt skattefordel	-456 099
Utsatt skattefordel (22 %)	-100 342

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	0	0	0	0
Endringer ført mot EK			0	0
Pr 01.01.2022	0	0	0	0
Fisjon	2 479 008	600 000	2 109 270	5 188 278
Årets resultat			-31 795	-31 795
Pr 31.12.2022	2 479 008	600 000	2 077 475	5 156 483

**AHK Eiendom AS**

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Pantstillelser og garantier**31.12.2022****Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier**

Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	23 832 474
Sum	23 832 474

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	31 094 497
Sum	31 094 497

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i AHK Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 960	499,8	2 479 008
Sum	4 960		2 479 008

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
H-K Eiendom AS	2 480	50,0	50,0
Auga Eiendom AS	1 612	32,5	32,5
Spector AS	868	17,5	17,5
Totalt antall aksjer	4 960	100,0	100,0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet 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."

Ådne Egil Berge

Styrets leder

Serienummer: 9578-5997-4-226827

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-03-27 06:46:19 UTC

bankID ✓

Jan Leon Knutsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2804215

IP: 82.134.xx0xx.xx

2023-03-27 08:58:17 UTC

bankID ✓

Kjetil Thulin

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1436257

IP: 212.33.xxx.xxx

2023-03-27 10:27:35 UTC

bankID ✓

Einar Harald Hauge

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-4117914

IP: 185.73.xx0xx.xx

2023-04-11 07:25:50 UTC

bankID ✓

Penneo Dokumentinnsynet | AC0Y-Q3UUL8-AWLD2A5WWT-DZYSV/SYQ7T

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>

VEDLEGG J

Årsregnskap for AHK Eiendom AS for regnskapsåret 2023



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 380 533
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AHK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Wennersten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.10.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 979 547	
Sum inntekter		1 979 547	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	526 343	
Annen driftskostnad		295 143	40 763
Sum kostnader		821 486	40 763
Driftsresultat		1 158 061	-40 763
Finansinntekter og finanskostnader			
Annен renteinntekt		14 618	
Sum finansinntekter		14 618	
Annen rentekostnad	3	1 325 361	
Sum finanskostnader		1 325 361	
Netto finans		-1 310 743	
Ordinært resultat før skattekostnad		-152 682	-40 763
Skattekostnad på resultat	4	100 342	-8 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		-253 024	-31 795
Årsresultat	5	-253 024	-31 795
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-253 024	-31 795
Totalresultat		-253 024	-31 795
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-253 024	-31 795
Sum overføringer og disponeringer		-253 024	-31 795

**Balanse**

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	100 342	
Sum immaterielle eiendeler		100 342	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	85 791 620	31 094 497
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flyttende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2, 6	85 791 620	31 094 497
Sum anleggsmidler		85 791 620	31 194 839
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 543 981	
Andre kortsiktige fordringer		18 139	3 102 240
Sum fordringer		2 562 120	3 102 240
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 428 072	1 823 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 428 072	1 823 832
Sum omløpsmidler		4 990 192	4 926 072
SUM EIENDELER		90 781 812	36 120 911

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD**Egenkapital****Innskutt egenkapital**

**Balanse**

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	5, 7	2 479 008	2 479 008
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	5	600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital		3 079 008	3 079 008
 Oppkjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 824 451	2 077 475
Sum oppkjent egenkapital		1 824 451	2 077 475
 Sum egenkapital	5	4 903 459	5 156 483
 Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	6		23 832 474
Langsiktig konserngjeld	3	80 468 004	
Sum annen langsiktig gjeld		80 468 004	23 832 474
 Sum langsiktig gjeld		80 468 004	23 832 474
 Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		630 127	7 102 534
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		309 261	
Annен kortsiktig gjeld		4 470 961	29 420
Sum kortsiktig gjeld		5 410 349	7 131 954
 Sum gjeld		85 878 353	30 964 428
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 781 812	36 120 911
 POSTER UTEOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 651542

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 380 533
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Føretaksnavn: AHK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Wennersten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 929 380 533
AHK EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 979 547	
Sum inntekter		1 979 547	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	526 343	
Annen driftskostnad		295 143	40 763
Sum kostnader		821 486	40 763
Driftsresultat		1 158 061	-40 763
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 618	
Sum finansinntekter		14 618	
Annen rentekostnad	3	1 325 361	
Sum finanskostnader		1 325 361	
Netto finans		-1 310 743	
Ordinært resultat før skattekostnad		-152 682	-40 763
Skattekostnad på resultat	4	100 342	-8 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		-253 024	-31 795
Årsresultat	5	-253 024	-31 795
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-253 024	-31 795
Totalresultat		-253 024	-31 795
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-253 024	-31 795
Sum overføringer og disponeringer		-253 024	-31 795



Organisasjonsnr: 929 380 533
AHK EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	100 342	100 342
Sum immaterielle eiendeler		100 342	100 342
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	85 791 620	31 094 497
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2, 6	85 791 620	31 094 497
Sum anleggsmidler		85 791 620	31 194 839
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige		2 543 981	
fordringer		18 139	3 102 240
Sum fordringer		2 562 120	3 102 240
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
1.		2 428 072	1 823 832
Sum bankinnskudd,		2 428 072	1 823 832
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		4 990 192	4 926 072
SUM EIENDELER		90 781 812	36 120 911
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innsett egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	2 479 008	2 479 008
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	5	600 000	600 000
Sum innsett egenkapital		3 079 008	3 079 008



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 824 451	2 077 475
Sum opptjent egenkapital		1 824 451	2 077 475
Sum egenkapital	5	4 903 459	5 156 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		23 832 474
Langsiktig konserngjeld	3	80 468 004	23 832 474
Sum annen langsiktig gjeld		80 468 004	23 832 474
Sum langsiktig gjeld		80 468 004	23 832 474
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		630 127	7 102 534
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		309 261	
Annen kortsiktig gjeld		4 470 961	29 420
Sum kortsiktig gjeld		5 410 349	7 131 954
Sum gjeld		85 878 353	30 964 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 781 812	36 120 911
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 929 380 533
AHK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

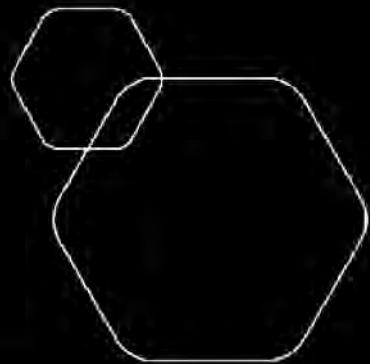
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjarårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
----------------------	--------------	--	--

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

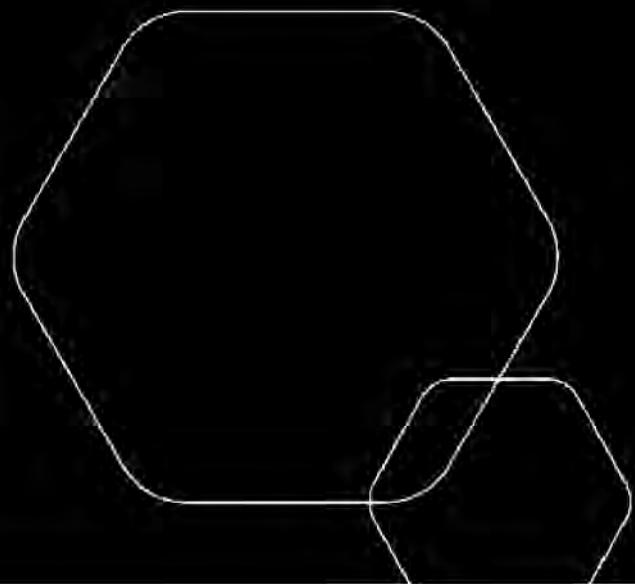


BankID Signing
Christer Wernérsten
2024-06-18



**Årsregnskap 2023
Ahk Eiendom AS**

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 929 380 533



RESULTATREGNSKAP

AHK EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		1 979 547	0
Sum driftsinntekter		1 979 547	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	526 343	0
Annen driftskostnad		295 143	40 763
Sum driftskostnader		821 486	40 763
Driftsresultat		1 158 061	-40 763
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		14 618	0
Annen rentekostnad	3	1 325 361	0
Resultat av finansposter		-1 310 743	0
Resultat før skattekostnad		-152 682	-40 763
Skattekostnad på resultat	4	100 342	-8 968
Årsresultat	5	-253 024	-31 795
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		253 024	31 795
Sum overføringer		-253 024	-31 795

**BALANSE**

AHK EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	0	100 342
Sum immaterielle eiendeler		0	100 342
VARIGE DRIFTSKAPITAL			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	85 791 620	31 094 497
Sum varige driftskapital	2, 6	85 791 620	31 094 497
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		85 791 620	31 194 839
OMLØPSKAPITAL			
FORDRINGER			
Kundefordringer		2 543 981	0
Andre kortsiktige fordringer		18 139	3 102 240
Sum fordringer		2 562 120	3 102 240
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 428 072	1 823 832
Sum omloppsmidler		4 990 192	4 926 072
Sum eiendeler		90 781 812	36 120 911

**BALANSE**

AHK EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	2 479 008	2 479 008
Overkurs	5	600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital		3 079 008	3 079 008
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	1 824 451	2 077 475
Sum opptjent egenkapital		1 824 451	2 077 475
Sum egenkapital	5	4 903 459	5 156 483
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kreditinstitusjoner	6	0	23 832 474
Langsiktig konserngjeld	3	80 468 004	0
Sum annen langsiktig gjeld		80 468 004	23 832 474
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		630 127	7 102 534
Skyldig offentlige avgifter		309 261	0
Annen kortsiktig gjeld		4 470 961	29 420
Sum kortsiktig gjeld		5 410 349	7 131 954
Sum gjeld		85 878 353	30 964 428
Sum egenkapital og gjeld		90 781 812	36 120 911

Oslo, 18.06.2024
Styret i Ahk Eiendom AS

Christer Wennersten
styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Ahk Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 2 Anleggsmidler

	Forretningsbygg	Teknisk anlegg	Tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.23			
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	52 683 495	25 529 531	8 104 937
= Anskaffelseskost 31.12.23	52 683 495	25 529 531	8 104 937
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	313 597	212 746	
= Bokført verdi 31.12.23	52 369 898	25 316 785	8 104 937
Årets ordinære avskrivninger	313 597	212 746	
Økonomisk levetid	5-50 år	10 år	
	Anlegg under utførelse		Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	31 094 497	31 094 497	
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	-31 094 497	55 223 466	
= Anskaffelseskost 31.12.23	0	86 317 963	
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		526 343	
= Bokført verdi 31.12.23	0	85 791 620	
Årets ordinære avskrivninger		526 343	
Økonomisk levetid			

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	80 468 004	0
Sum	80 468 004	0

I forbindelse med salg av selskapet, så ble selskapet eksterne gjeld mot kreditinstitusjon erstattet av gjeld til morselskapet Haugesund Autosenter AS.

**Note 4 Skatt**

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	100 342	-8 968
Skattekostnad ordinært resultat	100 342	-8 968
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-152 682	-40 763
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 361 831	-815 480
Skattepliktig inntekt	-3 514 514	-856 243
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	4 156 807	893 683	-3 263 124
Gevinst – og tapskonto	-394 831	-493 539	-98 708
Sum	3 761 975	400 144	-3 361 831
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 370 757	-856 243	3 514 514
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	608 781	0	-608 781
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-456 099	-456 099
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-100 342	-100 342

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 479 008	600 000	0	2 077 475	5 156 483
Årets resultat				-253 024	-253 024
Pr 31.12.2023	2 479 008	600 000	0	1 824 451	4 903 459

**Note 6 Pantstillelser og garantier**

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	23 832 474
Sum	0	23 832 474
Bokført verdi av pantsikrede eiendeler		
Varige driftsmidler	85 791 620	31 094 497
Sum	85 791 620	31 094 497

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for ekstern gjeld hos morselskapet Haugesund Autocenter AS.

Note 7 Aksjonærer**AKSJEKAPITALEN I AHK EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:**

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 960	499,8	2 479 008
Sum	4 960		2 479 008

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Haugesund Autocenter AS	4 960	100,0	100,0



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 AHK Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AHK Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 253 024. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoene og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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.

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/er en medlem av Den norske Revisorforening.

Pennco Dokument mottatt: 1/14/2023 14:42:17 10/2021/14/15/2023



Revisors bereitung 2023 for AHK Eiendom AS



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

Lyngdal, 16. juni 2024
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Nemico Dokument mottatt 17.06.2024 14:52 IP(XO2W1EAFCmZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende partene 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.xx

2024 06 18 13:51:59 UTC

bankID



Penneo Dokumentinntekkef1E14F-BcCDS-7A4E2-IP7XO-2W1E4-FC4Z

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 läst 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 dokumenter, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

VEDLEGG K

Vedtekter for Fondet

Vedtekter

for

Kraft Eiendomsinvest I AS

(18.06.2024)

§ 1 Føretaksnavn

Selskapets føretaksnavn er Kraft Eiendomsinvest I AS.

§ 2 Forretningssted

Selskapet har sitt forretningskontor i Oslo.

§ 3 Selskapets virksomhet

Å eie og utvikle fast eiendom, og alt som står i forbindelse med dette.

§ 4 Aksjekapital og aksjer

Selskapets aksjekapital er NOK 2 524 210 fordelt på 252 421 aksjer, hver pålydende NOK 10. Selskapets aksjer skal ikke registreres i et verdipapirregister

§ 5 Styre, signatur og daglig leder

Selskapets styre skal ha to til tre medlemmer.

§ 6 Ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av årsunderskudd.
- Andre saker som etter loven eller vedtektenes hører under generalforsamlingen.

§ 7 Drift av foretaket

Forvalter i Selskapet skal sørge for at å maksimere aksjonærernes avkastning gjennom løpende utdelinger til aksjonærerne og salg av foretakets eiendeler når dette er hensiktsmessig. Forvalter kan beslutte på vegne av styret og/eller aksjonærerne dersom dette er for aksjonærernes interesser.

§ 8 Forkjøpsrett

Aksjeeierne har ikke forkjøpsrett i henhold til aksjeloven.

§ 9 Fondets estimerte levetid

Fondets estimerte levetid er 5-7 år. Et simpelt flertall av Fondets investorer kan i Fondets generalforsamling vedta å forlenge Fondets levetid etter år 5, fra datoен Fondet lukker sin første emisjon, med ett og ett år av gangen. Det er ingen begrensning på Fondets levetid.

§ 10 Selskapets innløsningsrett

Styret i selskapet kan med tilslutning fra én aksjonær som alene eller gjennom datterselskap eier mer enn ni tideler av aksjekapitalen, beslutte at aksjene til de øvrige aksjonærerne i selskapet skal innløses (slettes) ved nedsettelse av aksjekapitalen. Løsningssummen for de aksjene som innløses, skal tilsvare det høyeste vederlag av i) det vederlag majoritetsaksjonären har avtalt eller betalt per aksje i den siste transaksjon med en uavhengig person hvorved eller før 90 %-grensen ble overskredet og ii) det nettoproveny per aksje aksjonærerne ville fått for sine aksjer dersom disse ble solgt i henhold til punkt 8. En nærmestående som definert i verdipapirhandelova § 2-5 skal ikke anses som en uavhengig person.

Hvis det innen 14 dager etter at kapitalnedsettelsen er besluttet, verken oppnås enighet om løsningssummen eller en annen fremgangsmåte, må selskapet innen 21 dager etter at meldingen om innløsningen er sendt, stille betryggende sikkerhet for løsningssummen og begjære takst etter § 8 (12). Selskapets innløsningsrett bortfaller hvis selskapet åpenbart ikke har stilt betryggende sikkerhet innen fristen eller før øvrig oversitter noen av fristene i dette punktet. Løsningssummen forfaller til betaling 14 dager etter at løsningssummen er endelig fastsatt ved enighet eller takst, men uansett ikke før kapitalnedsettelsen har trådt i kraft.

§ 11 Annet

For øvrig gjelder reglene i aksjeloven.

VEDLEGG L

Vedtekter for Haugesund Autocenter AS

Vedtekter

for

Haugesund Autocenter AS

(15. desember 2023)

§ 1 Selskapets foretaksnavn er Haugesund Autocenter AS.

§ 2 Selskapets virksomhet er å drive investeringsvirksomhet i tilknytning til fast eiendom, utvikling, forvaltning og investering i andre selskaper, samt investering i fast eiendom og andre formuesgoder og alt som står i forbindelse med de forannevnte virksomheter.

§ 3 «Selskapets aksjekapital er NOK 70 000, fordelt på 35 000 aksjer, hver pålydende NOK 2».

§ 4 Selskapets styre skal ha inntil fem medlemmer, samt eventuelle varamedlemmer. Styrets medlemmer velges på ubestemt tid. Selskapet skal ha en daglig leder, dersom styret bestemmer det.

§ 5 På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av årsunderskudd.

Andre saker som etter aksjeloven eller vedtekten hører inn under generalforsamlingen.

