

Årsrapport for
Opplysningsvesenets fond
2024

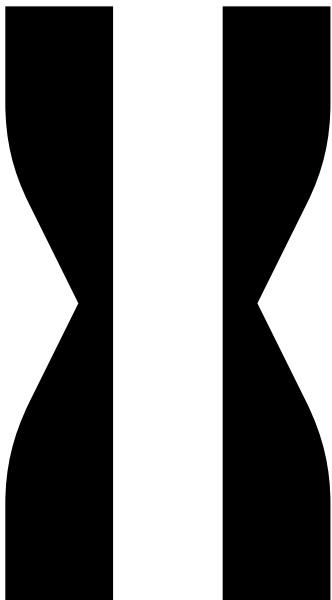


Opply
fond

stad

Årsrapport for
Allstad 2024

Over hele landet – i fortid og fremtid



Møtepunktet

Allstad er møtet
mellom fortid og fremtid,
mellom bevaring og utvikling.

Allstad – på alle steder – er et navn som kler
en av Norges største grunneiere. Det er også
en ambisjon om å være til for felleskapet.

Møtepunktet, logoen vår, er to ranke søyler
med piler som peker mot hverandre. Møtene
vi skaper mellom mennesker, mellom fortid
og fremtid, mellom bevaring og utvikling
– møtepunktet er i alt vi gjør. I det ser vi
muligheter og skaper verdier – i brytningen
avledet av helheten. For alt henger sammen
med alt. Det er det som er Allstad.

Allstad

Innhold

Første del av årsrapporten omhandler virksomheten
gjennomgående for *hele* 2024. Del to er rapportering for
OVF fra 1.januar til omdanningen 1. september, og del tre er
rapportering for Allstad fra omdanningen 1. september og
til årsskiftet.



Foto: Anne Lise Norheim

Del 1

4	Allstads historie
6	Lederartikkel av Ole-Wilhelm Meyer
8	Delingsprosjektet med Den norske kirke
10	Gammel virksomhet i ny selskapsform
12	Ledergruppen
14	Bærekraft

Forretningsområder

34	Skog og utmark
36	Kapitalforvaltning
40	Prestegård – kulturarv i bruk
42	Store rehabiliteringer i 2024
44	Eiendomsutvikling og næringseiendom
46	Tomtefeste
48	Energi – Clemens Kraft og Geisli Energi

Del 2

Regnskap OVF

51	Innholdsoversikt for del 2
52	Styret for OVF
54	Styrets beretning for avviklingsregnskapet
60	Regnskap for OVF 01.01.24-31.08.24
64	Regnskapsprinsipper
66	Noter
82	Riksrevisjonens beretning

Del 3

Regnskap Allstad

87	Innholdsoversikt for del 3
88	Styret for Allstad
90	Styrets beretning Allstad
95	Regnskap for Allstad 01.09.24-31.12.24
99	Regnskapsprinsipper
102	Noter
121	Revisors beretning

Allstads historie



Det var på slutten av 1700-tallet at presten Jacob von der Lippe Parelius bygde ut prestegården i Meldal til en storgård. Prestegårdshagen foran huset ble en kombinasjon av det vake og det nyttige, med grusganger, bed og lythus. I det gamle lyshuset han bygde til kone Margrethe, kan dørene stå oppe på en varm sommerdag. Foto: Anne Lise Nordheim

1000-1152/53	1200	1300	1537	1660
Kirke og kongemakt er sterkt knyttet sammen. Nidaros blir erkebispesete og den kristne hovedstaden i landet.	De første, kristne lovene slår fast at prestene skal bo på en fast gård. Prestesetet og boret omtales i Gulatingsloven.	1300 Prestegårder blir oppført i tilknytning til kirkene	1537 Reformasjonen. Kongen overtar bispe- og klostergodset og kirke-eiendommene, men ikke prestegårdene.	1660 Eneveldet innføres. Prestegårdene blir embetsgårder.
1024		1320		1687
Kristenretten vedtas på Mostertinget, og fører til et trosskifte i Norge.		Vedtak på bispemøte slår fast prestens forpliktelser overfor prestegårdseie		Kong Christian Vs Norske lov om presters boplikt og om prestegårdene.
1068		1380		
Vestlandets første bispesete blir anlagt på øya Selja.		Norge inngår i union med Danmark.		
1000	1200	1300	1500	1600

1723	1882	1996	2001	21. februar
Norske bygdekirker blir auksjonert bort for å finansiere kongens krigføring.	Reduksjonsloven: Prestegårdens areal skal reduseres til en normal gård beregnet ut fra produksjonsevne.	Ny lov om OVF. All avkastning av fondet skulle komme Den norske kirke til gode.	Forvaltningsorganet for OVF blir etablert med eget styre og ledelse.	Regjeringens bevaringsstrategi for kulturhistoriske kirker legges fram. Utbytte fra OVF skal inngå i oppbyggingen av et nytt Kirkebevaringsfond.
1736	1897	2021	2010	12. juni
Konfirmasjon blir innført. Prest og prestegård blir sentral for undervisningen.	Pengeøkonomi erstatter lønn i varer og tjenester.	Grunnlovens § 116 om OVF, blir opphevet. OVF blir en statlig virksomhet.	Høyesterettsdom som bekrefter at OVF er en stiftelseslignende innretning og at Grunloven §106 (nå §116) begrenser Stortingets og statens myndighet til å instruere fondet. Dømmer tomtefesteinstruksen som ugyldig.	Stortinget vedtar at OVF skal omdannes til et statlig eid aksjeselskap, og at eierskapet flyttes til Nærings- og fiskeridepartementet. Stortinget ber OVF sikre allmenn tilgang til jakt og fiske i fondets utmark.
1700	1800	1900	2000	2024

Endringer av historisk format

2024 var et år i endringens tegn. Endringene var av historisk karakter. Etter 223 år og med virkning fra 1. september ble virksomheten i Opplysningsvesenets fond i sin helhet overført til det nyetablerte statlig aksjeselskapet Allstad.