§ 6 Erverv av aksjer er betinget av samtykke fra styret. Styret skal nekte å gi samtykke til aksjeoverdragelse dersom erververen ikke har tiltrådt aksjonæravtalen i selskapet. Aksjelovens regler om forkjøpsrett kommer ikke til anvendelse.

§ 7 For øvrig gjelder reglene i aksjeloven.

* * *

VEDLEGG M

Vedtekter for AHK Eiendom AS

Vedtekter

for

AHK Eiendom AS

(20.12.2023)

§ 1

Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er AHK Eiendom AS.

§ 2

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse.

§ 3

Aksjekapitalen

Aksjekapitalen er NOK 2 479 008 fordelt på 4 960 aksjer hver pålydende NOK 499,80.

§ 4

Samtykke til aksjeervert. Forkjøpsrett

Erverv av aksjer er ikke betinget av samtykke fra selskapet. Aksjeeierne har ikke forkjøpsrett iht. aksje-loven.

§ 5

Signatur

Selskapets foretaksnavn tegnes av styreleder alene.

* * *

VEDLEGG N

Årsrapport for Fondet for året 2023



Alternative Investments



Kraft Eiendomsinvest I AS

Årsrapport 2023

Magnus Brath Lund
CEO
Telefon: +47 47 67 93 22
Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
Porteføljevalter
Telefon: +47 47 80 60 65
Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
Eiendomsforvalter
Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
2.håndssalg
Epost: sales@njordsec.no

1. Virsommetsbeskrivelse for fondet

1.1. Virksomhetens art og hvor den drives

Kraft Eiendomsinvest I AS er et eiendomsfond, som forvaltes av Njord Alternative Investments AS, som har lokaler i Oslo.

Virksomhetens forretningside og strategi er å bygge opp en diversifisert eiendomsportefølje med eiendomsinvesteringer som samlet er egnet for å gi fondets investorer en høy risikojustert avkastning. Fondets investeringsstrategi realiseres gjennom investeringer i norske næringseiendommer innen segmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjonseiendommer og industri. Næringseiendommene som fondet skal investere i skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere.

1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2023

Kraft Eiendomsinvest I AS har i 2023 gjennomført investeringer i to eiendommer: Haugesund Autosenter AS og Enebakk Eiendomsinvest AS. Disse investeringene utgjør en attraktiv portefølje med stabile leieinntekter og langsigtige kontrakter, og gir en solid basis for fondets videre utvikling.

Haugesund Autosenter AS ble overtatt 20. desember 2023 og er lokalisert i Industrigata 17, Haugesund. Eiendommen består av et bilforretning- og verkstedsanlegg med et bruttoareal på 3 177 kvm og tomteareal på 7 333 kvm. Leietakeren er Tesla Norway AS, som har morselskapsgaranti fra Tesla Motors Netherlands B.V. Totale leieinntekter utgjør NOK 7 689 724, med en leie per kvm på NOK 2 420 og en gjennomsnittlig kontraktslengde (WAULT) på 9,7 år. Eiendommen har en kjøpsyield på 6,33 %. Brutto eiendomsverdi ved kjøp var NOK 121,5 millioner. Finansieringen består av to banklån på henholdsvis NOK 60 750 000 og NOK 18 225 000 med renter på 3mnd NIBOR + 2,50 % og 2,95 %, med løpetid til 2028 og 2029.

Enebakk Eiendomsinvest AS ble overtatt samme dag, 20. desember 2023, og er lokalisert i Gneisveien 2D, Ytre Enebakk. Eiendommen består av logistikk-, lager- og kontorarealer med et bruttoareal på 2 697 kvm og tomteareal på 7 462 kvm. Leietakeren er Mitsubishi Electric Europe B.V., og totale leieinntekter utgjør NOK 5 223 270, med en leie per kvm på NOK 1 937 og en WAULT på 8,3 år. Kjøpsyield er beregnet til 7,64 %. Brutto eiendomsverdi ved kjøp var NOK 65 millioner. Finansieringen består av et banklån på NOK 39 000 000 med rente på 3mnd NIBOR + 2,50 %, med løpetid til 2026.

Samlet har porteføljen en gjennomsnittlig kjøpsyield på 6,79 % og en lånegrad (LTV) på 63,26 %. Med solide leieforhold og gode finansieringsvilkår gir disse eiendommene et stabilt fundament for videre vekst og diversifisering av fondets portefølje.

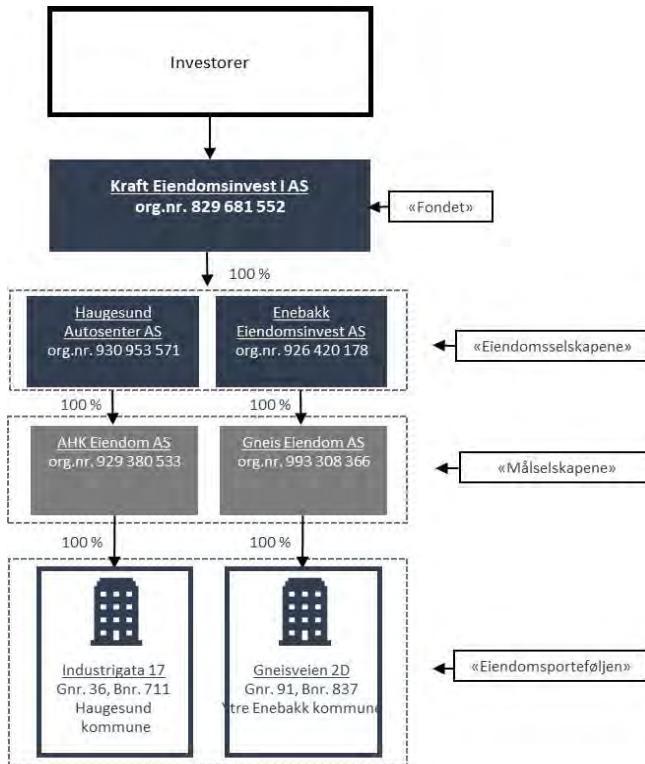
Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2023:

Magnus Brath Lund
CEO
Telefon: +47 47 67 93 22
Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
Porteføljeinformator
Telefon: +47 47 80 60 65
Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
Eiendomsforvalter
Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
2.håndssalg
Epost: sales@njordsec.no



1.3. Nøkkeltall og KPI-er for 2023

For å gi en oversikt over fondets investeringsaktiviteter og prestasjoner, presenteres følgende nøkkeltall (KPI-er) for rapporteringsperioden 2023:

- Brutto eiendomsverdi: NOK 186,5 millioner (kombinert for Haugesund Autosenter AS og Enebakk Eiendomsinvest AS).
- Gjennomsnittlig kjøpsyield: 6,79 %.
- Lånograd (LTV): 63,26 %.
- Totalt bruttoareal: 5 874 kvm.
- Gjennomsnittlig WAULT (vektet gjenværende kontraktstid): 9,1 år.
- Utleiegrad: 100 %.
- Leieinntekter (2024 estimert): NOK 12 912 994.

Disse indikatorene reflekterer fondets stabile inntektsgrunnlag, sterke leieforhold og langsiktige kontantstrømmer, som sammen gir et solid fundament for videre vekst og diversifisering.

1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Fondet er nystartet og har ingen avkastningshistorikk

1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

Det har ikke vært noen vesentlige endringer for Kraft Eiendomsinvest I AS i løpet av rapporteringsperioden 2023. Det foreligger ingen informasjon som, med rimelig sannsynlighet, ville fått en investor til å revurdere sin investering i fondet. Videre er det ingen forhold som påvirker investørers rettigheter knyttet til investeringen eller som på annen måte kan skade interessene til én eller flere investører i fondet.

1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Fondet har gjennom sin første emisjon hentet kr 162 118 000,- hvorav kr 75 181 847,- er brukt som egenkapital i investeringer i eiendommene Enebakk Eiendomsinvest AS og Haugesund Autocenter AS.

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalg
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

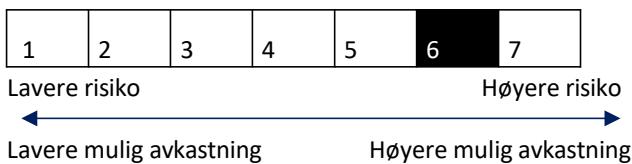
Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Pr 31.12.23 hadde fondet en kontantbeholdning på kr 69.578.922. Fondet har planer om å foreta flere emisjoner og investere i flere eiendomsselskaper i løpet av investeringsperioden.

1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Risiko- og avkastningsindikator



På en skala fra 1 til 7 er Fondets risiko- og avkastningsindikator vurdert til å være 6. Indikatoren viser sammenhengen mellom risiko og avkastning for Fondet. En høyere rangering på skalaen betyr en mulighet for høyere avkastning, men også større risiko for å tape penger.

Den laveste kategorien, 1, kan ikke anses som helt risikofri. Dette fondet er plassert i risikoklasse 6, som betyr at investeringer i Fondet anses å ha høy risiko. Risikoindikatoren tar ikke høyde for devalueringer, politiske inngrep, store svingninger i valuta-, renter- eller andre forhold i finansmarkedene. Risikoindikatoren for Fondet kan endre seg over tid. Fondet er nystartet og har ingen avkastningshistorikk.

Det knytter seg noe risiko til hvor mye penger fondet vil klare å hente i de neste emisjonene. Det er nok penger i fondet til å gjennomføre de planlagte kjøpene av Ulstein Kombibyg AS og Østfold Eiendominvest AS. For å få en bredere og ytterligere mer diversifisert portefølje søker det å hente mer kapital i fremtidige emisjoner.

Det er ventet at en høy rente vil vedvare gjennom 2024 og det er fortsatt knyttet noe usikkerhet rundt fremtidig renteutvikling. En økende rente i årene som kommer kan føre til reduserte verdier av fondets eiendeler. Økte finansieringskostnader kan videre legge press på lønnsomheten til leietakerne og sette dem i en posisjon der de vil ha vanskeligheter med å betale leie. Fondets strategi er å utnytte fallet i eiendomspriser i markedet og søker etter å komplementere dagens portefølje med ytterligere gode eiendommer på gode priser i et marked som fortsatt er preget av mye usikkerhet og økte yielder.

1.8. Lønn og godtgjørelser til ledende ansatte

Njord Alternative Investments er underlagt reglene om godtgjørelse i AIF-loven med tilhørende forskrifter ("Godtgjørelsесordningen"), som regulerer variabel godtgjørelse til ledende ansatte (selskapets lederguppe), selskapets forvaltere og ansatte med kontrolloppgaver.

Både selskapets generelle variable godtgjørelsесordning og den variable godtgjørelsen som reguleres av AIF-loven, er utformet for å fremme en god og effektiv bedriftskultur, risikostyring og resultatoppnåelse. Ordningen skal sikre at forvaltningen er i samsvar med fondenes investeringsmandat og forvaltes til det beste for andelseierne. Videre skal ordningen motvirke risikotaking som er uforenlig med fondenes investeringsstrategi, samt fremme ansvarlighet og langsigthet.

Styret i foretaket har vurdert det som lite hensiktmessig å allokere variabel godtgjørelse per fond. I stedet vurderes godtgjørelse på foretaksnivå, som reflekterer den samlede inntjeningen og innsatsen i selskapet. Fondet har et forvaltningshonorar på 0,5 % av AUM, og det er ikke lagt opp til noen performance fee. Honorarer for forvaltningen er knyttet til AUM, som igjen er sterkt påvirket av eiendomsverdiene i fondets portefølje.

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalter
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Siden forvalteren har liten eller ingen direkte påvirkning på eiendomsverdiene, gis det ingen økning i variabel godtgjørelse som følge av økte eiendomsverdier. Dette anses som markedspraksis for forvaltning av eiendomsfond.

For ansatte som er underlagt Godtgjørelsесordningen, stilles det særskilte krav til tilbakeholdelse av variabel godtgjørelse. For daglig leder utbetales 50 % av den variable godtgjørelsen i påfølgende regnskapsår, mens de resterende 50 % tilbakeholdes og fordeles likt over de tre påfølgende årene.

Samlet brutto godtgjørelse til ansatte i 2023, inkludert utbetalt variabel godtgjørelse, var NOK 6.621.295. To av selskapets medarbeidere var underlagt Godtgjørelsесordningen i 2023. Samlet utbetalt godtgjørelse til disse ansatte i 2023 var NOK 929.728.

Total godtgjørelse til ansatte for 2023	NOK 6.621.295
hvorav variabel godtgjørelse utgjør	NOK 929.728

1.9. Oppstilling av fondets netto eiendeler per 31.12.2023

Nedenfor følger en oversikt over fondets netto eiendeler per 31. desember 2023, basert på reviderte bokførte verdier og estimerte markedsverdier for investeringene. Blant eiendelene i beregningen er det kun fondets eiendomsliv hvor markedsverdien avviker fra bokført verdi. Fondets eiendomsliv utgjør de samlede varige driftsmidlene og har en samlet estimert markedsverdi på NOK 181.000.000 per 31.12.2023, basert på en ekstern verdivurdering utført av Newsec.

- Industriegata 15 har en estimert markedsverdi på NOK 118.000.000
- Gneisveien 2D har en estimert markedsverdi på NOK 63.000.000

Disse verdiene reflekterer en vurdering av eiendommenes reelle markedsverdi per årsslutt.

	Bokført verdi	Estimert markedsverdi
Varige driftsmidler	204.423.133	181.000.000
Fordringer	34.151.440	34.151.440
Bankinnskudd	69.578.922	69.578.922
Sum Eiendeler	308.153.495	284.730.362
Langsiktig gjeld	117.975.000	117.975.000
Kortsiktig gjeld	10.721.775	10.721.775
Avsetning for forpliktelser (utsatt skatt)	18.992.893	18.992.893
Sum Forpliktelser	147.689.668	147.689.668
Netto Eiendeler (Sum Eiendeler – Sum Forpliktelser)	160.463.827	137.040.694
Antall utestående andeler	164.935	164.935
Netto eiendeler per aksje	972,89	830,88

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

2. Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalg
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern			
2023	2022	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022	
0	0		Leieinntekter	1	229 897	0	
0	0		Andre driftsinntekter	1	4 468	0	
0	0		Sum Driftsinntekter		234 365	0	
0	0	2	Lønnskostnad	2	0	0	
0	0	3,4	Av- og nedskrivningskostnad	3,4	199 923	0	
51 160	17 675	2,5	Annen driftskostnad	2,5	485 349	17 675	
51 160	17 675		Sum driftskostnader		685 271	17 675	
-51 160	-17 675		Driftsresultat		-450 907	-17 675	
			Finansinntekter og finanskostnader				
0	0	6	Inntekt på investering i datterselskap	6	0	0	
0	0	12	Renteinntekt foretak i samme konsern		0	0	
0	0		Annen renteinntekt		0	0	
0	0		Annen finansinntekt		0	0	
0	0	6	Nedskrivning av fin. anleggsmidler		0	0	
0	0		Annen rentekostnad	10,11	523 410	0	
0	0		Annen finanskostnad	6	324 358	0	
0	0		Resultat av finansposter		-847 768	0	
-51 160	-17 675		Ordinært resultat før skattekostnad		-1 298 675	-17 675	
0	0	7	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-32 523	0	
-51 160	-17 675		Ordinært resultat		-1 266 152	-17 675	
-51 160	-17 675		Årsresultat		-1 266 152	-17 675	
			Overføringer				
-51 160	-17 675	16	Overført udekket tap/annen egenkapital		-1 266 152	-17 675	
-51 160	-17 675		Sum overføringer		-1 266 152	-17 675	

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalter
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Balanse

Morselskap

31.12.2023 **31.12.2022** Note

EIENDELER

Note **31.12.2023** **31.12.2022**

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

0	0	3	Goodwill	3	0	0
0	0	7	Utsatt skattefordel		0	0
0	0		Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler

0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4	204 423 133	0
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	0
0	0		Sum varige driftsmidler		204 423 133	0

Finansielle anleggsmidler

75 350 682	0	6	Investeringer i datterselskap		0	0
0	0	12	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Andre langsiktige fordringer		80 135	0
75 350 682	0		Sum finansielle anleggsmidler		80 135	0
75 350 682	0		Sum anleggsmidler		204 503 268	0

Omløpsmidler

Fordringer

0	0	10	Kundefordringer	10	2 543 981	0
31 589 320	0	10	Andre fordringer	10	31 607 459	0
0	0	12	Konsernfordringer		0	0
31 589 320	0		Sum fordringer		34 151 440	0

58 311 024 17 929

Bankinnskudd og kontanter 69 578 922 17 929

89 900 344	17 929		Sum omløpsmidler		103 730 362	17 929
-------------------	---------------	--	-------------------------	--	--------------------	---------------

165 251 026	17 929		SUM EIENDELER		308 233 630	17 929
--------------------	---------------	--	----------------------	--	--------------------	---------------

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalgmann
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Balanse

Morselskap

31.12.2023 **31.12.2022**

EGENKAPITAL OG GJELD

Konsern

31.12.2023 **31.12.2022**

Egenkapital

Innskutt egenkapital

35 000	35 000	8,9
0	0	8,9
162 118 000	0	
162 153 000	35 000	

Aksjekapital	8,9	35 000	35 000
Overkurs	8,9	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelser		162 118 000	0
Sum innskutt egenkapital		162 153 000	35 000

Opptjent egenkapital

0	0	8
-68 835	-17 675	8
-68 835	-17 675	

Annen egenkapital	8	-596 772	0
Udekket tap	8	-1 012 267	-17 675
Sum opptjent egenkapital		-1 609 038	-17 675

162 084 165

17 325

Sum egenkapital

160 543 962

17 325

Gjeld

Avsetning for forpliktelser

0	0	7
0	0	

Utsatt skatt	7	18 992 893	0
Sum avsetning for forpliktelser		18 992 893	0

Annen langsiktig gjeld

0	0
0	0
0	0

Gjeld til kreditinstitusjoner	10,11	117 975 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		117 975 000	0

Kortsiktig gjeld

1 339 861	604
0	0
0	0
1 827 000	0
3 166 861	604

Leverandørgjeld		2 351 294	604
Betalbar skatt	7	384 892	0
Skyldig offentlige avgifter		511 169	0
Annен kortsiktig gjeld		7 474 420	0
Sum kortsiktig gjeld		10 721 775	604

3 166 861

Sum gjeld

147 689 668

165 251 026

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

308 233 630

17 929

Oslo, 07.02.2025

Styret i Kraft Eiendomsinvest I AS

Signed by:


Jan Eirik Berntsen

0570C3710D2F4CC...