Eierskapsutøvelsen ble flyttet fra Barne- og familiedepartementet til Nærings- og fiskeridepartementet. Opplysningsvesenets fond har opphørt, men virksomheten videreføres i form av Allstad..

Omdanningen av virksomheten har skjedd med full kontinuitet. Rettigheter og forpliktelser fra Opplysningsvesenets fond videreføres i regi av Allstad. Som statlig kommersielt aksjeselskap vil Allstad drive sin virksomhet over et bredt område, fra arealforvaltning, jord- og skogbruk til eienomsutvikling, kraftproduksjon og kapitalforvaltning. Selskapet vil fortsette å ta vare på og utvikle sin portefølje av viktige kultureiendommer – de gamle prestegårdene – over hele landet. Allmenhetens tilgang til fondets, og dermed det nye selskapets skoger og annen utmark, og til jakt og fiske, vil fortsatt være sikret.

Det femårige prosjektet med deling av Opplysningsvesenets fond mellom staten og Den norske kirke er også på det nærmeste ferdigstilt. Kirken har overtatt et stort antall gamle presteboliger og betydelig kapital fra Allstad for å ha et godt og sikkert finansielt grunnlag for eierskapet til disse bygningene. Samtidig forblir Allstad fortsatt eier av mange viktige kulturminner i form av gamle prestegårder.

Allstad har i 2024 bidratt med betydelig startkapital til statens program for istandsetting og vedlikehold av de gamle kirkene i Norge. Dette gjenspeiler fondets nye samfunnsoppdrag etter at det har blitt en rent statlig virksomhet. Det

årlige regnskapsmessige utbyttet skal etter dette i sin helhet gå til kirkebevaringsprogrammet. Som medarbeidere i OVF opplever vi dette som et meningsfullt og motiverende oppdrag.

Mange år med god organisasjonsutvikling, verdiskaping og resultatutvikling i Opplysningsvesenets fond, og omdanning og overføring av virksomheten til ny selskapsform, har gitt Allstad et godt grunnlag, både finansielt og organisatorisk, for videre utvikling av den kommersielle virksomheten – med mål om å skape best mulig avkastning innenfor bærekraftige rammer.

Gjennom omdanningen har Allstad oppnådd en hensiktsmessig, fremtidsrettet organisering av virksomheten. Det er en avgjørende forutsetning for god, langsiktig og lønnsom forvaltning og utvikling av de betydelige verdiene – ressursene – som er i selskapets eie, til beste for fellesskapet, for fortsatt å kunne bidra til å skape lønnsom aktivitet i mange lokalsamfunn rundt om i landet, og for å bidra til å finansiere statens program for istandsetting og vedlikehold av de gamle kirkene i Norge.

Vi opplever derfor at utgangspunktet for det nye selskapet er godt og solid, både med tanke på fremtidig verdiskaping som kommersiell aktør på egne forretningsområder, som kulturformidler med utgangspunkt i det betydelige antallet gamle prestegårder som fortsatt vil forbli i selskapet eie, og som finansiell bidragsyter til kirkebevaringsprogrammet.



Ole-Wilhelm Meyer har vært administrerende direktør i Opplysningsvesenets fond siden 2013, og har ledet OVF gjennom de største endringene i fondets historie. Foto: Allstad

Gode resultater skapes ikke av enkeltpersoner alene. De store endringene som har skjedd i Opplysningsvesenets fond og Allstad hadde ikke latt seg gjøre uten stor innsats og god samhandling mellom kompetente og godt motiverte medarbeidere. Det er denne organisasjonen som vil bære Allstad videre. Det lover godt.

Ole-Wilhelm Meyer

Adm. direktør

Deling med Den norske kirke

Gjennom århundrer har prestegårdene landet rundt vært viktige i lokalsamfunnene de tilhører. I 1814 var Eidsvolds-mennene opptatt av å sikre prestebordgodset, og i 1821 ble den første loven om Opplysningsvesenets fond vedtatt. Tidene forandrer seg, samfunnet utvikler seg og prestegårdene har andre roller og funksjoner i dag.

Prestene har ikke lenger plikt til å bo i prestebolig og kirken er skilt fra staten. Som en del av denne utviklingen besluttet Stortinget at kirken skal overta en rekke presteboliger m.m. av særlig verdi for kirken.

Arbeidet med delingen har pågått i en femårsperiode, og 1. november 2024 ble de første 114 boligene og tre næringseiendommer overført til kirken. Overføringen skjedde i tråd med vilkårene fra Barne- og familiedepartementet, og i tillegg til eiendommer skal kirken få overført 1,3 milliarder kroner fra Allstad. Halvparten ble overført i 2024.

Delingsprosjektet har medført et omfattende arbeid med delingssøknader, fradeling, oppmåling og matrikulering av eiendommene. Ved utgangen av 2024 var delingssøknader for 20 eiendommer avslått. Av disse hadde 15 fått endelig avslag fra statsforvalter.

En del avslag på fradelingssøknadene har kommet som følge av at OVF/Allstad ikke har ønsket å selge landbrukseiendommer som tilleggsjord til nabobruk. Det er store verdier knyttet til fremtidig utnyttelse av eiendommene som er viktige for selskapet fremtidige verdiskaping. Denne vurderingen ble underbygget i en særskilt ekstern kartlegging av disse verdiene.

Arbeidet med overføring av 193 gravplasser fra Allstad til de lokale soknene har pågått gjennom året. Alle tomtene er

gjennomgått og 187 nabovarsler er sendt. Det er gjennomført 90 oppmålingsforretninger som grunnlag for fradeling, overskjøting og tinglysning.

Delingsprosjektet ferdigstilles i 2025. Da er 141 presteboliger og kontorbygg overført til kirken. I tillegg kommer garasjer, stabbur, uthus og noen driftsbygninger.

Milepeler

- 2015: Boplikt for prester ble opphevet
- 2017: Den norske kirke blir selvstendig fra staten
- 2019: Stortingsmelding om Opplysningsvesenets fond (OVF)
- 2020: Stortinget vedtar å dele fondet mellom Den norske kirke og staten
- 2022: Ny lov om OVF
- 2023: OVF – regulert som statlig virksomhet
- 2024: Kirken overtar de første 114 presteboligene og 750 millioner kroner.

Som vilkår for delingen mellom staten og kirken forplikter staten seg til å øke innsatsen for å sikre de kulturhistorisk viktige kirkene. I 2024 overførte staten, 200 millioner kroner fra OVF/Allstad til kirkebevaringsfondet.



Hovedbygningen ved Holt prestegård ved Tvedestrand, stod ferdig i 1720. Sogneprest Christian Dyrhuus sa selv om huset at det var bygget «for egen regning og etter egen smag». Senere ble en av landets første lærerutdanninger startet her. Bygningen ble overført til Den norske kirke i 2024. Foto: Allstad.



Gammel virksomhet i ny selskapsform

Etter 203 år som særlovsfond, har Opplysningsvesenets fond skiftet drakt og blitt til Allstad AS.

Godset, staten og kirken

Opplysningsvesenets fond ble stiftet i 1821 med formål om å forvalte det benefiserte godset til presteskapet. Inntektene av godset skulle bare anvendes til «geistlighetens beste og opplysningens fremme», slik det fulgte av Grunnloven § 116. Opplysningsvesenets fond fikk sin egen lov i 1996, og det er Kongen som har hatt forvaltningsansvaret for fondet. Den løpende forvaltningen har de siste årene vært delegert til Kirkedepartementet og Barne- og familiedepartementet.

Helt siden fondet ble etablert, har eierskapet til godset vært omstridt. Var det staten eller Den norske kirke som eide fondet? Svaret ble gitt over 130 sider i stortingsmelding nr. 29 av 21. juni 2019. Fondet skulle deles mellom staten og kirken. Eiendommer med særlig kirkelig betydning skulle overføres til Den norske kirke, mens staten skulle eie det resterende.

Konklusjonene i stortingsmeldingen medførte endringer i lov om Opplysningsvesenets fond i 2021. I loven ble det bestemt at staten ble eier av fondet fra 1. januar 2023, og at fondets verdier skulle deles med kirken. Barne- og familiedepartementet opprettet et eget prosjekt for delingsarbeidet, som per april 2025 fremdeles pågår. Første pulje med eiendommer ble overført til kirken i november 2024.

Opplysningsvesenets fond inn i fremtiden

For å sikre en god kommersiell og bærekraftig ramme for virksomheten i Opplysningsvesenets fond etter delingen, vurderte Barne- og familiedepartementet det som best å omdanne fondet til et aksjeselskap. Og med det startet omdanningsprosjektet.

I mangel av eksisterende lovverk for omdanning av gammelt særlovsfond til et aksjeselskap, var første oppgaven i omdanningsprosjektet å utarbeide en omdanningslov.

Forslag til lov om omdanning av Opplysningsvesenets fond ble sendt på høring 8. desember 2023. Mange benyttet adventstiden til å skrive høringssvar, og innen høringsfristen 22. januar 2024 hadde 21 instanser uttalt seg. I hørings-svarene var det særlig engasjement knyttet til statens planer for fremtidig forvaltning av utmarksressurser.

Lovforslaget (Prop. 82 L 2023-2024) var klart 5. april 2024. Forslaget bygget på tilsvarende bestemmelser i tidligere lover om omdanning av statlige foretak til aksjeselskap, blant annet lov om NSB AS og Posten Norge AS. Et sentralt prinsipp for omdanningen var at alle fondets eiendeler, rettigheter og forpliktelser skulle overføres til aksjeselskapet – på jusspråket kalt generalsuksesjon. I tillegg inneholdt lovforslaget spesialbestemmelser som var nødvendig for å få omdannet fondet til et aksjeselskap på en praktisk måte. Eiendom med særlige hjemmelsforhold skulle overtas av aksjeselskapet ved omdanningen etter inspirasjon fra reglene om ekspropriasjon. I tillegg skulle omregistrering av eiendeler, rettigheter og heftelser i grunnboken og andre offentlige registre skje ved navneendring.

I lovforslaget fremkom det at forvaltningen av statens eierskap i selskapet skulle overføres fra Barne- og familiedepartementet til Nærings- og fiskeridepartementet.

Omdanningsloven ble vedtatt i statsråd 25. juni 2024.

Allstad AS – der fortid møter fremtid

Staten v/Barne- og familiedepartementet signerte stitelsesdokumentene for Allstad AS søndag 1. september 2024. Ved stiftelsen ble hele formuesmassen i Opplysningsvesenets fond, med alle rettigheter og forpliktelser, overført til aksjeselskapet som et tingsinnskudd. Et brev med anmodning om navneendring for over 12 000 matrikkelenheter ble overlevert til Kartverket etter stiftelsen. Selskapsnavnet, Allstad, spiller på den brede tilstedeværelsen med eiendom i store deler av landet.



Vestre Aker prestegård i Oslo, ble bygget i landlige omgivelser i 1790. Gjennom generasjoner har byen tatt over jorder og åkerland, og nå står blant annet NRK og Universitetet på Blindern på gammel prestegårdsgrunn. Foto: Jøran Kristensen

Den 1. november 2024, ble forvaltningsansvaret for Allstad AS overført til Nærings- og fiskeridepartementet. Statens mål med eierskapet er høyest mulig avkastning over tid innenfor bærekraftige rammer for den kommersielle og største delen av virksomheten, samt bærekraftig og kostnadseffektiv forvaltning av høy kvalitet for de kulturhistorisk verdifulle byggene, eiendommene og landbrukseiendommene som er igjen i selskapet.