Jan Eirik Berntsen

Styremedlem

Signed by:

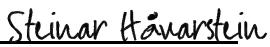

Geir Inge Solberg

9F5563DAF2D6495...

Geir Inge Solberg

Styreleder

Signed by:


Steinar Havarstein

00699B3BC9614C4...

Steinar Havarstein

Styremedlem

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalgmann
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Kontantstrømoppstilling

Morselskap

Konsern

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

2023	2022		2023	2022
-51 160	-17 675	Resultat før skattekostnad	-1 298 675	-17 675
-	-	Periodens betalte skatt		0
0	0	Av-/nedskrivninger	199 923	0
0	-	Endring i kundefordringer	-2 543 981	0
1 339 257	604	Endring i leverandørgjeld	2 350 690	604
-29 762 321	-	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-23 027 487	0
-28 474 224	-17 071	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-24 319 530	-17 071

Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter

-75 350 682	-	Investeringer i datterselskap	-80 973 805	0
-	-	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	0	0
0	-	Lån til tilknyttet selskap/konsernselskap	0	0
-75 350 682	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-80 973 805	0

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

0	-	Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld	117 975 000	0
0	-	Nedbetaling av langsiktig gjeld	-105 238 672	0
162 118 000	35 000	Innbetalinger av egenkapital	162 118 000	35 000
162 118 000	35 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	174 854 328	35 000

Netto endring i kontanter og

58 293 094	17 929	kontantekvivalenter	69 560 993	17 929
------------	--------	---------------------	------------	--------

Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter

17 929	0	ved periodens begynnelse	17 929	0
58 311 024	17 929	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	69 578 922	17 929

Magnus Brath Lund
CEO
Telefon: +47 47 67 93 22
Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
Porteføljevalter
Telefon: +47 47 80 60 65
Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
Eiendomsforvalter
Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
2.håndssalg
Epost: sales@njordsec.no

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 avskrivinger og nedskrivinger. 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 forbiggående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen 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 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,

Magnus Brath Lund
CEO
Telefon: +47 47 67 93 22
Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
Porteføljevalg
Telefon: +47 47 80 60 65
Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
Eiendomsforvalter
Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
2.håndssalg
Epost: sales@njordsec.no

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 Kraft 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 forbıgående 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 estimatorer

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimatorer 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 skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimatorer 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.

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalg
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Note 1 Driftsinntekter

KONSERN

Virksomhetsområde	2023	2022
Leieinntekter	229 897	0
Andre driftsinntekter	4 468	0
Salgsinntekter totalt	234 365	0
Geografisk område	2023	2022
Leieinntekter innland	229 897	0
Leieinntekter utland		
Leieinntekter totalt	229 897	0

Konsernets leieinntekter er basert på leieinntekter opptjent innenfor eierperioden. Konsernet ble etablert helt i slutten av 2023, og totale leieinntekter er opptjent for perioden etter at underliggende selskaper ble en del av konsernet. Derav begrenset inntektseffekt i 2023, og 0 i 2022.

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

Kraft 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 konsernet har ikke hatt ansatte i 2023, og heller ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Morselskap			Konsern	
	2023	2022	2023	2022
0	0	Lønninger	0	0
0	0	Arbeidsgiveravgift	0	0
0	0	Andre ytelsjer	0	0
0	0	Sum	0	0
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
	2023	2022	2023	2022
6 500	0	Revisjonshonorar	25 891	0
0	0	Andre tjenester	1 392	0
6 500	0	Totalt revisjonshonorar	27 283	0

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalg
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Note 3 Immaterielle eiendeler

KONSERN

	Goodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	0
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	0
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	0
Årets ordinære avskrivninger	0
Bokført verdi 31.12.2023	0
Forventet økonomisk levetid	50 år

Note 4 Anleggsmidler

KONSERN

	Bygg	Teknisk anlegg	Tomter
Anskaffelseskost per 01.01.	36 787 896	8 849 207	13 754 789
Tilgang kjøpte anleggsmidler	52 683 495	25 529 531	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	89 471 391	25 529 531	13 754 789
Avskrivninger pr. 01.01	12 811 901	8 849 207	
Årets ordinære avskrivninger	868 817	212 746	
Nedskrivninger per 01.01.			
Årets nedskrivninger			
Bokført verdi 31.12.2023	75 790 673	25 316 785	13 754 789
Forventet økonomisk levetid	50-100 år	10 år	

	Annet	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	31 094 497	0	90 486 389
Tilgang/avgang kjøpte anleggsmidler	-31 094 497	89 723 808	136 842 337
Anskaffelseskost 31.12.2023	0	89 723 808	227 328 726
Avskrivninger pr. 01.01	0	0	21 661 108
Årets ordinære avskrivninger	0	162 922	1 244 485
Nedskrivninger per 01.01.		0	0
Årets nedskrivninger		0	0
Bokført verdi 31.12.2023	0	89 560 886	204 423 133
Forventet økonomisk levetid		40-50 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 verdivurderinger av underliggende verdier, og eventuelle opp eller nedskrivninger tas inn i regnskapet. For 2023 er det ingen nedskrivninger på konsernnivå.

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalg
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Note 5 Andre driftskostnader

Morselskap		Konsern			
2023	2022			2023	2022
0	0	Kostnader bygg		7 911	0
0	0	Forsikring		2 376	0
0	0	Forvaltningshonorar		0	0
4 613	0	IT kostnader		9 593	0
43 947	0	Honorar revisjon, regnskap, juridisk m.m.		455 949	0
0	0	Bankomkostninger		6 025	0
2 600	17 675	Andre driftskostnader		3 495	17 675
51 160	17 675	Sum		485 349	17 675

Note 6 Investeringer i datterselskap, TS og FKV

MORSELSKAP

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Enebakk Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	29 146 847	29 146 847	-491 141	28 504 900
Haugesund Autosenter AS	Oslo	100 %	46 035 000	46 035 000	-594 759	45 434 671
Totalt			75 181 847	75 181 847	-1 085 900	73 939 571

Kraft Eiendomsinvest I 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.

Note 7 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad		Konsern	
2023	2022			2023	2022
-51 160	-17 675	Resultatført skatt på ordinært resultat:		3 320	-17 675
0	0	Betalbar skatt		0	0
0	0	Endring i utsatt skatt		-35 843	0
-51 160	-17 675	Skattekostnad ordinært resultat		-32 523	-17 675

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalg
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Skattepliktig inntekt:

-51 160	-17 675	Ordinært resultat før skatt	-1 298 675	-17 675
-2 817 000	0	Permanente forskjeller	0	0
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	162 922	0
0	0	Mottatt konsernbidrag	0	0
-2 868 160	-17 675	Skattepliktig inntekt	-1 135 753	-17 675
0	0	Betalbar skatt på årets resultat:	384 892	0
0	0	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Sum betalbar skatt i balansen	384 892	0

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

2023	2022		2023	2022
-2 868 160	-17 675	Akkumulert fremførbart underskudd	-7 636 326	-912 877
0	0	Merverdi bygg	-89 560 886	0
0	0	Varige driftsmidler	3 229 555	0
2 868 160	17 675	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-7 636 326	912 877
0	0	Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-86 331 331	0
0	0	Beregnet utsatt skatt (22%)	-18 992 893	0
0	0	Utsatt skatt i regnskapet	-18 992 893	0

Note 8 Egenkapital

MORSELSKAP

	Aksjekapital	Ikke reg. kapitalforhøy.	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	35 000	0	-17 675	17 325
Årets resultat			-51 160	-51 160
Ikke registrert kapitalforhøyelse		162 118 000		162 118 000
Pr. 31.12.2023	35 000	162 118 000	-68 835	162 084 165

Magnus Brath Lund
CEO
Telefon: +47 47 67 93 22
Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
Porteføljeforvalter
Telefon: +47 47 80 60 65
Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
Eiendomsforvalter
Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
2.håndssalg
Epost: sales@njordsec.no

KONSERN

	Aksjekapital	Ikke reg. kapitalforhøy.	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.12.2022	35 000	0	-17 675	17 325
Årets resultat kons.			-1 266 152	-1 266 152
Ikke registrert kapitalforhøyelse		162 118 000		162 118 000
Annen endring i EK			-325 211	-325 211
Pr. 31.12.2023	35 000	162 118 000	-1 609 038	160 543 962

Note 9 Aksjekapital og aksjonærer

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

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	35 000	35 000
Sum	35 000	35 000

Selskapet gjennomførte kapitalforhøyelse på NOK 116 118 000 gjennom emisjon i desember 2023, denne ble registrert i Foretaksregisteret 13. februar 2024.

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Stemmeandel
Njord Securities AS	35 000	100 %
Sum > 1% eierandel	35 000	100 %
Sum øvrige	0	0 %
Totalt antall aksjer	35 000	100 %

Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskap	Kortsiktige fordringer		Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Kundefordringer til pålydende	2 543 981	0
31 589 320	0	Andre fordringer	31 607 459	0
0	0	Fordring mot selskap i konsern	0	0
31 589 320	0	Sum	34 151 440	0

Fordringer med forfall > 1 år

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Sum	0	0

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalter
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

Gjeld med forfall > 1 år

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
0	0	Gjeld til kreditinstansjoner	117 975 000
0	0	Obligasjonslån	0
0	0	Andre langsiktig gjeld	0
0	0	Sum	117 975 000
			0

Andre kortsiktige fordringer i morselskapet, er siste del av overføring av emisjonsbeløp fra tilrettelegger, mottatt 16. januar 2024.

Konsernet har gjeld til kreditinstansjoner og obligasjonslån på totalt 118,0 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.

Note 11 Pantstilleller og garantier

Morselskap		Konsern		
2023	2022	Gjeld sikret ved pant	2023	2022
0	0	Langsiktig gjeld til kreditinst.	117 975 000	0
0	0	Obligasjonslån	0	0
0	0	Sum	117 975 000	0

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

2023	2022	2023	2022
0	0	Driftsmidler	114 862 247
0	0	Sum	114 862 247

I tillegg til balanseført verdi, er det i konsern en netto merverdi relatert til bygg på 89,5 millioner kroner.

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

MORSELSKAP

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	0
Totale konsernfordringer	0	0

Magnus Brath Lund
 CEO
 Telefon: +47 47 67 93 22
 Epost: mbl@njordalternative.no

Knut Haakon Rike
 Porteføljevalter
 Telefon: +47 47 80 60 65
 Epost: khr@njordalternative.no

Lister Forvaltning AS
 Eiendomsforvalter
 Epost: post@listerforvaltning.no

Njord Securities AS
 2.håndssalg
 Epost: sales@njordsec.no

	2023	2022
Gjeld		
Langsiktig konserngjeld	0	0
Total konserngjeld	0	0

Note 13 Transaksjoner mellom nærmiljøende parter

MORSELSKAP

	2023	2022
Inntekt på investering i datterselskap	0	0
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	0	0
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
Netto transaksjoner	0	0

KONSERN

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

Transaksjoner mellom nærmiljøende 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.



Alternative Investments

Njord Alternative Investments AS

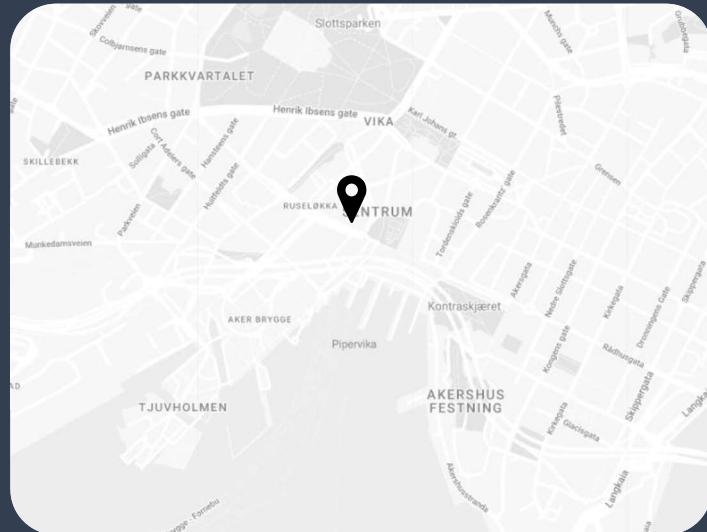
Dronning Mauds gate 1, 1st floor

0250 Oslo

Norway

post@njordalternative.no

www.njordalternative.no





RSM

RSM Norge AS

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

Til Styret i Kraft Eiendomsinvest I AS

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning om årsrapport iht. lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 4-1

Konklusjon

Vi har revidert de regnskapsmessige opplysningene i årsrapporten for Kraft Eiendomsinvest I AS («Selskapet»), som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoens og noter til selskapsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoens og noter til konsernregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- gir de regnskapsmessige opplysningene i årsrapporten et rettviseende bilde av Selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023, samt av dets finansielle resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoens i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, samt AIF-loven § 4-1, jf. forordning (EU) 231/2013, artikkel 103 - 107.

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 årsrapporten. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsrapporten

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i samsvar med kravene i rammeverket i Norge som er relevante for utarbeidelsen av en slik årsrapport herunder at årsrapporten omfatter de deler og opplysninger som følger av AIF-loven § 4-1 og forordning (EU) 231/2013, artikkel 103 – 107. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide en årsrapport som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisions- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsrapporten

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsrapporten som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 regnskapsoppstillingen.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsrapporten, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsrapporten representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Lyngdal , 7. februar 2025
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

2025-02-07 12:29:31 UTC

 bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteverandør.

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 signatørenes 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.

VEDLEGG O

Verdivurdering Industrigata 17

VERIDIAN

ANALYSE

VERDIVURDERING

NÆRINGSEIENDOM

Industrigata 17, 5537 Haugesund
Gnr. 36, bnr. 711 i Haugesund kommune

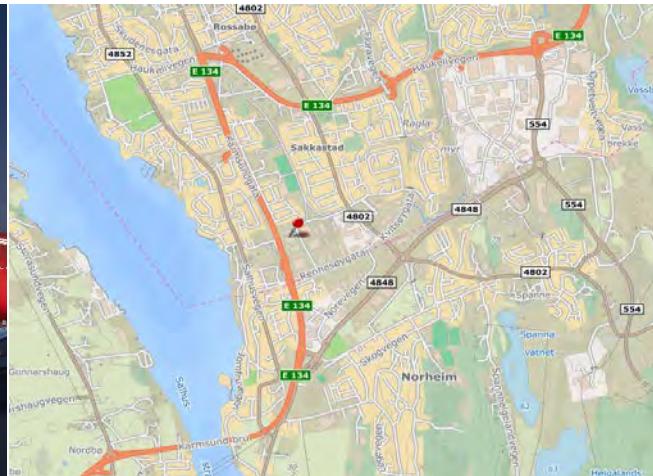
10.02.2025



SAMMENDRAG

Haugesund Autosenter AS - Industrigata 17, Haugesund

Adresse:	Industrigata 17, 5537 Haugesund	Regulering:	Detaljregulering - næring/kontor/industri
Matrikkel:	Gnr. 36, bnr. 711 i Haugesund	Tomteareal:	7 290,8 m ²
Eiendomstype:	Næring - Handel-/showroom	Areal bebyggelse (BTA):	3 170 m ²
Hjemmelshaver/fester:	AHK Eiendom AS	Byggeår:	2023



Eiendommen er beliggende i rett utenfor sentrum av Haugesund. Området rundt består av næringsbebyggelse og småhusbebyggelse. Videre er de fleste av servicetilbud tilgjengelig i Haugesund sentrum ca. 3,5 km fra eiendommen. Det er god kollektivdekning i området med bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen. Videre er eiendommen beliggende med direkte eksponering til E134.