Det er fremhevet i vedtektene at selskapet skal vektlegge en aktiv naturforvaltning og ta hensyn til friluftsinteresser, herunder tilby jakt- og fiskerettigheter til allmennheten.

En premiss for beslutningen om deling av fondet mellom staten og kirken, var at staten skulle forplikte seg til å øke sin innsats for bevaring av kulturhistorisk verdifulle kirkebygg. For å etterleve forpliktelsen, har regjeringen besluttet at utbyttet fra Allstad skal gå til å bygge opp Kirkebevaringsfondet som nylig er etablert under Riksantikvaren. Kirkebevaringsfondet skal finansiere vedlikehold og restaurering av nær tusen kulturhistoriske kirker i Norge. Allstad er stolte av å bidra til dette samfunnsoppdraget.

Reorganisering av Allstad-konsernet

I etterkant av omdanningen til Allstad AS, ble det gjennomført en reorganisering av konsernet. Virksomheten ble plas-

sert i ulike datterselskaper. Noen av selskapene eksisterte fra før, mens noen ble nyopprettet i forbindelse med reorganiseringen. Blant annet ble hoveddelen av grunneiendommer overført til det nyopprettede datterselskapet Allstad Grunneiendom AS, og tidligere Clemens Eiendom AS byttet navn til Allstad Eiendomsutvikling AS. De ansatte i Clemens Eiendom AS ble overført til Allstad AS. Allstad AS har i dag om lag 100 ansatte som leverer tjenester til konsernet.

En siste revisjon før avvikling av OVF

Siste steg i omdanningsprosjektet er den formelle avviklingen av Opplysningsvesenets fond og Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond.

Opplysningsvesenets fond har stått tomt siden 1. september 2024. Den formelle avviklingen måtte likevel vente på en siste runde med revisjon. Riksrevisjonen godkjente avviklingsregnskapet for Opplysningsvesenets fond og Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond 11. april 2025. Omdanningsprosjektet har dermed nådd veis ende, og Opplysningsvesenets fond med det tilhørende forvaltningsorganet er historie.

Ledergruppen



Ole-Wilhelm Meyer
Direktør

(f. 1956) Siviløkonom. Ansatt siden 2013. Mer enn 30 års ledererfaring fra flere bransjer, hovedsaklig innenfor bank, finans og forsikring, samt fra handel og industri.



Turid Kolstadløkken
Prestegård

(f. 1971) Cand.philol med hovedfag historie. Ansatt 2025. Har 25 års erfaring med vern og utvikling av kulturarv fra fylkeskommunen i Buskerud og Riksantikvaren. Kom fra stilling som avdelingsdirektør hos Riksantikvaren.



Stig Halvor Langmoen
Juridisk og compliance

(f. 1968) Juridisk embetseksamen. Ansatt siden 2022. Mer enn 20 års erfaring fra offentlig forvaltning og som advokat i Thommessen og ABB-gruppen



Snorre Eide
IT, digitalisering og data

(f. 1967) Sivilingeniør. Ansatt siden 2020. Kom til OVF fra stilling som bedriftsrådgiver i Devoteam Fornebu Consulting. Mer enn 25 års variert prosjekterfaring som konsulent og leder fra en rekke bransjer i privat- og offentlig sektor.



Judy Velle Hafredal
HR, kommunikasjon og bærekraft

(f. 1964) Samfunnsviter med tilleggstudanning innenfor kommunikasjon, HR og ledelse. Ansatt siden 2008. Kom til OVF fra stillingen som informasjonssjef i Rom Eiendom. Mer enn 25 års erfaring fra eiendomsbransjen.



Ulf Myrbø
Finans, økonomi og forretningsstøtte

(f. 1966) Siviløkonom. Ansatt siden 2018. Kom til OVF fra stilling som CFO i NCC Construction Norge og strategidirektør i NCC Infrastructure. Ledererfaring fra en rekke bransjer gjennom 30 år som CFO, strategidirektør og konsulent.



Knud Nørve
Clemens Kraft

(f. 1964) Sivilingeniør med tilleggstudanning innenfor finans og investering. Ansatt siden 2021. Mer enn 30 års erfaring fra energibransjen. Kom til Clemens Kraft fra stilling som adm. dir. i Infragas Norge AS.



Bernt Nordby Skøien
Eiendom

(f. 1979) Økonom/MBA. Ansatt siden 2017. 20 års erfaring fra eiendomsbransjen. Kom til Clemens Eiendom fra Hav Eiendom som CFO og konstituert adm.dir.

Bærekraft

Bærekraft i Allstad

Som stor grunneier og forvalter av eiendom, naturressurser, kulturhistorie og kapital, er bærekraft og ansvarlighet et viktig premiss i Allstad for å skape langsiktige verdier. I løpet av 2024 har virksomheten gjennomført flere tiltak for å forbedre og systematisere bærekraftsarbeidet. Eierskapsmeldingen (Stortingsmelding 6 2022–2023) og EUs rapporteringsdirektiv CSRD har vært brukt som utgangspunkt for forbedringsarbeidet.

Grunnlag for utarbeidelse av rapport

Denne rapporten er utarbeidet basert på krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Allstad er ikke underlagt kravene for regnskapsåret 2024, men har valgt å tilpasse rapporteringen til CSRD og tilhørende rapporteringsstandarder i European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Rapporten inneholder informasjon om arbeidet som er gjort i 2024 og mål for arbeidet fremover. Den dekker Allstads mest vesentlige miljømessig, sosial og styringsmessig bærekraftstemaer. Disse er klima, biomangfold og økosystemer, arbeidere i verdikjeden, berørte lokalsamfunn, og forretningsetikk.