Eiendommen er bebygget med et handels-/showroombygg på 3 170 m² BTA spesialtilpasset leietakeren Tesla Norway AS. Bygget er i dag fullt utleid på en langsiktig kontrakt med en gjenværende leietid på underkant av 9 år. Verdien er derfor beregnet med utgangspunkt i påstående leieinntekter og en vurdering av normal markedsleie for eiendommen.

Eksisterende bebyggelse

	Leieareal/ antall	Dagens ledighet	Påstående leie pr. m ² /år	Leiesum påstående	Markedsleie per m ² /år	Sum markedsleie
Handel	3 170	0,0 %	2 481	7 866 140	2 481	7 866 140
Sum/snitt	3 170	0,0 %	2 481	7 866 140	2 481	7 866 140
Generell ledighet			0,0 % av inntektpotensial f.o.m. år 2025			-
Årlige eierkostnader			55 per m ² BTA/år			180 000
Avkastningskrav						6,20 %
Leietakertilpasninger (nominell)						-
Ekstraordinært vedlikehold (nominell)						-
Verdi eksisterende bebyggelse (kontantstrøm, se rapport)						124 300 000

Konklusjon

Verdi eksisterende bebyggelse	124 300 000
Nåverdi leieinntekter frem til utvikling (bebyggelse som skal rives)	-
Nåverdi utviklingspotensial	-
Sum eiendomsverdi	124 300 000
Verdiintervall	± 5 %

Fra kr. 118 100 000,- til kr. 130 500 000,-

Utført av: Johan Berg-Svendsen og Mari Øverland, Veridian Analyse AS – 10.02.2025

1 – INNLEDNING

1.1 – Mandat

Njord Alternative Investments AS ved Magnus Brath Lund har anmodet Veridian Analyse AS om å verdsette eiendommen med adresse Industrigata 17 med matrikkelskilt gnr. 36, bnr. 711 i Haugesund kommune, heretter kalt "eiendommen".

Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen per 31.12.2024. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på regnelige leieinntekter, og eventuelt hensyntatt et utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

Eiendommen er i dag bebygget med et handels-/showroombygg oppført i 2023 fullt utleid til Tesla Norway AS. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i påstående leienivå og en vurdering av normale markedsleier for lokalet slik det fremstår i dag. Vurderingen skal foretas som en overordnet skrivebordsvurdering og eiendommen er således ikke besiktiget.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

1.2 – Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i rett utenfor sentrum av Haugesund. Området rundt består av næringsbebyggelse og småhusbebyggelse. Videre er de fleste av servicetilbud tilgjengelig i Haugesund sentrum ca. 3,5 km fra eiendommen.

Det er god kollektivdekning i området i med bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen. Videre er eiendommen beliggende med direkte eksponering til E134.



Eiendommen er bebygget med et nybygg fra 2023 på 3 170 m² BTA med høy standard og grønn profil. Bygget er spesialtilpasset leietaker og er oppført på leietakers spesifikasjoner, med energiklasse A og Tier 1 solcellepanel på taket. Videre er det opplyst at det er 76 parkeringsplasser på eiendommen.

1.3 – Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert i henhold til detaljreguleringsplanen for Industrigata 15 m.fl., vedtatt 14.12.2011. I henhold til planen er eiendommen regulert til bebyggelse og anlegg i form av næring/kontor/industri med tilhørende anlegg. Maks tillatt utnyttelse er 60 % BYA eksklusiv parkering på og under terreng. Videre er maks tillatt bygningshøyde 13 meter over planert gjennomsnittlig terrengnivå. Sekundære deler som heis, rom for ventilasjon, trappelhus osv. kan etableres på tak i inntil en høyde på 3 meter over takflaten. Tilsvarende kan gesimshøyden overskride arkitektoniske elementer som bidrar til gode visuelle kvaliteter i prosjektet og for omgivelsene. Høyest bygde tak kan ikke overstige 16 meter av planert gjennomsnittlig terrengnivå.

I henhold til gjeldene kommuneplan for Haugesund "2014-2030" er eiendommen beliggende innenfor felt N avsatt til nærværende næringsvirksomhet.

2 – VERDIGRUNNLAG

2.1 – Leievurdering

Det er inngått en leieavtale med Tesla Norway AS med kontraktsutløp 30.09.2034. Arealene er uteleid for kr. 2 481,- per m² BTA/år. Leien kan årlig justeres med 100 % av endringene i konsumprisindeksen. Leietaker har rett til å forlenge leieperioden i én periode på 5 år på samme vilkår. Avtalen er en såkalt "bare-house" leieavtale hvor leietaker har alt inn- og utvendig vedlikeholdsansvar, samt forsikring og eiendomsskatt.

Eiendommen er beliggende i et etablert næringsområde i direkteeksponering til E134 og anses å ha en attraktiv beliggenhet for denne type handelseiendom. Normal markedsleie for denne type handelsarealer/showroom anses for tiden å være beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 2 000 per m² BTA/år, avhengig av blant annet beliggenhet, standard og utforming. Nyere lokaler kan imidlertid oppnå noe høyere leiepriser, opp mot kr. 2 500,- for nyere bygg med høy standard.

Den angjeldende eiendommen er som nevnt sentralt beliggende ved langs hovedveien rett utenfor sentrum av Haugesund, i tillegg til at det er spesialtilpasset nybygg ferdig oppført i 2023 med høy standard. Da leieavtalen er inngått mellom to profesjonelle uavhengige aktører, samt at de fremstår å være beliggende innenfor et normalnivå, har vi valgt å videreføre påstående leienivå.

2.1.1 – Oversikt over leieforhold og vurdert markedsleie

Type	Kontrakt/leietaker	Areal/antall	Kontrakts-leie per m ² /år	Sum årlig kontraktsleie p.t.	Årlig leie-regulering (% av KPI)	Kontrakts-oppohor	Vurdert markeds-leie pr. m ² /år	Sum vurdert årlig markedsleie	Markeds-leie fra dato
Handel	Tesla Norway AS	3 170 m ²	2 481	7 866 140	100 %	sep.33	2 481	7 866 140	okt.33
Sum		3 170 m²		7 866 140				7 866 140	

2.2 – Normale eierkostnader

	Per m ² BTA	Sum (avr.)
Forsikringspremie (bygningsforsikring)	-	
Forvaltning, drift og regnskapsførsel	12	40 000
Div. kostnader, honorarer, og fremmede tjenester	5	15 000
Avsetning til vedlikehold	40	125 000
Eiendomsskatt (iht. eiendomsskattelisten)	-	
Sum normale eierkostnader	55	180 000

Eierkostnadene utgjør i dette tilfellet ca. 2,3 % av sum vurdert markedsleie, noe som er under normalnivå, men henføres til at leiekontrakten er en bare-housekontrakt.

2.3 – Leietakertilpasninger/ekstraordinært vedlikehold

Eiendommen er ikke besiktiget og er oppgitt å være i funksjonsmessig stand. Det er derfor ikke medregnet kostnader til verken leietakertilpasninger eller ekstraordinært vedlikehold, men forutsatt at eventuelle kostnader omfattes av avsetning til vedlikehold. Det presiseres imidlertid at eiendommen ikke er besiktiget og mangler kan derfor likevel forekomme. Det anbefales derfor at det foretas ytterligere undersøkelse ved en eventuell kjøps-/salgsprosess.

2.4 – Rentegrunnlag/avkastningskrav

Risikoen påvirkes av økte finansierings- og rentevilkår, og grunnet vedvarende prisvekst og svak valuta er det en forventet en flat renteutvikling. Eiendommen anses å ha en attraktiv beliggenhet med direkte eksponering til E134. Videre er eiendommen fullt uteleid til en solid leietaker på en langsiktig kontrakt med gjenværende leietid på underkant av 9 år, noe som trekker risikoen ned.

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	3,60 %
Inflasjon	2,00 %
Realrente	1,60 %
Renterisiko/fortjeneste	1,00 %
Markedsrisiko	1,50 %
Objektrisiko	1,30 %
Kurans	0,80 %
Realavkastningskrav	6,20 %

3 – VERDIBEREGNING

3.1 – Nøkkeltall

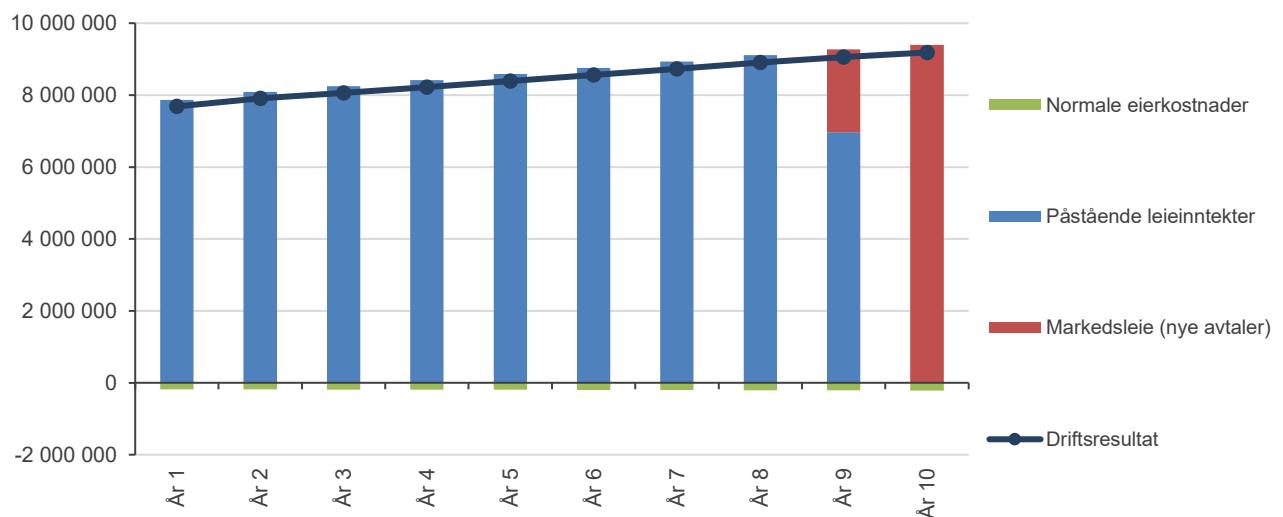
Inntekts- og kostnadsutvikling (inflasjon)	2,00 %
Realrente	1,60 %
Realavkastningskrav	6,20 %
Kap. % for forrentningsverdi ved salg i år 10	6,20 %
Nominelt avkastningskrav	8,20 %
Dagens ledighetsgrad (areal)	0,00 %
Gjennomsnittlig gjenværende leietid påstående kontrakter	8,75 år
Generell ledighet (av inntektpotensial)	0,00 %
Generell ledighet fra og med år	2025

3.2 – Kontantstrømanalyse

Likviditetsutvikling	År 1 jan.25 - des.25	År 2 jan.26 - des.26	År 3 jan.27 - des.27	År 4 jan.28 - des.28	År 5 jan.29 - des.29
Påstående leieinntekter	7 866 140	8 089 939	8 251 738	8 416 773	8 585 108
Markedsleie (nye avtaler)	-	-	-	-	-
Normale eierkostnader	-180 000	-183 600	-187 272	-191 017	-194 838
Driftsresultat	7 686 140	7 906 339	8 064 466	8 225 755	8 390 270

Likviditetsutvikling	År 6 jan.30 - des.30	År 7 jan.31 - des.31	År 8 jan.32 - des.32	År 9 jan.33 - des.33	År 10 jan.34 - des.34
Påstående leieinntekter	8 756 810	8 931 946	9 110 585	6 969 598	-
Markedsleie (nye avtaler)	-	-	-	2 304 109	9 400 765
Normale eierkostnader	-198 735	-202 709	-206 763	-210 899	-215 117
Driftsresultat	8 558 076	8 729 237	8 903 822	9 062 808	9 185 649

Salgssum ved utgangen av år 10	151 118 738
Nåverdi kontantstrøm	124 333 488
Verdi (avr.)	124 300 000



VEDLEGG P

Verdivurdering Gneisveien 2D

VERIDIAN

ANALYSE

VERDIVURDERING

NÆRINGSEIENDOM

**Gneisveien 2D, 1914 Ytre Enebakk
Gnr. 91, bnr. 837 i Enebakk kommune**

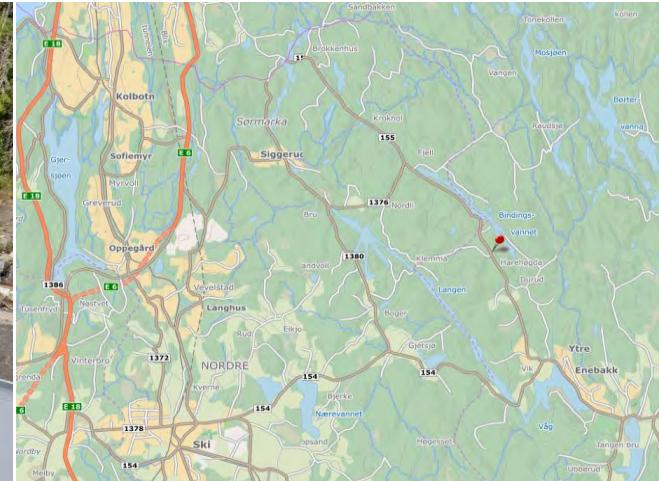
10.02.2025



SAMMENDRAG

Enebakk Eiendomsinvest AS - Gneisveien 2D, Ytre Enebakk

Adresse:	Gneisveien 2D, 1914 Ytre Enebakk	Regulering:	Reguleringsplan - næring
Matrikkel:	Gnr. 91, bnr. 837 i Enebakk	Tomteareal:	7 462,0 m ²
Eiendomstype:	Næring - kombinasjonseiendom	Areal bebyggelse (BTA):	2 697 m ²
Hjemmelshaver/fester:	Gneis Eiendom AS	Byggeår:	2011/2022



Eiendommen er beliggende i et nyere næringsområde i Ytre Enebakk i Enebakk kommune. Området førørig består av skogsarealer. Det er kollektivdekning i form av buss med holdeplass i gangavstand fra eiendommen. Videre er eiendommen beliggende med nærbet til E6 og E18.

Eiendommen er bebygget med et kombinasjonsbygg 2012 med påbygg fra 2022 på 2 697 m² BTA. Eiendommen er i dag fullt utleid på en langsiglig kontrakt med en gjenværende leietid på 7,33 år. Verdien er derfor beregnet med utgangspunkt i påstående leieinntekter og en vurdering av normal markedsleie for eiendommen.

Eksisterende bebyggelse

	Leieareal/ antall	Dagens ledighet	Påstående leie pr. m ² /år	Leiesum påstående	Markedsleie per m ² /år	Sum markedsleie
Kombi	2 697	0,0 %	1 982	5 344 613	1 982	5 344 613
Sum/snitt	2 697	0,0 %	1 982	5 344 613	1 982	5 344 613
Generell ledighet			0,0 % av inntektpotensial f.o.m. år 2025			-
Årlige eierkostnader			165 per m ² BTA/år			442 650
Avkastningskrav						7,40 %
Leietakertilpasninger (nominell)						-
Ekstraordinært vedlikehold (nominell)						-
Verdi eksisterende bebyggelse (kontantstrøm, se rapport)						66 400 000

Konklusjon

Verdi eksisterende bebyggelse	66 400 000
Nåverdi leieinntekter frem til utvikling (bebyggelse som skal rives)	-
Nåverdi utviklingspotensial	-
Sum eiendomsverdi	66 400 000
Verdiintervall	± 5 %

Fra kr. 63 100 000,- til kr. 69 700 000,-

Utført av: Johan Berg-Svendsen og Mari Øverland, Veridian Analyse AS – 10.02.2025

1 – INNLEDNING

1.1 – Mandat

Njord Alternative Investments AS ved Magnus Brath Lund har anmodet Veridian Analyse AS om å verdsette eiendommen med adresse Gneisveien 2D med matrikkelbetegnelse gnr. 91, bnr. 837 i Ytre Enebakk kommune, heretter kalt "eiendommen".

Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen per 31.12.2024. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert påregnelige leieinntekter, og eventuelt hensyntatt et utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

Eiendommen er i dag bebygget et kombinasjonsbygg som er fullt uteleid til Mitsubishi. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i påstående leienivå og en vurdering av normale markedsleier for lokalet slik det fremstår i dag. Vurderingen skal foretas som en overordnet skrivebordsvurdering og eiendommen er således ikke besiktiget.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

1.2 – Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i et nyere næringsområde i Ytre Enebakk i Enebakk kommune. Området forøvrig består av skogsarealer.

Det er kollektivdekning i form av buss med holdeplass i gangavstand fra eiendommen. Videre er eiendommen beliggende med nærhet til E6 og E18.



Eiendommen er bebygget med et kombinasjonsbygg på 2 697 m² BTA oppført i 2012 med energimerke B og påbygg fra 2022. I henhold til mottatt informasjon er det nytt tak og ventilasjonsanlegg fra 2022. Videre har lagerarealene ca. 7 meter takhøyde.

1.3 – Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan "NY2", vedtatt 10.12.2012. I henhold til planen er eiendommen beliggende innenfor felt C regulert til næring. Det tillates maks BYA = 70 %. Maks tillatt byggehøyde er 25 meter. Videre skal det opparbeides parkeringsplasser på egen tomt for 1 bil og 0,6 plasser for sykkel pr. 100 m² gulvflate i bebyggelsen. I tillegg til dette kommer lastearealet for vare- og lastebiler og parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

I henhold til gjeldende kommuneplan for Enebakk er eiendommen avsatt til nåværende næringsvirksomhet.

2 – VERDIGRUNNLAG

2.1 – Leievurdering

Eiendommen er fullt uteleid til Mitsubishi med kontraktsutløp 30.04.2032. Arealene er uteleid for kr. 1 982,- per m² BTA/år. Videre kan leien kan årlig justeres med 100 % av endringene i konsumprisindeksen.

Eiendommen er beliggende i et etablert næringsområde med nærhet til E6 og E18, og anses derfor å ha en attraktiv beliggenhet for denne type kombinasjonseiendom. Normal markedsleie for denne type arealer anses for tiden å være beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 2 000,- per m² BTA/år, avhengig av blant annet beliggenhet, standard og utforming. I enkelte tilfeller også noe høyere enn dette for nybygg og spesialtilpassede arealer.

Da det er inngått en leieavtale mellom to profesjonelle uavhengige aktører, samt at den fremstår å være beliggende innenfor et normalnivå, har vi valgt å videreføre påstående leienivå ved kontraktsutløp.

2.1.1 – Oversikt over leieforhold og vurdert markedsleie

Type	Kontrakt/leietaker	Areal/antall	Kontrakts-leie per m ² /år	Sum årlig kontraktsleie p.t.	Årlig leie-regulering (% av KPI)	Kontrakts-opphør	Vurdert markeds-leie pr. m ² /år	Sum vurdert årlig markedsleie	Markeds-leie fra dato
Kombi	Mitsubishi Electric Europe B.V.	2 697 m ²	1 982	5 344 613	100 %	apr.32	1 982	5 344 613	mai.32
Sum		2 697 m²		5 344 613				5 344 613	

2.2 – Normale eierkostnader

	Per m ² BTA	Sum (avr.)
Forsikringspremie (bygningsforsikring)	14	37 650
Forvaltning, drift og regnskapsførsel	30	80 000
Div. kostnader, honorarer, og fremmede tjenester	20	55 000
Avsetning til vedlikehold	100	270 000
Eiendomsskatt (iht. eiendomsskattelisten)	-	
Sum normale eierkostnader	165	442 650

Eierkostnadene utgjør i dette tilfellet ca. 8,3 % av sum vurdert markedsleie. Dette anses å være innenfor normalnivå på denne type bebyggelse.

2.3 – Leietakertilpasninger/ekstraordinært vedlikehold

Eiendommen er ikke besiktiget og er oppgitt å være i funksjonsmessig stand. Det er derfor ikke medregnet kostnader til verken leietakertilpasninger eller ekstraordinært vedlikehold, men forutsatt at eventuelle kostnader omfattes av avsetning til vedlikehold. Det presiseres imidlertid at eiendommen ikke er besiktiget og mangler kan derfor likevel forekomme. Det anbefales derfor at det foretas ytterligere undersøkelse ved en eventuell kjøps-/salgsprosess.

2.4 – Rentegrunnlag/avkastningskrav

Risikoene påvirkes av økte finansierings- og rentevilkår, og grunnet vedvarende prisvekst og svak valuta er det en forventet en flat renteutvikling. Eiendommen anses å ha en attraktiv beliggenhet med nærhet til E6, E18 og Oslo. Videre er eiendommen fullt uteleid til en solid leietaker på en langsiktig kontrakt med gjenværende leietid på overkant av 7 år, noe som trekker risikoen ned.

Eiendommen har også et fremtidig utviklingspotensial som trekker risikoen videre ned.

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	3,60 %
Inflasjon	2,00 %
Realrente	1,60 %
Renterisiko/fortjeneste	1,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Objektrisiko	1,80 %
Kurans	1,00 %
Realavkastningskrav	7,40 %

3 – VERDIBEREGNING

3.1 – Nøkkeltall

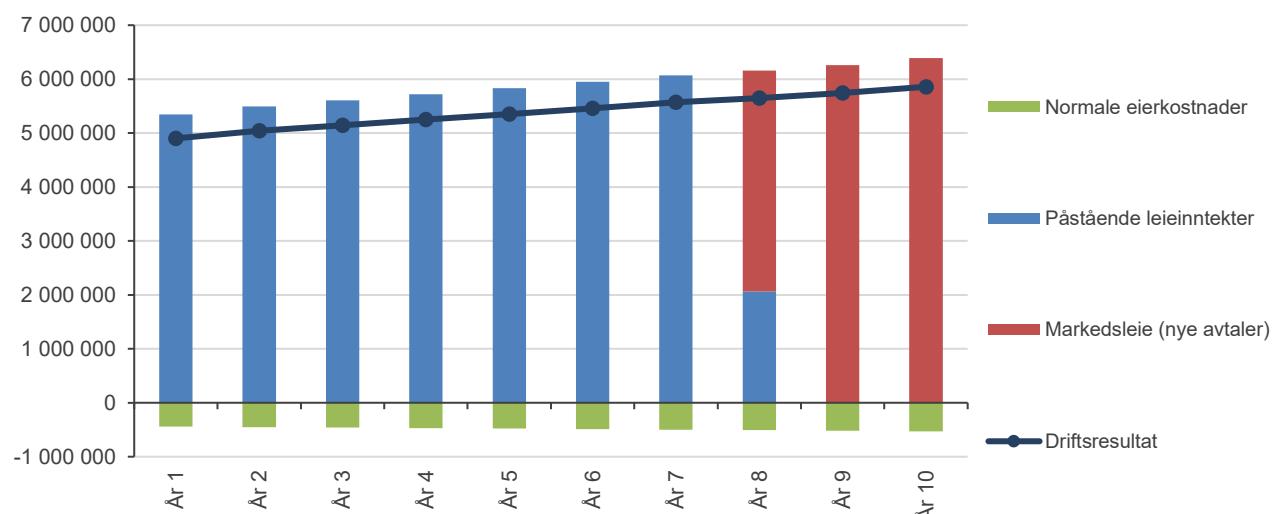
Inntekts- og kostnadsutvikling (inflasjon)	2,00 %
Realrente	1,60 %
Realavkastningskrav	7,40 %
Kap. % for forrentningsverdi ved salg i år 10	7,40 %
Nominelt avkastningskrav	9,40 %
Dagens ledighetsgrad (areal)	0,00 %
Gjennomsnittlig gjenværende leietid påstående kontrakter	7,33 år
Generell ledighet (av inntektpotensial)	0,00 %
Generell ledighet fra og med år	2025

3.2 – Kontantstrømanalyse

Likviditetsutvikling	År 1 jan.25 - des.25	År 2 jan.26 - des.26	År 3 jan.27 - des.27	År 4 jan.28 - des.28	År 5 jan.29 - des.29
Påstående leieinntekter	5 344 613	5 496 672	5 606 606	5 718 738	5 833 113
Markedsleie (nye avtaler)	-	-	-	-	-
Normale eierkostnader	-442 650	-451 503	-460 533	-469 744	-479 139
Driftsresultat	4 901 963	5 045 169	5 146 073	5 248 994	5 353 974

Likviditetsutvikling	År 6 jan.30 - des.30	År 7 jan.31 - des.31	År 8 jan.32 - des.32	År 9 jan.33 - des.33	År 10 jan.34 - des.34
Påstående leieinntekter	5 949 775	6 068 770	2 063 382	-	-
Markedsleie (nye avtaler)	-	-	4 092 854	6 262 066	6 387 307
Normale eierkostnader	-488 721	-498 496	-508 466	-518 635	-529 008
Driftsresultat	5 461 053	5 570 274	5 647 770	5 743 431	5 858 300

Salgssum ved utgangen av år 10	80 749 534
Nåverdi kontantstrøm	66 442 431
Verdi (avr.)	66 400 000



VEDLEGG Q

Verdivurdering Storehølvegen 9 og 19

VERIDIAN

ANALYSE

VERDIVURDERING

NÆRINGSEIENDOM

Storehølvegen 9 og 19, 1516 Ulstein
Gnr. 25, bnr. 250, 336 og 371 i Ulstein kommune

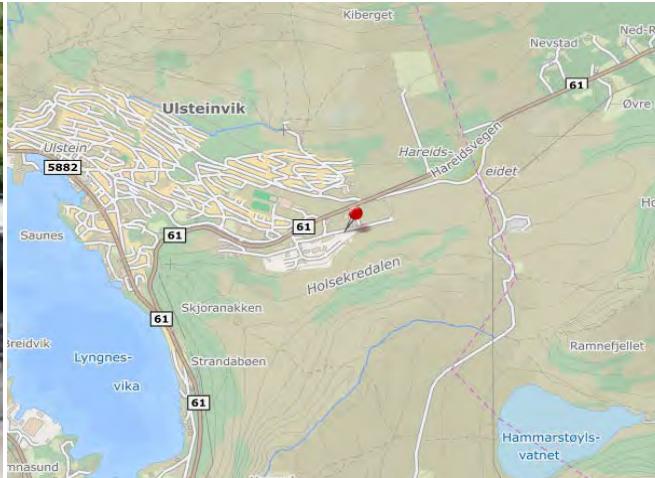
10.02.2025



SAMMENDRAG

Ulsteinvik Kombibygg AS - Storehølvegen 9 og 19, Ulstein

Adresse:	Storehølvegen 9 og 19, 1516 Ulstein	Regulering:	Detaljregulering
Matrikkel:	Gnr. 25, bnr. 250, 336 og 371 i Ulstein	Tomteareal:	11 472,0 m ²
Eiendomstype:	Nærings - Kombinasjonseiendom	Areal bebyggelse (BTA):	5 262 m ²
Hjemmelshaver/fester:	Rome Eiendom I AS	Byggår:	2012/2023



Eiendommen er beliggende i et mindre industri-/handelsområde rett utenfor Ulsteinvik sentrum i Ulstein kommune. Området forøvrig består av småhusbebyggelse. Videre er det ca. 2,5 km til Ulsteinvik sentrum hvor de fleste servicetilbud er tilgjengelig. Det er kollektivdekning i form av buss med holdeplass ca. 650 meter fra eiendommen. Videre er eiendommen beliggende like ved Fv.. 61.

Eiendommen er bebygget med et kombinasjonsbygg fra 2012 og en lagerhall fra 2023 på til sammen 5 262 m² BTA. Eiendommen er i dag fullt utleid på en langsiktig kontrakt med en gjenværende leietid på 9,39 år. Verdien er derfor beregnet med utgangspunkt i påstående leieinntekter og en vurdering av normal markedsleie for eiendommen.

Eksisterende bebyggelse

	Leieareal/ antall	Dagens ledighet	Påstående leie pr. m ² /år	Leiesum påstående	Markedsleie per m ² /år	Sum markedsleie
Lager	300	0,0 %	2 786	835 927	2 786	835 927
Kombi	4 962	0,0 %	1 481	7 350 947	1 481	7 350 947
Sum/snitt	5 262	0,0 %	1 556	8 186 874	1 556	8 186 874
Generell ledighet			0,0 % av inntektpotensial f.o.m. år 2024			-
Årlige eierkostnader			145 per m ² BTA/år			752 932
Avkastningskrav						7,90 %
Leietakertilpasninger (nominell)						-
Ekstraordinært vedlikehold (nominell)						-
Verdi eksisterende bebyggelse (kontantstrøm, se rapport)						93 700 000

Konklusjon

Verdi eksisterende bebyggelse	93 700 000
Nåverdi leieinntekter frem til utvikling (bebyggelse som skal rives)	-
Nåverdi utviklingspotensial	-
Sum eiendomsverdi	93 700 000
Verdiintervall	± 5 %

Fra kr. 89 000 000,- til kr. 98 400 000,-

Utført av: Johan Berg-Svendsen og Mari Øverland, Veridian Analyse AS – 10.02.2025

1 – INNLEDNING

1.1 – Mandat

Njord Alternative Investments AS ved Magnus Brath Lund har anmodet Veridian Analyse AS om å verdsette eiendommen med adresse Storehølvegen 9 og 19 med matrikkelskilt gnr. 25, bnr. 250, 336 og 371 i Ulstein kommune, heretter kalt "eiendommen".

Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen per 31.12.2024. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på regnelige leieinntekter, og eventuelt hensyntatt et utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

Eiendommen er i dag bebygget et kombinasjonsbygg oppført i 2012, samt et lagerbygg oppført i 2023. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i påstående leienivå og en vurdering av normale markedsleier for lokalet slik det fremstår i dag. Vurderingen skal foretas som en overordnet skrivebordsvurdering og eiendommen er således ikke besiktiget.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armelengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

1.2 – Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i et mindre industri-/handelsområde rett utenfor Ulsteinvik sentrum i Ulstein kommune. Området forøvrig består av småhusbebyggelse. Videre er det ca. 2,5 km til Ulsteinvik sentrum hvor de fleste servicetilbud er tilgjengelig.

Det er kollektivdekning i form av buss med holdeplass ca. 650 meter fra eiendommen. Videre er eiendommen beliggende like ved Fv. 61.



Eiendommen er bebygget med et kombinasjonsbygg ferdigstilt i 2012 med energiklasse B, samt et lagerbygg oppført i 2023 med 3 porter. Bebyggelsen er spesialtilpasset leietakers spesifikke krav og holder en høy standard.

1.3 – Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert i henhold til den eldre reguleringsplanen "Saunesmarka", datert 26.03.1979, sist revidert i 1987 (med senere mindre vesentlige endringer, herunder utvidelse av planområdet, siste gang 17.01.2014). I henhold til planen er eiendommen beliggende innenfor felt J regulert til industri. Maks tillatt utnyttlesgrad er satt til $u = 0,45$. Det skal være 1 biloppstillingsplass per 100 m² gulvflate for industri og lager, eller 7 bilplasser for hver 10 ansatt. Det største tallet skal legges til grunn.

I henhold til gjeldene kommuneplan for Ulstein "2019-2031" skal bestemmelsene i reguleringsplanen fortsatt gjelde.

2 – VERDIGRUNNLAG

2.1 – Leievurdering

Eiendommen er fullt utleid til Entec Evotec med kontraktsutløp 30.09.2034 for kominasjonsbygget og 15.05.2028 for lagerhallen. Kombinasjonsarealene leid ut for kr. 1 481,- per m² BTA/år, mens arealene i lagerhallen er leid ut for kr. 2 786,- per m² BTA/år, dog inkluderer denne leien også leie for utelagring, men fordelingen er ikke oppgitt. Leien kan årlig justeres med 80 % av endringene i konsumprisindeksen.

Eiendommen er beliggende i et etablert næringsområde og anses å ha en attraktiv beliggenhet for denne type kombinasjonseiendom. Normal markedsleie for denne type arealer anses for tiden å være beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 1 800,- per m² BTA/år, avhengig av blant annet beliggenhet, standard og utforming.

Den angjeldende eiendommen er som nevnt bebygget med spesialtilpassede bygg for leietaker med høy standard, noe som tilsier en leie helt i øvre sjikt. Da leieavtalet er inngått mellom to profesjonelle uavhengige aktører, samt at de fremstår å være beliggende innenfor et normalnivå, har vi valgt å videreføre påstående leienivå ved kontraktsutløp. Etter kontraktenes utløp legges det imidlertid til grunn en indeksjustering med 100 % av KPI.

2.1.1 – Oversikt over leieforhold og vurdert markedsleie

Type	Kontrakt/leietaker	Areal/antall	Kontrakts-leie per m ² /år	Sum årlig kontraktsleie p.t.	Årlig leie-regulering (% av KPI)	Kontrakts-opphe	Vurdert markeds-leie pr. m ² /år	Sum vurdert årlig markedsleie	Markeds-leie fra dato
Kombi	Entec Evotec AS	4 962 m ²	1 481	7 350 947	80 %	sep.34	1 481	7 350 947	okt.34
Lager	Entec Evotec AS	300 m ²	2 786	835 927	80 %	mai.28	2 786	835 927	jun.28
Sum		5 262 m²		8 186 874				8 186 874	

2.2 – Normale eierkostnader

	Per m ² BTA	Sum (avr.)
Forsikringspremie (bygningsforsikring)	13	67 932
Forvaltning, drift og regnskapsførsel	30	160 000
Div. kostnader, honorarer, og fremmede tjenester	20	105 000
Avsetning til vedlikehold	80	420 000
Eiendomsskatt (iht. eiendomsskattelisten)	-	
Sum normale eierkostnader	145	752 932

Eierkostnadene utgjør i dette tilfellet ca. 9,2 % av sum vurdert markedsleie. Dette anses å være innenfor normalnivå på denne type bebyggelse.