Forretningsområdene *eiendom*, *kapitalforvaltning* og *prestegård* er omfattet av Allstads egen virksomhet. Det gjelder også datterselskaper og prosjektselskaper hvor Allstad har operasjonell kontroll. Forretningsområdet *energi* er inkludert som en del av Allstads verdikjede, på samme måte som andre felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Det



samsvarer med måten datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper er behandlet i det finansielle årsregnskapet for Allstad.

Vesentlige bærekraftstemaer for Allstad

Allstad gjennomførte i 2024 en dobbelt vesentlighetsanalyse, i henhold til retningslinjene i ESRS 1 under CSRD. Analysen ble gjennomført med bistand fra ekstern fagkompetanse. Gjennom arbeidet har Allstad identifisert sin påvirkning på miljø, mennesker og samfunn, samt finansielle risikoer og muligheter som virksomheten er utsatt for.

Analysearbeidet ledet til følgende oversikt over påvirkning, muligheter og risikoer (IRO) vurdert som vesentlige for bærekraftsarbeidet og videre rapportering:

Bærekraft

Tabell 1: Påvirkning, risikoer og muligheter (IRO)

ESRS	Aktivitetsbeskrivelse	IRO	Verdikjedeplassering	Tidshorisont
E1 Klimaendringer	Klimatiltak som BREEAM-bygg, redusert materialbruk og bevaring av karbonrik natur	Potensiell påvirkning	Egne operasjoner og nedstrøms	Medium og langsiktig
	Indirekte utslipp gjennom verdipapirinvesteringer	Faktisk påvirkning	Egne operasjoner og nedstrøms	Kortsiktig
	Utslipp fra innkjøp av varer og tjenester til bygg- og eiendomsprosjekter	Faktisk påvirkning	Oppstrøms	Alle
	Energieffektivisering i nye og eksisterende bygg- og eiendomsprosjekter	Faktisk påvirkning	Nedstrøms	Kortsiktig og medium
	Utslipp fra skogforvaltning og arealbruksendringer	Faktisk påvirkning	Egne operasjoner og nedstrøms	Alle
	Strategiske fortrinn og kommersielt attraktive eiendommer ved taksonomitilpassede bygg	Potensiell mulighet	Egne operasjoner og nedstrøms	Medium og langsiktig
	Indirekte utslipp fra utleie av areal til grus- og mineraluttak, samt jordbruk	Faktisk påvirkning	Nedstrøms	Alle
E4 Biologisk mangfold og økosystemer	Mangelfull kartlegging av naturmangfold i prosjekter og tiltak	Faktisk risiko	Egne operasjoner og oppstrøms	Alle
	Skjerpede krav til bevaring og vern av natur	Faktisk risiko	Egne operasjoner og nedstrøms	Kortsiktig og medium
	Prosjekter beslaglegger natur- og grøntområder, og reduserer allmennhetenes tilgang	Faktisk påvirkning	Egne operasjoner og oppstrøms	Alle
	Arbeid i tråd med tiltakshierarkiet	Faktisk påvirkning	Egne operasjoner og oppstrøms	Alle
	Tap av naturmangfold og økosystemtjenester	Faktisk risiko	Alle	Alle
	Skader på natur og biologisk mangfold ved forvaltning av eiendom, skog og naturressurser	Faktisk påvirkning	Egne operasjoner	Kortsiktig
S2 Arbeidere i verdikjeden	Manglende håndtering av leverandørstyring- og oppfølging	Potensiell påvirkning	Egne operasjoner og nedstrøms	Alle
S3 Berørte lokalsamfunn	Forvalte kulturminner og kulturhistorien for fremtidige generasjoner	Potensiell mulighet	Alle	Medium og langsiktig
	Velge leietakere som sikrer samfunnsnyttig drift	Potensiell påvirkning	Egne operasjoner	Medium og langsiktig
	Samfunnsnyttig forvaltning av prestegårder og arealer	Faktisk påvirkning	Egne operasjoner	Alle
	Allmenheten og lokalsamfunn har tilgang til arealer, friluftsliv, jakt og fisk.	Faktisk påvirkning	Nedstrøms	Alle
G1 Selskapsstyring	Mangelfull leverandørstyring- og oppfølging	Potensiell påvirkning	Egne operasjoner og oppstrøms	Alle
	Tildelelse av kontrakter og innkjøp av varer og tjenester	Potensiell påvirkning	Alle	Alle

Dobbel vesentlighetsanalyse

Den doble vesentlighetsanalysen ble gjennomført som en firetrinns-prosess:

- Forstå konteksten knyttet til på-virkning risiko og muligheter
- Identifisere faktiske og potensi-elle påvirkninger, samt risikoer og muligheter
- Vurdere vesentlig påvirkning, risiko og muligheter
- Beslutte vesentlig påvirkning, risiko og muligheter

I alle analysefasene ble det gjen-nomført arbeidsmøter med interne nøkkelressurser og eksternt fagkom-petanse. I tidlig fase ble arbeidsmø-tenene brukt for å blant annet kartlegge Allstads verdikjeder og aktiviteter, for å sikre at verdikjeder og påvirknin-ger tilknyttet hele virksomheten var representert inn i analysen. Senere i prosessen ble arbeidsmøtene brukt til å diskutere hovedfunn i interessentin-tervjuer og andre kilder, samt vurdere vesentligheten av risiko, muligheter og påvirkning. Det ble også gjennomført arbeidsmøter og forankringsmøter med konsernledergruppen.

Alle temaer, undertemaer og un-der-undertemaer i ESRS AR 16 ble vurdert for å identifisere påvirkning, risikoer og muligheter. Det ble også vurdert om ytterligere temaer kunne være relevante for Allstad, men ingen slike temaer ble identifisert. I vurderingen av Allstads påvirkning på mennesker og miljø, ble både fak-tisk og potensiell, positiv og negativ påvirkning vurdert. I vurderingen av finansiell vesentlighet, ble det vurdert både bærekraftsrelatert risiko for ne-gativ finansiell effekt og muligheter for

positiv finansiell effekt for Allstad.