2.3 – Leietakertilpasninger/ekstraordinært vedlikehold

Eiendommen er ikke besiktiget og er oppgitt å være i funksjonsmessig stand. Det er derfor ikke medregnet kostnader til verken leitetakertilpasninger eller ekstraordinært vedlikehold, men forutsatt at eventuelle kostnader omfattes av avsetning til vedlikehold. Det presiseres imidlertid at eiendommen ikke er besiktiget og mangler kan derfor likevel forekomme. Det anbefales derfor at det foretas ytterligere undersøkelse ved en eventuell kjøps-/salgsprosess.

2.4 – Rentegrunnlag/avkastningskrav

Risikoene påvirkes av økte finansierings- og rentevilkår, og grunnet vedvarende prisvekst og svak valuta er det en forventet en flat renteutvikling. Eiendommen anses å ha en attraktiv beliggenhet i et veletablert næringsområde i Ulsteinvik. Videre er eiendommen fullt utleid til en solid leietaker på en langsiktig kontrakt med gjenværende leietid på underkant av 9,5 år, noe som trekker risikoene ned.

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	3,60 %
Inflasjon	2,00 %
Realrente	1,60 %
Renterisiko/fortjeneste	1,00 %
Markedsrisiko	2,30 %
Objektrisiko	2,10 %
Kurans	0,90 %
Realavkastningskrav	7,90 %

3 – VERDIBEREGNING

3.1 – Nøkkeltall

Inntekts- og kostnadsutvikling (inflasjon)	2,00 %
Realrente	1,60 %
Realavkastningskrav	7,90 %
Kap. % for forrentningsverdi ved salg i år 15	7,90 %
Nominelt avkastningskrav	9,90 %
Dagens ledighetsgrad (areal)	0,00 %
Gjennomsnittlig gjenværende leietid påstående kontrakter	9,39 år
Generell ledighet (av inntektpotensial)	0,00 %
Generell ledighet fra og med år	2024

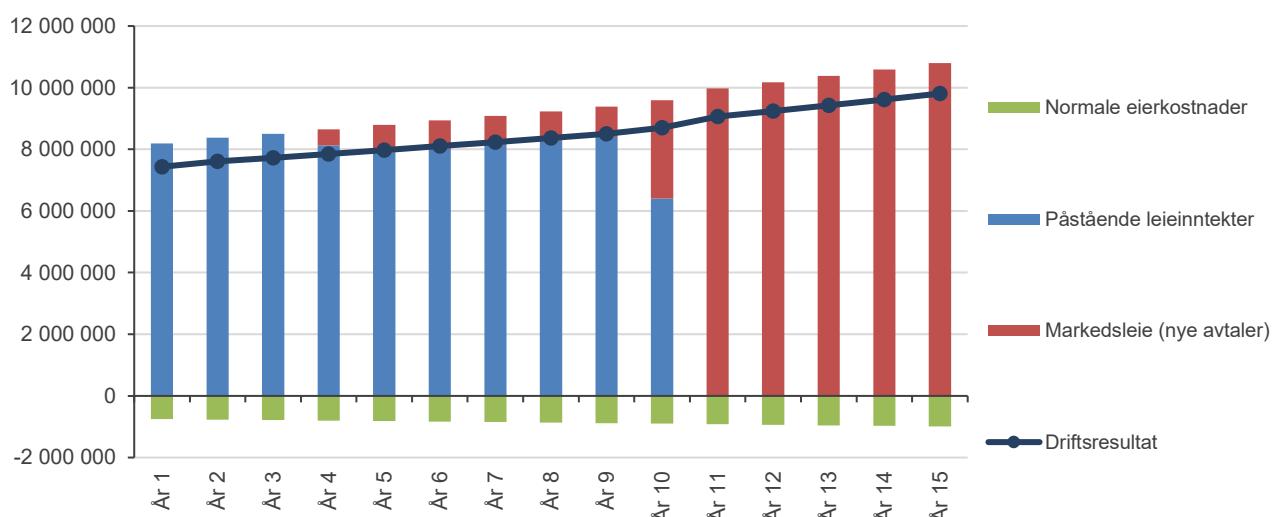
3.2 – Kontantstrømanalyse

Likviditetsutvikling	År 1 jan.25 - des.25	År 2 jan.26 - des.26	År 3 jan.27 - des.27	År 4 jan.28 - des.28	År 5 jan.29 - des.29
Påstående leieinntekter	8 186 874	8 373 213	8 507 185	8 128 490	7 884 941
Markedsleie (nye avtaler)	-	-	-	517 471	904 834
Normale eierkostnader	-752 932	-767 991	-783 350	-799 017	-814 998
Driftsresultat	7 433 942	7 605 223	7 723 834	7 846 943	7 974 778

Likviditetsutvikling	År 6 jan.30 - des.30	År 7 jan.31 - des.31	År 8 jan.32 - des.32	År 9 jan.33 - des.33	År 10 jan.34 - des.34
Påstående leieinntekter	8 011 100	8 139 278	8 269 506	8 401 819	6 402 186
Markedsleie (nye avtaler)	922 931	941 390	960 217	979 422	3 195 276
Normale eierkostnader	-831 298	-847 924	-864 882	-882 180	-899 823
Driftsresultat	8 102 734	8 232 744	8 364 842	8 499 060	8 697 638

Likviditetsutvikling	År 11 jan.35 - des.35	År 12 jan.36 - des.36	År 13 jan.37 - des.37	År 14 jan.38 - des.38	År 15 jan.39 - des.39
Påstående leieinntekter	-	-	-	-	-
Markedsleie (nye avtaler)	9 979 754	10 179 349	10 382 936	10 590 594	10 802 406
Normale eierkostnader	-917 820	-936 176	-954 900	-973 998	-993 478
Driftsresultat	9 061 934	9 243 172	9 428 036	9 616 597	9 808 929

Salgssum ved utgangen av år 15	126 646 926
Nåverdi kontantstrøm	93 661 526
Verdi (avr.)	93 700 000



VEDLEGG R

Verdivurdering Sarpsborgveien 23

VERIDIAN

ANALYSE

VERDIVURDERING

NÆRINGSEIENDOM

Sarpsborgveien 23, 1640 Råde
Gnr. 57, bnr. 35 i Råde kommune

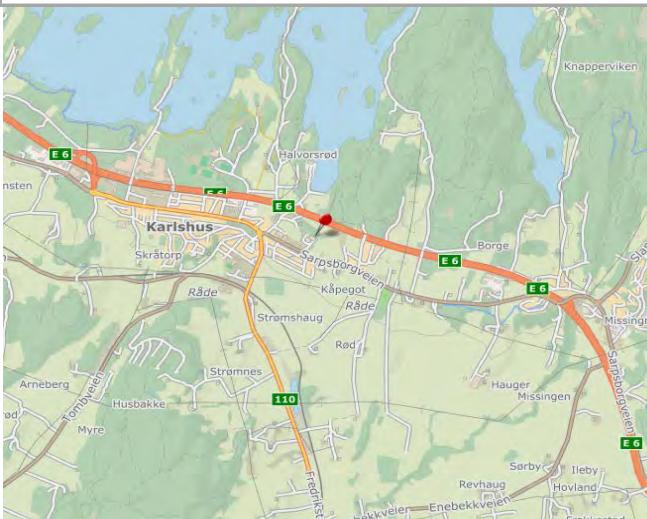
10.02.2025



SAMMENDRAG

Østfold Eiendomsinvest AS - Sarpsborgveien 23, Råde

Adresse:	Sarpsborgveien 23, 1640 Råde	Regulering:	Kontor/forretning/tjenesteyting
Matrikkel:	Gnr. 57, bnr. 35 i Råde	Tomteareal:	17 707 m ²
Eiendomstype:	Logistikk/produksjon	Areal bebyggelse (BTA):	3 212 m ²
Hjemmelshaver/fester:	Sarpsborgveien 23 AS	Byggeår:	2015/2007



Eiendommen er beliggende ved E6 mellom Moss og Sarpsborg i Råde kommune. Området rundt består av næringsbebyggelse og noe jordbruksarealer, samt småhusbebyggelse i form av rekkehus og eneboliger. Det er kollektivdekning i form av buss med holdeplass ca. 250 meter fra eiendommen, samt at det er ca. 1,4 km til Råde Stasjon.

Eiendommen er i henhold til mottatt informasjon bebygget med et bygg oppført i 2007 og senere utvidet i 2015 spesialtilpasset Mesterbakeren AS sin virksomhet. Eiendommen er fullt utleid til Mesterbakeren AS på en langsiktig kontrakt med en gjenværende leietid på 9,75 år. Verdien av eiendommen er derfor beregnet med utgangspunkt i påstående leieinntekter og en vurdering av normal markedsleie for eiendommen.

Eksisterende bebyggelse

	Leieareal/ antall	Dagens ledighet	Påstående leie pr. m ² /år	Leiesum påstående	Markedsleie per m ² /år	Sum markedsleie
Produksjon	3 212	0,0 %	1 572	5 050 592	1 572	5 050 592
Tilleggsleie	1	0,0 %	283 760	283 760	-	-
Sum/snitt	3 213	0,0 %	1 660	5 334 352	1 572	5 050 592
Generell ledighet			0,0 % av inntektpotensial f.o.m. år 2025			-
Årlige eierkostnader			90 per m ² BTA/år			296 891
Avkastningskrav						6,70 %
Leietaktilpasninger (nominell)						-
Ekstraordinært vedlikehold (nominell)						-
Verdi eksisterende bebyggelse (kontantstrøm, se rapport)						74 000 000

Konklusjon

Verdi eksisterende bebyggelse	74 000 000
Nåverdi leieinntekter frem til utvikling (bebyggelse som skal rives)	-
Nåverdi utviklingspotensial	-
Sum eiendomsverdi	74 000 000
Verdiintervall	± 5 %

Fra kr. 70 300 000,- til kr. 77 700 000,-

Utført av: Johan Berg-Svendsen og Mari Øverland, Veridian Analyse AS – 10.02.2025

1 – INNLEDNING

1.1 – Mandat

Njord Alternative Investments AS ved Magnus Brath Lund har anmodet Veridian Analyse AS om å verdsette eiendommen Sarpsborgveien 23 med matrikkelbetegnelse gnr. 57, bnr. 35 i Råde kommune, heretter kalt "eiendommen".

Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen henført til 31.12.2024. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert påregnelige leieinntekter, og eventuelt hensyntatt et utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

Eiendommen er bebygget med et logistikkbygg. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i påstående leienivå og en vurdering av normale markedsleier for lokalet slik det fremstår i dag. Vurderingen skal foretas som en overordnet skrivebordsvurdering og eiendommen er således ikke besiktiget.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

1.2 – Beskrivelse

Eiendommen er beliggende ved E6 mellom Moss og Sarpsborg i Råde kommune. Området rundt består av næringsbebyggelse og noe jordbruksarealer, samt småhusbebyggelse i form av rekkehus og eneboliger.

Det er kollektivdekning i form av buss med holdeplass ca. 250 meter fra eiendommen, samt at det er ca. 1,4 km til Råde Stasjon.



Eiendommen er i henhold til mottatt informasjon bebygget med et bygg oppført i 2007 og senere utvidet i 2015 med 30 %. Arealene består av arealer henført til kontor, forretning og produksjonsarealer med høy standard.

1.3 – Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsbestemmelser til Reguleringsplan for del av gnr. 57, bnr. 1, Råde kommune, vedtatt 29.09.2005. Eiendommen er beliggende innenfor felt A og er regulert til kontor/industri/lager. Maks tillatt BYA er 40 % av tomtens nettoareal. Videre tillates det en gjennomsnittlig gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 og 11 meter. Eiendommen anses i dag ikke å være fullt utnyttet og det er således et utviklingspotensial på eiendommen, da dagens BYA kun er ca. 15 % (ikke medregnet parkering).

I henhold til kommuneplanens arealdel for Råde kommune «2023-2037» er eiendommen avsatt til sentrumsformål.

2 – VERDIGRUNNLAG

2.1 – Leievurdering

Det er inngått en leieavtale med Mesterbakeren AS med kontraktsutløp 30.08.2034. Arealene er uteleid for kr. 1 572,- per m² BTA/år og i tillegg er det en tilleggsleie på kr. 283 760,- per år, noe som tilsvarer kr. 88,- per m² BTA/år. Leien kan årlig justeres med 100 % av endringene i konsumprisindeksen. Avtalen er en såkalt "bare-house" leieavtale hvor leietaker har alt inn- og utvendig vedlikeholdsansvar.

Leienivå for denne type logistikkeiendom varierer avhengig av faktorer som standard, beliggenhet og utforming. Normal markedsleie for denne type logistikk-/produksjonsarealer i dette området anses for tiden å være beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 2 000,- per m² BTA/år, og i enkelte tilfeller også noe høyere enn dette for spesialtilpassede arealer.

Eiendommen er har god eksponering mot hovedfartsåren E6 og det er kort vei til offentlig kommunikasjon. Videre er påstående leienivå beliggende innenfor det som anses å være normal markedsleie. Da det er inngått en langvarig leieavtale mellom to profesjonelle uavhengige aktører, samt at den fremstår å være innenfor et normalnivå hensyntatt at det er en bare-house-kontrakt, har vi valgt å videreføre påstående leienivå ved kontraktsutløp. Vi antar imidlertid at tilleggsleien ikke videreføres da dette er en investeringsleie som erfaringsmessig normalt avskrives over leieperioden.

2.1.1 – Oversikt over leieforhold og vurdert markedsleie

Type	Kontrakt/leietaker	Areal/antall	Kontrakts-leie per m ² /år	Sum årlig kontraktsleie p.t.	Årlig leie-regulering (% av KPI)	Kontrakts-opphe	Vurdert markeds-leie pr. m ² /år	Sum vurdert årlig markedsleie	Markeds-leie fra dato
Produksjon	Mesterbakeren AS	3 212 m ²	1 572	5 050 592	100 %	sep.34	1 572	5 050 592	okt.34
Tilleggsleie	Mesterbakeren AS	1 stk.	(⁽¹⁾ 283 760)	283 760	100 %	sep.34	-	-	okt.34
Sum		3 213 m²		5 334 352				5 050 592	

Merknader til tabellen:

(1) Leiepris er oppgitt per stk./år.

2.2 – Normale eierkostnader

	Per m ² BTA	Sum (avr.)
Forsikringspremie (bygningsforsikring)	11	34 672
Forvaltning, drift og regnskapsførsel	12	40 000
Div. kostnader, honorarer, og fremmede tjenester	5	15 000
Avsetning til vedlikehold	50	160 000
Eiendomsskatt (iht. eiendomsskattelisten)	15	47 219
Sum normale eierkostnader	90	296 891

Eierkostnadene utgjør i dette tilfellet ca. 5,9 % av sum vurdert markedsleie, noe som er under normalnivå, men henføres til at leiekontrakten er en bare-housekontrakt.

2.3 – Leietakertilpasninger/ekstraordinært vedlikehold

Eiendommen er ikke besiktiget og er oppgitt å være i funksjonsmessig stand. Det er derfor ikke medregnet kostnader til verken leietakertilpasninger eller ekstraordinært vedlikehold, men forutsatt at eventuelle kostnader omfattes av avsetning til vedlikehold. Det presiseres imidlertid at eiendommen ikke er besiktiget og mangler kan derfor likevel forekomme. Det anbefales derfor at det foretas ytterligere undersøkelse ved en eventuell kjøps-/salgsprosess.

2.4 – Rentegrunnlag/avkastningskrav

Risikoene påvirkes av økte finansierings- og rentevilkår, og grunnet vedvarende prisvekst og svak valuta er det en forventet en flat renteutvikling. Eiendommen anses å ha en attraktiv beliggenhet med tilknytning til E6. Videre er eiendommen fullt uteleid til en solid leietaker på en langsiktig kontrakt med gjenværende leietid på 9,75 år, noe som trekker risikoen ned. Videre har eiendommen et utviklingspotensial som trekker risikoen ytterligere ned.