Analysen av Allstads påvirkning på omverdenen, ble gjort basert på kart-leggingen av verdikjeder og tilhørende aktiviteter, tidligere gjennomførte vesentlighets- og omverdensanalyser, samt intervjuer av interne og eksterne interessenter. Ramme-verket fra *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD) ble brukt for å identifisere påvirkning, risiko, avhengigheter og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer. Det omfattet bruk av LEAP-meto-dikken (Locate, Evaluate, Assess, Prepare) til å lokalisere og identifisere naturrisiko, utvikling av tiltak, mål og rapportering. Dette ble benyttet som grunnlag for virksomhetens rutiner for arealbruk. I forlengelsen av arbeidet med naturrisikoanalyser har Allstad også identifisert og kategorisert fysisk klimarisiko og omstillingsrisiko.

Dialog med interessenter var en sen-tral del av informasjonsinnhentingen i den doble vesentlighetsanalysen. Allstad har mange interessentgrupper, hvorav de viktigste inkluderer ansatte, grunneiere, lokalsamfunn, leverandø-rer og samarbeidspartnere, interes-seorganisasjoner, eier, myndigheter, kapitalmarkedsaktører, entreprenører og bank og forsikrings-institusjoner.

Det ble gjennomført intervjuer med 7 eksterne og 15 interne interessenter. De eksterne interessentene var Norsk Friluftsliv, Innlandet fylkeskommune, ByKon, KonseptPluss, Norsk Bonde-og Småbrukerlag, the Saami Council og Miljødirektoratet.

I tillegg ble erfaringer fra annen inter-essentdialog benyttet som underlag i analysearbeidet. Allstad har jevnlig

dialog med kommuner og kunder gjennom ulike forum. Hørings-innspill fra eksterne interessenter i forbin-delse med omdanningen av OVF til Allstad AS, ble også lagt til grunn.

En bruttoliste med påvirkning, risiko og muligheter ble benyttet som underlag til å vurdere vesentlighet. Det ble gjennomført flere arbeidsmø-ter dedikert til scoring, kalibrering og fastsettelse av terskler for vesentlighet.

Konsekvensen av påvirkning ble gitt en score basert på effekt, omfang og sannsynlighet. For negativ påvirk-ning ble det også vurdert om og hvor krevende det vil være å gjenopprette skader. Finansielle muligheter og risi-ko ble vurdert basert på konsekvens og sannsynlighet.

Konsekvensene ble vurdert kvalitativt, utfra enten økonomi, omdømme eller ressurser. Det ble brukt en skala fra en til fem i disse vurderingene.

Resultatet av vurderingene var en oversikt over hvilke påvirkninger, risikoer og muligheter som var katego-risert til å ha lav, medium eller høy vesentlighet fra et påvirknings-og/eller finansielt perspektiv.

Terskelverdiene for graden av vesent-lighet ble diskutert i Allstads bære-kraftsgruppe, i samråd med eksterne konsulenter. Temaene som ble vurdert til å ha høy vesentlighet, ble inkludert i videre diskusjoner og kalibrering med konsernledergruppen om hvilke påvirkninger, risikoer og muligheter som skulle sette retning for strategi, styring, rapportering, kommunikasjon og kompetansebehov. Allstads ve-sentlige temaer ble endelig besluttet av konsernledergruppen.



Høst på Løten prest-egård. Foto: Jøran André Kristensen

Miljø og klima

I denne seksjonen rapporterer Allstad på de to vesentlige temaene klimaendringer, og bilogisk mangfold og øko-systemer.

Klimaendringer

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Allstad påvirker klimaendringer gjennom klimautslipp fra virksomheten og blir påvirket av et klima i endring. Dette gir risiko og muligheter for alle Allstads virksomhetsområder.

Klimautslipp fra skogforvaltningen utgjør en av Allstads største utslippskilder. Det skyldes i hovedsak arealbruk-sendringen, men også maskinbruk og transport. Tilveksten i skogen har en positiv klimaeffekt gjennom økt karbonlag-ring. I 2024 ble karbonopptaket beregnet til å være større enn klimautslippet fra hogst.

En annen stor utslippskilde er indirekte utslipp fra verdipa-pirinvesteringer. Allstad investerer i fond, og unngår fond

med særlig utslippsintensive selskaper. Retningslinjene for ansvarlig og bærekraftig kapitalforvaltning er under revide-ring, og skjerpede klimakrav til forvaltere og fond er et viktig tema i revisjonen.

Aktivitetene knyttet til utvikling, drift og vedlikehold av bygg-og eiendommer, bidrar til klimautslipp gjennom blant annet energibruk, materialbruk og arealbruksendringer. Allstad gjennomfører tiltak for å redusere disse utslippene gjennom blant annet klimakrav til materialbruk, energibruk og kriterier for tomtevalg. Nye næringsprosjekter skal BREEAM-serti-fiseres og i alle tiltak skal prinsippene for tiltakshierarkiet følges. Det innebærer å unngå, begrense, restaurere og kompensere vesentlig naturskade, inkludert karbonintensi-ve naturtyper som myr og våtmark. Allstad har muligheter til å velge tomter uten vesentlige naturverdier og karbonlag-ring, pga virksomhetens store totemasse.

Allstads utleie av prestegårder og areal bidrar også til klimautslipp. Utleie til jordbruksformål gir indirekte klimaut-slipp gjennom dyrehold og arealbruksendringer, mens utleie av areal til uttak av grus og mineraler gir indirekte utslipp gjennom arealbruksendringer og energibruk. Allstad kan påvirke positivt ved å stille krav i avtalene med samarbeids-partnere.