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	3,60 %
Inflasjon	2,00 %
Realrente	1,60 %
Renterisiko/fortjeneste	1,00 %
Markedsrisiko	1,70 %
Objektrisiko	1,50 %
Kurans	0,90 %
Realavkastningskrav	6,70 %

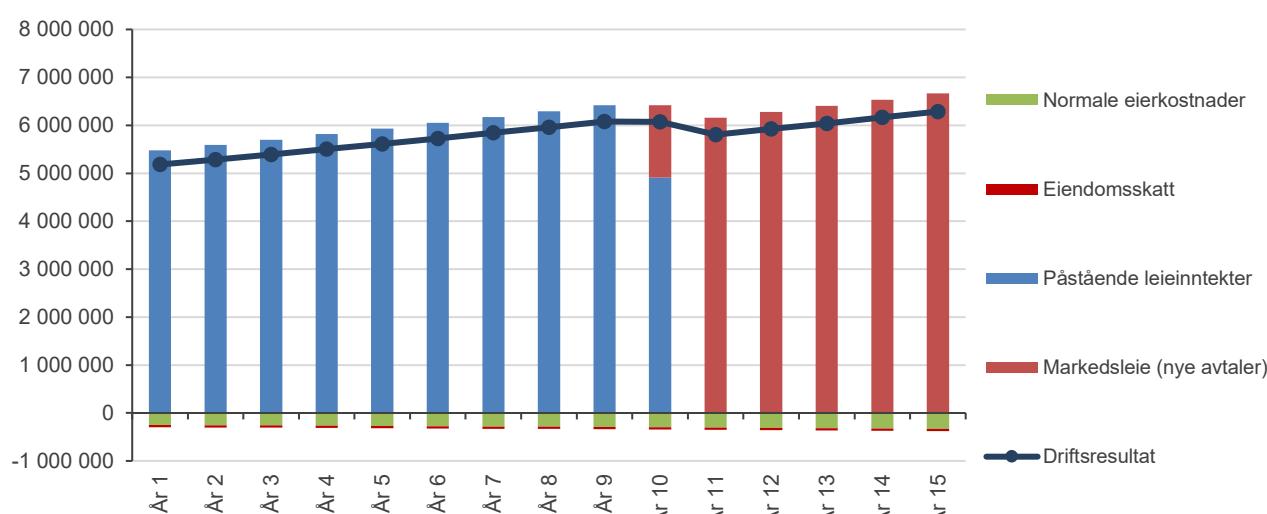
3 – VERDIBEREGNING

3.1 – Nøkkeltall

Inntekts- og kostnadsutvikling (inflasjon)	2,00 %
Realrente	1,60 %
Realavkastningskrav	6,70 %
Kap. % for forrentningsverdi ved salg i år 15	6,70 %
Nominelt avkastningskrav	8,70 %
Dagens ledighetsgrad (areal)	0,00 %
Gjennomsnittlig gjenværende leietid påstående kontrakter	9,75 år
Generell ledighet (av inntektpotensial)	0,00 %
Generell ledighet fra og med år	2025

3.2 – Kontantstrømanalyse

Likviditetsutvikling	År 1 jan.25 - des.25	År 2 jan.26 - des.26	År 3 jan.27 - des.27	År 4 jan.28 - des.28	År 5 jan.29 - des.29
Påstående leieinntekter	5 479 681	5 589 275	5 701 060	5 815 081	5 931 383
Markedsleie (nye avtaler)	-	-	-	-	-
Normale eierkostnader	-249 672	-254 665	-259 759	-264 954	-270 253
Eiendomsskatt	-47 219	-47 219	-47 219	-47 219	-47 219
Driftsresultat	5 182 790	5 287 390	5 394 082	5 502 908	5 613 911
Likviditetsutvikling	År 6 jan.30 - des.30	År 7 jan.31 - des.31	År 8 jan.32 - des.32	År 9 jan.33 - des.33	År 10 jan.34 - des.34
Påstående leieinntekter	6 050 010	6 171 011	6 294 431	6 420 320	4 911 544
Markedsleie (nye avtaler)	-	-	-	-	1 508 981
Normale eierkostnader	-275 658	-281 171	-286 795	-292 531	-298 381
Eiendomsskatt	-47 219	-47 219	-47 219	-47 219	-47 219
Driftsresultat	5 727 133	5 842 620	5 960 417	6 080 570	6 074 926
Likviditetsutvikling	År 11 jan.35 - des.35	År 12 jan.36 - des.36	År 13 jan.37 - des.37	År 14 jan.38 - des.38	År 15 jan.39 - des.39
Påstående leieinntekter	-	-	-	-	-
Markedsleie (nye avtaler)	6 156 643	6 279 776	6 405 372	6 533 479	6 664 149
Normale eierkostnader	-304 349	-310 436	-316 644	-322 977	-329 437
Eiendomsskatt	-47 219	-47 219	-47 219	-47 219	-47 219
Driftsresultat	5 805 076	5 922 122	6 041 508	6 163 283	6 287 493
Salgssum ved utgangen av år 15	95 734 138				
Nåverdi kontantstrøm	74 025 228				
Verdi (avr.)	74 000 000				



VEDLEGG S

Verdivurdering Hylkjeplatene 44

VERIDIAN

ANALYSE

VERDIVURDERING

NÆRINGSEIENDOM

Hylkjeflaten 44, 5109 Hylkje
Gnr. 173, bnr. 225 i Bergen kommune

10.02.2025



SAMMENDRAG

Bergen Kombibygg AS - Hylkjeplatene 44, Bergen

Adresse:	Hylkjeplatene 44, 5109 Hylkje	Regulering:	Detaljregulering - næring/kontor/industri
Matrikkel:	Gnr. 173, bnr. 225 i Bergen	Tomteareal:	10 482,4 m ²
Eiendomstype:	Næring - kombinasjonseiendom	Areal bebyggelse (BTA):	3 945 m ²
Hjemmelshaver/fester:	Hylkje Eiendom AS	Byggeår:	2021



Eiendommen er beliggende på Hylkje i bydel Åsane i Bergen kommune. Området er et veletablert næringsområde for logistikk-/industrieiendom med bebyggelse av ulik alder. Øvrig del av området rundt består av småhusbebyggelse. Det er kollektivdekning i form av buss med holdeplass ca. 200 meter fra eiendommen. Videre har eiendommen nærhet til E39.

Eiendommen er bebygget med et kombinasjonsbygg fra 2021 på 3 945 m² BTA. Eiendommen er i dag fullt utleid på en langsiktigkontrakt med en gjenværende leietid på 8,42 år. Verdien er derfor beregnet med utgangspunkt i påstående leieinntekter og en vurdering av normal markedsleie for eiendommen.

Eksisterende bebyggelse

	Leieareal/ antall	Dagens ledighet	Påstående leie pr. m ² /år	Leiesum påstående	Markedsleie per m ² /år	Sum markedsleie
Kombi	3 945	0,0 %	1 845	7 280 048	1 845	7 280 048
Sum/snitt	3 945	0,0 %	1 845	7 280 048	1 845	7 280 048
Generell ledighet			0,0 % av inntektpotensial f.o.m. år 2025			-
Årlige eierkostnader			65 per m ² BTA/år			255 000
Avkastningskrav						6,80 %
Leietaktilpasninger (nominell)						-
Ekstraordinært vedlikehold (nominell)						-
Verdi eksisterende bebyggelse (kontantstrøm, se rapport)						103 600 000

Konklusjon

Verdi eksisterende bebyggelse	103 600 000
Nåverdi leieinntekter frem til utvikling (bebyggelse som skal rives)	-
Nåverdi utviklingspotensial	-
Sum eiendomsverdi	103 600 000
Verdiintervall	± 5 %

Fra kr. 98 400 000,- til kr. 108 800 000,-

Utført av: Johan Berg-Svendsen og Mari Øverland, Veridian Analyse AS – 10.02.2025

1 – INNLEDNING

1.1 – Mandat

Njord Alternative Investments AS ved Magnus Brath Lund har anmodet Veridian Analyse AS om å verdsette eiendommen med adresse Hylkjeflaten 44 med matrikkelskilt betegnelse gnr. 173, bnr. 225 i Bergen kommune, heretter kalt "eiendommen".

Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen per 31.12.2024. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på regnelige leieinntekter, og eventuelt hensyntatt et utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

Eiendommen er i dag bebygget et kombinasjonsbygg oppført i 2021. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i påstående leienivå og en vurdering av normale markedsleier for lokalet slik det fremstår i dag. Vurderingen skal foretas som en overordnet skrivebordsvurdering og eiendommen er således ikke besiktiget.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

1.2 – Beskrivelse

Eiendommen er beliggende på Hylkje i bydel Åsane i Bergen kommune. Området er et veletablert næringsområde for logistikk-/industrieidom med bebyggelse av nyere alder. Øvrig del av området rundt består av småhusbebyggelse.

Det er kollektivdekning i form av buss med holdeplass ca. 200 meter fra eiendommen. Videre har eiendommen nærhet til E39.



Eiendommen er bebygget med et nybygg fra 2021 på 3 945 m² BTA. Bygget er spesialtilpasset leietaker Steen-Hansen AS og består av kontor- og fellesarealer, et laboratorium, produksjonslokaler og lager. Bygget har energiklasse B.

1.3 – Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert i henhold til den eldre reguleringsplanen "Åsane gnr. 171, 173 og 198, Hylkje Industriområde del 2", vedtatt 21.11.2002. I henhold til planen er eiendommen regulert til industri. I områder for industri skal det oppføres bygninger for industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan tillate forretningsvirksomhet i tilknytning til den enkelte bedrift i området dersom forholdene legger til rette for det. Varehus og større detalvjarehandelsvirksomhet er ikke tillatt. Videre tillates ikke den ubebygde delen av tomtten til lagring.

Maks tillatt tomteutnyttelse i industriområder er TU = 100 %.

I henhold til gjeldene kommuneplan for Bergen "2018-2030" er eiendommen avsatt til nærværende bebyggelse- og anlegg.

2 – VERDIGRUNNLAG

2.1 – Leievurdering

Eiendommen er fullt uteleid til Steen-Hansen AS med kontraktsutløp 31.05.2033. Arealene er uteleid for kr. 1 845,- per m² BTA/år. Leien kan årlig justeres med 100 % av endringene i konsumprisindeksen. Videre er det inngått en såkalt "bare-house" kontrakt hvor leietaker har alt inn- og utvendig vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er beliggende i et etablert næringsområde og anses å ha en attraktiv beliggenhet for denne type kombinasjonseiendom. Normal markedsleie for denne type arealer anses for tiden å være beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 1 500,- per m² BTA/år, avhengig av blant annet beliggenhet, standard og utforming. Nyere bygg kan imidlertid oppnå noe høyere leiepriser, opp mot kr. 2 000,- per m² BTA/år for bygg med høy standard.

Den angeldende eiendommen er som nevnt bebygget med et spesialtilpasset nybygg for leietaker, ferdig oppført i 2021 med høy standard, noe som tilsier en leie helt i øvre sjikt. Da leieavtalen er inngått mellom to profesjonelle uavhengige aktører, samt at de fremstår å være beliggende innenfor et normalnivå, har vi valgt å videreføre påstående leienivå ved kontraktsutløp.

2.1.1 – Oversikt over leieforhold og vurdert markedsleie

Type	Kontrakt/leietaker	Areal/antall	Kontrakts-leie per m ² /år	Sum årlig kontraktsleie p.t.	Årlig leie-regulering (% av KPI)	Kontrakts-oppheø	Vurdert markeds-leie pr. m ² /år	Sum vurdert årlig markedsleie	Markeds-leie fra dato
Kombi	Steen-Hansen AS	3 945 m ²	1 845	7 280 048	100 %	mai.33	1 845	7 280 048	jun.33
Sum		3 945 m²		7 280 048				7 280 048	

2.2 – Normale eierkostnader

	Per m ² BTA	Sum (avr.)
Forsikringspremie (bygningsforsikring)	-	
Forvaltning, drift og regnskapsførsel	10	40 000
Div. kostnader, honorarer, og fremmede tjenester	5	20 000
Avsetning til vedlikehold	50	195 000
Eiendomsskatt (iht. eiendomsskattelisten)	-	
Sum normale eierkostnader	65	255 000

Eierkostnadene utgjør i dette tilfellet ca. 3,5 % av sum vurdert markedsleie, noe som er under normalnivå, men henføres til at leiekontrakten er en bare-housekontrakt.

2.3 – Leietakertilpasninger/ekstraordinært vedlikehold

Eiendommen er ikke besiktiget og er oppgitt å være i funksjonsmessig stand. Det er derfor ikke medregnet kostnader til verken leietakertilpasninger eller ekstraordinært vedlikehold, men forutsatt at eventuelle kostnader omfattes av avsetning til vedlikehold. Det presiseres imidlertid at eiendommen ikke er besiktiget og mangler kan derfor likevel forekomme. Det anbefales derfor at det foretas ytterligere undersøkelse ved en eventuell kjøps-/salgsprosess.

2.4 – Rentegrunnlag/avkastningskrav

Risikoene påvirkes av økte finansierings- og rentevilkår, og grunnet vedvarende prisvekst og svak valuta er det en forventet en flat renteutvikling. Eiendommen anses å ha en attraktiv beliggenhet ved E39 i et veletablert næringsområde i Åsane. Videre er eiendommen fullt uteleid til en solid leietaker på en langsiktig kontrakt med gjenværende leietid på underkant av 8,5 år, noe som trekker risikoen ned.

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	3,60 %
Inflasjon	2,00 %
Realrente	1,60 %
Renterisiko/fortjeneste	1,00 %
Markedsrisiko	1,80 %
Objektrisiko	1,60 %
Kurans	0,80 %
Realavkastningskrav	6,80 %

3 – VERDIBEREGNING

3.1 – Nøkkeltall

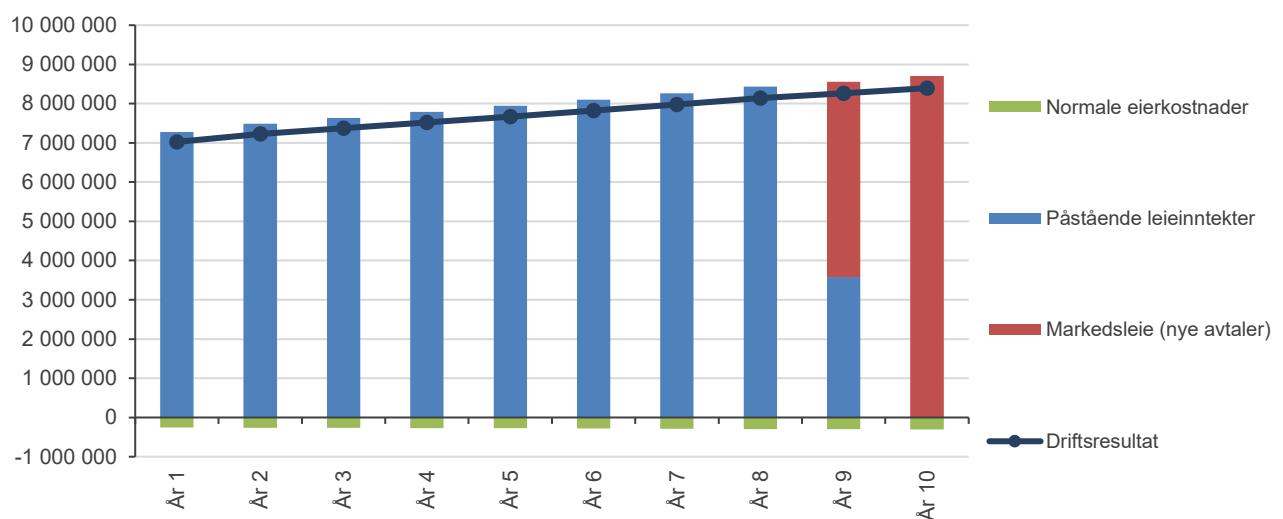
Inntekts- og kostnadsutvikling (inflasjon)	2,00 %
Realrente	1,60 %
Realavkastningskrav	6,80 %
Kap. % for forrentningsverdi ved salg i år 10	6,80 %
Nominelt avkastningskrav	8,80 %
Dagens ledighetsgrad (areal)	0,00 %
Gjennomsnittlig gjenværende leietid påstående kontrakter	8,42 år
Generell ledighet (av inntektpotensial)	0,00 %
Generell ledighet fra og med år	2025

3.2 – Kontantstrømanalyse

Likviditetsutvikling	År 1 jan.25 - des.25	År 2 jan.26 - des.26	År 3 jan.27 - des.27	År 4 jan.28 - des.28	År 5 jan.29 - des.29
Påstående leieinntekter	7 280 048	7 487 172	7 636 916	7 789 654	7 945 447
Markedsleie (nye avtaler)	-	-	-	-	-
Normale eierkostnader	-255 000	-260 100	-265 302	-270 608	-276 020
Driftsresultat	7 025 048	7 227 072	7 371 614	7 519 046	7 669 427

Likviditetsutvikling	År 6 jan.30 - des.30	År 7 jan.31 - des.31	År 8 jan.32 - des.32	År 9 jan.33 - des.33	År 10 jan.34 - des.34
Påstående leieinntekter	8 104 356	8 266 443	8 431 772	3 583 503	-
Markedsleie (nye avtaler)	-	-	-	4 975 680	8 700 331
Normale eierkostnader	-281 541	-287 171	-292 915	-298 773	-304 749
Driftsresultat	7 822 815	7 979 272	8 138 857	8 260 410	8 395 583

Salgssum ved utgangen av år 10	125 933 740
Nåverdi kontantstrøm	103 625 590
Verdi (avr.)	103 600 000



VEDLEGG T

Verdivurdering Pindsleveien 9

VERIDIAN

ANALYSE

VERDIVURDERING

NÆRINGSEIENDOM

Pindsleveien 9, 3907 Sandefjord
Gnr. 152, bnr. 42 i Sandefjord kommune

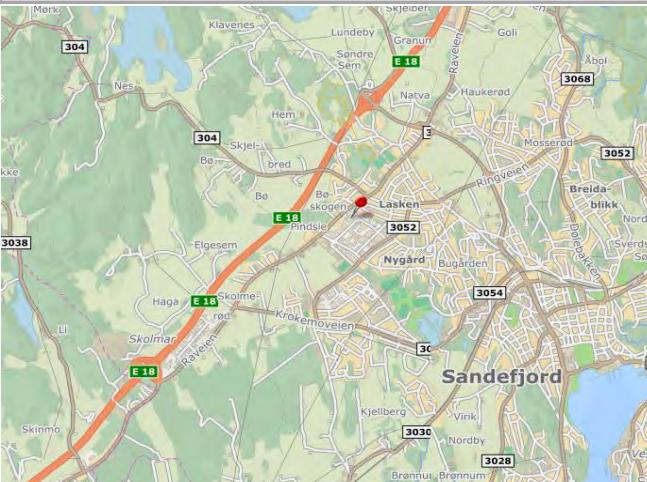
10.02.2025



SAMMENDRAG

Sandefjord Eiendomsinvest AS - Pindsleveien 9, Sandefjord

Adresse:	Pindsleveien 9, 3907 Sandefjord	Regulering:	Detaljregulering - næring/kontor/industri
Matrikkel:	Gnr. 152, bnr. 42 i Sandefjord	Tomteareal:	7 730,2 m ²
Eiendomstype:	Næring	Areal bebyggelse (BTA):	4 175 m ²
Hjemmelshaver/fester:	Pindsleveien 9 AS	Byggår:	1970, 1995, 2006, 2007



Eiendommen er beliggende ved Pindsle i Sandefjord kommune. Pindsle er et tidligere industriområde som nå har blitt et attraktivt handelsområde, med en rekke Big-Box-eiendommer. Området forøvrig består av småhusbebyggelse. Videre er det ca. 4 km til Sandefjord sentrum fra eiendommen. Eiendommen er lett tilgjengelig fra E18 og det er kollektivtransport i form av buss tilgjengelig i gangavstand fra eiendommen.