Allerede i dag opplever Allstad økte vedlikeholdskostnader på bygninger og infrastruktur, som følge av stormer og styrtregn. Med et mer uforutsigbart, varmere og våtere klima, samt økende ekstremvær og nedbørsmengder framover, vil risikoen for skader på skog, bygninger, infrastruktur og eiendommer øke. Det vil gi økte kostnader til reparasjoner, samt økt behov for klimatilpasningstiltak. Det kan være reetablering av veier og infrastruktur på mindre utsatte lokasjoner, og flomsikring og overvannshåndtering i både nye og eksisterende bygninger og eiendommer. Allstad eier og forvalter mange eldre prestegårder, som ofte er uten tilstrekkelig drenering.

Klimaendringer som temperaturøkning, hyppigere og mer intens nedbør, samt perioder med ekstrem varme og kulde, øker risikoen for frostskafer, råte og skadedyr på eldre bygninger. Det vil også øke risikoen for sykdom og skadedyr i skog. Dette vil gi økonomiske konsekvenser i form av vedlikeholdskostnader og potensielt redusert produktiv skog.

I tillegg til fysisk klimarisiko, må Allstad håndtere regulatoriske endringer, markeds- og teknologiske endringer og skjerpede krav. Nye regulatoriske krav relatert til arealbruk, energieffektivitet, ressursbruk og reduksjon av klimagassutslipp kan blant annet føre til at Allstad må endre sin drift innen eiendomsutvikling og skogbruk. Dette kan resultere i økte kostnader og gi fordyrende prosjekter. Økt behov for fornybar energi, gir Allstad markedsmuligheter gjennom de tilknyttede selskapene Clemens Kraft og Geisli Energi.

Identifisert påvirkning, risiko og muligheter knyttet til klimaendringer knytter seg til bygg- og eiendomsutvikling og -drift, skogforvaltning, kapitalforvaltning og utleie av areal.

Hva betyr dette for Allstad?

Allstad har etablert klimamål og gjennomfører tiltak for å redusere klimautslipp fra virksomheten og verdikjeden, og håndtere klimaendringer. Det er i tråd med Nærings- og fiskeridepartementets forventninger til Allstad, som skal sikre mulig avkastning over tid innenfor bærekraftige rammer.

For å skape verdier for lokalsamfunn landet over, er klimaløsninger, samt god håndtering og tilpasning til klima-

endringer er en forutsetning for å økt konkurranseevne og redusert risiko for virksomheten på lang sikt. Det bidrar til FNs bærekraftsmål 13: Stoppe klimaendringene.

I Allstads investeringer i utbygging av fornybar energi, gjennom de felleskontrollerte selskapene Clemens Kraft og Geisli Energi, hensyntas både energietterspørsel og utslippskutt. Det bidrar til FNs bærekraftsmål 7: Ren energi til alle.

Allstad jobber for å redusere klimaavtrykket sitt, og har utarbeidet retningslinjer for å begrense og tilpasse seg klimaendringer.

Bærekraftspolicy

Konsernledergruppen i Allstad har vedtatt en bærekraftspolicy som beskriver overordnede føringer og prinsipper for hvordan Allstad skal jobbe med bærekraft i hele konsernet og verdikjeden. Ansvar for oppfølgingen ligger hos konsernledergruppen, mens den operative oppfølging og overvåkning ligger hos leder for bærekraft og gjennomføres gjennom instruks og prosedyrer. Policyen dekker miljø og klima, sosial bærekraft, styring og ansvarlighet, og hvordan dette skal følges opp og forankres i ledelse og hos medarbeidere. For å begrense og tilpasse virksomheten angir policyen at Allstad skal kutte klimagassutslipp fra konsernet og verdikjeden i tråd med Parisavtalens mål om netto null innen 2050. Allstad skal på sikt ha vitenskapsbaserte utslippsmål. Allstad skal også håndtere og planlegge for økt klimarisiko og naturrisiko.

Allstad forplikter seg gjennom denne policyen å følge anerkjente rammeverk og initiativer, ved å basere seg på FN Global Compact, ILOs kjernekonvensjoner, FNs veiledende prinsipper for næringsliv og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. Gjeldende lover, forskrifter og interne retningslinjer ligger også til grunn, og skal etterleves.

Retningslinjer for verdipapirporteføljen

Allstad har retningslinjer for kapitalforvaltningen som skal sikre at investeringene ivaretar bærekraft og ansvarlighet, og finansielle hensyn. I retningslinjene er fastsatt at det ikke skal investeres i selskaper som bidrar til grov miljøforurensning, og investeringer skal etterstrebe å fremme ansvarlig og bærekraftig drift med hensyn til miljø og klima.

Klimautslipp fra investeringer (scope 3) søkes også redusert ved å unngå investeringer i selskaper med over 30 % av inntektene fra termisk kull eller over 30 % av virksomheten basert på termisk kull.

Retningslinjene er fra 2016 og er under revidering. Formålet er å bedre gjenspeile dagens forventninger og krav til ansvarlighet og bærekraft, herunder krav og forventninger fra Nærings- og fiskeridepartementet.

Bærekraftsstrategi for eiendomsutvikling

For eiendomsutvikling er det vedtatt en strategi med visjoner, mål, tiltak og indikatorer for å styrke og systematisere arbeidet med bærekraft. Strategien gjelder for næringsbygg, eiendomsutviklingsprosjekter og andre byggeprosjekter i Allstad. Energi, materialer, ressurser og klimaavtrykk, klimatilpasning og sertifisering er prioriterte områder i strategien. Det er etablert en ambisjon om BREEAM-sertifisering av alle næringsprosjekter, samt miljøprogrammer og miljøoppfølgingsplaner for boligprosjekter, og bruk av miljørådgivere fra tidligfase (RIM).