Eiendommen er en big-box eiendom med et bygg på 4 175 m² BTA. Eiendommen er i dag fullt uteid til tre ulike leietakere på langsiktige kontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 6,51 år. Verdien er derfor beregnet med utgangspunkt i påstående leieinntekter og en vurdering av normal markedsleie for eiendommen.

Eksisterende bebyggelse

	Leieareal/ antall	Dagens ledighet	Påstående leie pr. m ² /år	Leiesum påstående	Markedsleie per m ² /år	Sum markedsleie
Handel	4 175	0,0 %	1 350	5 634 368	1 350	5 634 368
Sum/snitt	4 175	0,0 %	1 350	5 634 368	1 350	5 634 368
Generell ledighet			0,0 % av inntektpotensial f.o.m. år 2025			-
Årlige eierkostnader			175 per m ² BTA/år			730 628
Avkastningskrav						6,60 %
Leietakertilpasninger (nominell)						-
Ekstraordinært vedlikehold (nominell)						-
Verdi eksisterende bebyggelse (kontantstrøm, se rapport)						74 500 000

Konklusjon

Verdi eksisterende bebyggelse	74 500 000
Nåverdi leieinntekter frem til utvikling (bebyggelse som skal rives)	-
Nåverdi utviklingspotensial	-
Sum eiendomsverdi	74 500 000
Verdiintervall	± 5 %

Fra kr. 70 800 000,- til kr. 78 250 000,-

Utført av: Johan Berg-Svendsen og Mari Øverland, Veridian Analyse AS – 10.02.2025

1 – INNLEDNING

1.1 – Mandat

Njord Alternative Investments AS ved Magnus Brath Lund har anmodet Veridian Analyse AS om å verdsette eiendommen med adresse Pindsleveien 9 med matrikkelbetegnelse gnr. 152, bnr. 42 i Sandefjord kommune, heretter kalt "eiendommen".

Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen per 31.12.2024. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert påregnelige leieinntekter, og eventuelt hensyntatt et utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

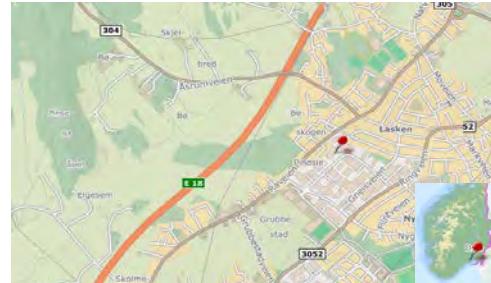
Eiendommen er i dag bebygget med en big-box som i dag er fullt uteleid. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i påstående leienivå og en vurdering av normale markedsleier for lokalet slik det fremstår i dag. Vurderingen skal foretas som en overordnet skrivebordsvurdering og eiendommen er således ikke besiktiget.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

1.2 – Beskrivelse

Eiendommen er beliggende ved Pindsle i Sandefjord kommune. Pindsle er et tidligere industriområde som nå har blitt et attraktivt handelsområde, med en rekke Big-Box-eiendommer. Området forøvrig består av småhusbebyggelse. Videre er det ca. 4 km til Sandefjord sentrum fra eiendommen.

Eiendommen er lett tilgjengelig fra E18 og det er kollektivtransport i form av buss tilgjengelig i gangavstand fra eiendommen.



Eiendommen er en big-box eiendom med et bygg på 4 175 m² BTA. Bygget er opprinnelig fra 1970 og senere påbygget i 1995, 2006 og 2007. Videre er eiendommen oppgradert de siste årene med rettekking av deler av taket, ny brannsentral og nytt automatisk ventilasjonsanlegg.

1.3 – Reguleringsforhold

Eiendommen er i henhold til offentlig tilgjengelig informasjon ikke regulert. I henhold til gjeldene kommuneplan for Sandefjord "2023-2035" er eiendommen avsatt til næværende kombinert bebyggelse- og anleggsformål.

2 – VERDIGRUNNLAG

2.1 – Leievurdering

Eiendommen er fullt utleid på 3 ulike kontrakter til henholdsvis Elkjøp, Megaflis og SIS med ulik kontraktsutløp. Leiene kan årlig justeres med 100 % av endringene i konsumprisindeksen. Leienivåene for arealene varierer fra kr. 946,- til kr 1 439,- per m² BTA/år, med et arealviktet snitt på kr. 1 319,- per m² BTA/år.

Eiendommen er beliggende i et etablert næringsområde med nærhet til E18 og anses å ha en attraktiv beliggenhet for denne type handelseiendom. Normal markedsleie for denne type handelsarealer/showroom anses for tiden å være beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 1 800 per m² BTA/år, avhengig av blant annet beliggenhet, standard og utforming.

Da det er inngått langvarige leieavtaler mellom profesjonelle uavhengige aktører, samt at de fremstår å være beliggende innenfor et normalnivå, har vi valgt å videreføre påstående leienivå ved kontraktsutløp.

2.1.1 – Oversikt over leieforhold og vurdert markedsleie

Type	Kontrakt/leietaker	Areal/antall	Kontrakts-leie per m ² /år	Sum årlig kontraktsleie p.t.	Årlig leie-regulering (% av KPI)	Kontrakts-opphe	Vurdert markeds-leie pr. m ² /år	Sum vurdert årlig markedsleie	Markeds-leie fra dato
Handel	Elkjøp Norge AS	2 200 m ²	1 314	2 891 481	100 %	sep.31	1 314	2 891 481	okt.31
Handel	Megaflis Sandefjord AS	1 775 m ²	1 439	2 553 786	100 %	okt.31	1 439	2 553 786	nov.31
Handel	SIS Sandefjord AS	200 m ²	946	189 101	100 %	des.25	946	189 101	jan.26
Sum		4 175 m²						5 634 368	

2.2 – Normale eierkostnader

	Per m ² BTA	Sum (avr.)
Forsikringspremie (bygningsforsikring)	15	60 628
Forvaltning, drift og regnskapsførsel	30	125 000
Div. kostnader, honorarer, og fremmede tjenester	20	85 000
Avsetning til vedlikehold	110	460 000
Eiendomsskatt (iht. eiendomsskattelisten)	-	
Sum normale eierkostnader	175	730 628

Eierkostnadene utgjør i dette tilfellet ca. 13,0 % av sum vurdert markedsleie. Dette anses å være innenfor normalnivå for denne type bebyggelse.

2.3 – Leietakertilpasninger/ekstraordinært vedlikehold

Eiendommen er ikke besiktiget og er oppgitt å være i funksjonsmessig stand. Det er derfor ikke medregnet kostnader til verken leietakertilpasninger eller ekstraordinært vedlikehold, men forutsatt at eventuelle kostnader omfattes av avsetning til vedlikehold. Det presiseres imidlertid at eiendommen ikke er besiktiget og mangler kan derfor likevel forekomme. Det anbefales derfor at det foretas ytterligere undersøkelser ved en eventuell kjøps-/salgsprosess.

2.4 – Rentegrunnlag/avkastningskrav

Risikoene påvirkes av økte finansierings- og rentevilkår, og grunnet vedvarende prisvekst og svak valuta er det en forventet en flat renteutvikling. Eiendommen anses å ha en attraktiv beliggenhet med nærhet til E18. Videre er eiendommen fullt utleid til tre solide leietakere på langsiktige kontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid er 6,51 år, noe som trekker risikoen ned. Byggets alder trekker imidlertid noe opp.

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	3,60 %
Inflasjon	2,00 %
Realrente	1,60 %
Renterisiko/fortjeneste	1,00 %
Markedsrisiko	1,50 %
Objektrisiko	1,40 %
Kurans	1,10 %
Realavkastningskrav	6,60 %

3 – VERDIBEREGNING

3.1 – Nøkkeltall

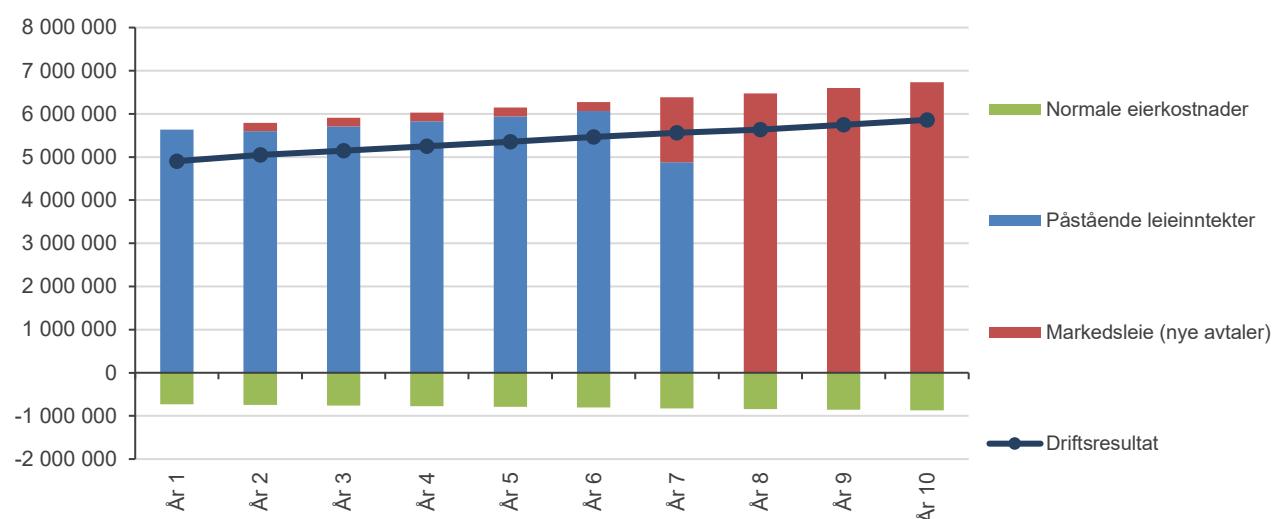
Inntekts- og kostnadsutvikling (inflasjon)	2,00 %
Realrente	1,60 %
Realavkastningskrav	6,60 %
Kap. % for forrentningsverdi ved salg i år 10	6,60 %
Nominelt avkastningskrav	8,60 %
Dagens ledighetsgrad (areal)	0,00 %
Gjennomsnittlig gjenværende leietid påstående kontrakter	6,51 år
Generell ledighet (av inntektpotensial)	0,00 %
Generell ledighet fra og med år	2025

3.2 – Kontantstrømanalyse

Likviditetsutvikling	År 1 jan.25 - des.25	År 2 jan.26 - des.26	År 3 jan.27 - des.27	År 4 jan.28 - des.28	År 5 jan.29 - des.29
Påstående leieinntekter	5 634 368	5 600 190	5 712 194	5 826 438	5 942 966
Markedsleie (nye avtaler)	-	192 883	196 741	200 675	204 689
Normale eierkostnader	-730 628	-745 241	-760 145	-775 348	-790 855
Driftsresultat	4 903 740	5 047 832	5 148 789	5 251 765	5 356 800

Likviditetsutvikling	År 6 jan.30 - des.30	År 7 jan.31 - des.31	År 8 jan.32 - des.32	År 9 jan.33 - des.33	År 10 jan.34 - des.34
Påstående leieinntekter	6 061 826	4 878 947	-	-	-
Markedsleie (nye avtaler)	208 783	1 506 357	6 472 118	6 601 560	6 733 591
Normale eierkostnader	-806 672	-822 806	-839 262	-856 047	-873 168
Driftsresultat	5 463 936	5 562 499	5 632 856	5 745 513	5 860 423

Salgssum ved utgangen av år 10	90 570 177
Nåverdi kontantstrøm	74 494 369
Verdi (avr.)	74 500 000



VEDLEGG U

Revisjonsberetning til kontantstrømoppstilling for Fondet for 2023

Generalforsamlingen i Kraft Eiendomsinvest I AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
NO 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning til kontantstrømoppstilling

Konklusjon

Vi har revidert Kraft Eiendomsinvest I AS sin Kontantstrømoppstilling ("Kontantstrømoppstilling") som er utarbeidet som et tillegg til årsregnskapet for 2023. Vi mener at den finansielle informasjonen i Kraft Eiendomsinvest I AS sin Kontantstrømsoppstilling for 2023 i det alt vesentlige er utarbeidet i samsvar med 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 i avsnittet "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av regnskapsoppstillingen". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og "International Code of Ethics for Professional Accountants" (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for regnskapsoppstillingen

Ledelsen (styret) er ansvarlig for utarbeidelsen av Kontantstrømoppstilling i samsvar med med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide en oppstilling som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av oppstillingen

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for hvorvidt Kontantstrømoppstilling som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men det er 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 blir vurdert som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukere foretar på grunnlag av dette regnskapet.

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Lyngdal, 21.03.2025
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

2025-03-21 15:44:35 UTC

 bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteverandør.

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 signatørenes 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.

VEDLEGG V

Revisjonsberetning til kontantstrømoppstilling for Haugesund Autocenter AS for 2023

Generalforsamlingen i Haugesund Autocenter AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
NO 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning til kontantstrømoppstilling

Konklusjon

Vi har revidert Haugesund Autocenter AS sin Kontantstrømoppstilling ("Kontantstrømoppstilling") som er utarbeidet som et tillegg til årsregnskapet for 2023. Vi mener at den finansielle informasjonen i Haugesund Autocenter AS sin Kontantstrømsoppstilling for 2023 i det alt vesentlige er utarbeidet i samsvar med 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 i avsnittet "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av regnskapsoppstillingen". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og "International Code of Ethics for Professional Accountants" (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for regnskapsoppstillingen

Ledelsen (styret) er ansvarlig for utarbeidelsen av Kontantstrømoppstilling i samsvar med med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide en oppstilling som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av oppstillingen

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for hvorvidt Kontantstrømoppstilling som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men det er 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 blir vurdert som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukere foretar på grunnlag av dette regnskapet.

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Lyngdal, 21.03.2025
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

2025-03-21 15:35:58 UTC

 bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteverandør.

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 signatørenes 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.

VEDLEGG W

Revisjonsberetning til kontantstrømoppstilling for AHK Eiendom for 2023

Generalforsamlingen i AHK Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
NO 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning til kontantstrømoppstilling

Konklusjon

Vi har revidert AHK Eiendom AS sin Kontantstrømoppstilling ("Kontantstrømoppstilling") som er utarbeidet som et tillegg til årsregnskapet for 2023. Vi mener at den finansielle informasjonen i AHK Eiendom AS sin Kontantstrømsoppstilling for 2023 i det alt vesentlige er utarbeidet i samsvar med 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 i avsnittet "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av regnskapsoppstillingen". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og "International Code of Ethics for Professional Accountants" (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for regnskapsoppstillingen

Ledelsen (styret) er ansvarlig for utarbeidelsen av Kontantstrømoppstilling i samsvar med med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide en oppstilling som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av oppstillingen

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for hvorvidt Kontantstrømoppstilling som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men det er 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 blir vurdert som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukere foretar på grunnlag av dette regnskapet.

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Lyngdal, 21.03.2025
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

2025-03-21 15:41:22 UTC

 bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteverandør.

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 signatørenes 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.