Det er etablert planer for hvordan Allstad skal måle og redusere energibruk i egne bygg, og hvordan Allstad skal vurdere klimarisiko i tidligfase av prosjektene. Klimagassberegninger skal brukes som styringsverktøy for å sikre at løsningsvalgene begrenser klimaendringer.

Energieffektiviteten forbedres i nye og gamle bygg gjennom flere tiltak. I gamle prestegårder og gjennomføres energieffektiviseringstiltak, som installasjon av varmepumper og etterisolering. I vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter vurderes installasjon av lokale energikilder, som bergvarme og solceller. Det gjennomføres ombrukskartlegginger og

stilles krav til utførende entreprenør om hvilke materialer som skal gjenbrukes i prosjektet eller lagres til bruk i andre prosjekter. Allstad har et langsiktig perspektiv for eiendomsporteføljen og gjennomfører vedlikehold som reduserer behovet for fremtidige utskifting av materialer og komponenter.

Klimarisikohåndtering

Gjennom kartlegging av potensiell fysisk risiko og omstillingsrisiko, har Allstad beskrevet reduserende tiltak for å sikre god håndtering i møte med et klima i endring. Dette inkluderer kartlegging av eiendommer i ras- og flomutsatte områder. Kartlag fra NVE og Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) ble brukt for å kartlegge hvilke eiendommer som er i risikosoner for flom, skred, steinsprang og kvikkleire.

I rehabiliteringsprosjekter gjennomføres omfattende kartlegging i planleggingsfasen for å avdekke skader og kartlegge det reelle behovet for reparasjoner. Det reduserer uforutsette kostnader og forsinkelser senere i prosjektet. Generelt vil dette føre til at vedlikehold krever et større budsjett, men det vil også bidra til mer bærekraftig og sikker forvaltning av Allstads eiendommer.

Klimaregnskap 2024 (E1-6)

Klimaregnskapet er utarbeidet i tråd med retningslinjene og metodikken gitt av Greenhouse Gas Protocol (GHG Protokollen). Allstad rapporterer i henhold til prinsippene om operasjonell kontroll. Det innebærer at felleskontrollerte og tilknyttede selskaper er inkludert som investeringer basert på eierandel, herunder Clemens Kraft og 23 selskaper innen eiendomsutvikling.

Allstad gikk i 2024 til innkjøp av et digitalt system for etablering av klimaregnskap. I implementeringsarbeidet ble det også gjort forbedringer i datakvalitet og -omfang, slik at klimaregnskapet for 2024 omfatter flere datakilder enn tidligere. Det er blant annet inkludert flere utleide eiendommer og flere felleskontrollerte selskaper i 2024-regnskapet enn

i 2023. Det er også gjort metodeendringer, som endring av utslippsfaktorer og rekategorisering av utslipp til nye utslippskategorier.

Tabell 2: Klimaregnskap

Utslippskategori	2024	2023
Scope 1		
Uttak av forvaltet skog	43 595	52 175
Sum scope 1	43 595	52 175
Scope 2		
Elektrisitetsforbruk	57	63
Sum scope 2	57	63
Scope 3		
Kjøp av varer og tjenester	3 995	7 183
Kapitalvarer	5 938	1 887
Drivstoff og energirelaterte aktiviteter	0	0
Oppstrøms transport og distribusjon	281	331
Avfall fra driften	280	268
Forretningsreiser	87	69
Ansattes pendling	20	43
Oppstøms leide eiendeler	22	9
Prosessering av solgte produkter	1 181	6 789
Nedstrøms utleide eiendeler	13 812	4 478
Investeringer	45 328	55 858
Sum scope 3	69 945	76 914
Totalt utslipp	113 597	129 152

I henhold til GHG Protokollen og rapporteringskriteriene for karbonbinding i ESRS E1, er karbonbinding fra tilvekst av skog ikke inkludert i scope 1 i Allstads konsoliderte klimaregnskap. For 2024 er karbonopptaket estimert til å være 80.000 tonn CO₂-ekvivalenter. Dette er estimert basert på antall dekar produktiv skog og beregninger for tilvekst. Tilsvarende tall for 2023 var 81 000 tonn CO₂-ekvivalenter.

Konsernets klimaregnskap er hovedsakelig basert på finansielle data, supplert med aktivitetsdata der det har vært tilgjengelig. Det er benyttet aktivitetsdata for å estimere hele eller deler av utslippskategoriene Uttak av forvaltet skog, Ansattes pendling, Bearbeiding av solgte produkter, Nedstrøms utleide eiendeler og Investeringer. Det er et mål å øke andelen aktivitetsdata, særlig fra utbyggingsaktiviteter og innkjøp av varer og tjenester, for å redusere usikkerheten i klimaregnskapet.

Utslippskategorien Investeringer omfatter utslippene fra Allstads verdipapirinvesteringer. I 2024 var 75 % av verdipapirinvesteringene inkludert i klimaregnskapet. Det var en økning fra 2023, hvor andelen var 59 %. Investeringer i eiendom, infrastruktur, pengemarkeder og kontanter er ikke inkludert i klimaregnskapet på grunn av manglende data og/eller aktiviteter uten klimautslipp.

Utslipp i kategorien nedstrøms utleide eiendeler, omfatter utslipp fra landbrukseiendommer, forpakterbruk og utleide eiendommer til utvinning av grus, pukk og mineraler. Utslippene er beregnet basert på melkekvoter, rapportert uttak av grus, pukk og mineraler, samt estimerte arealbruksendringer fra jordbruk.

Sluttbehandling av konsernets solgte tømmer anses å være relevant, men er ikke beregnet for rapporteringsåret 2024, grunnet manglende innsikt i hvordan produktets sluttbehandling gjennomføres.

Allstad har mål om å redusere klimautslipp i tråd med målene i Parisavtalen. For 2030 er målene:

- Netto null scope 1 og 2, inkludert karbonlagring i skog
- 30 % reduksjon i scope 3 (eks. verdipapirinvesteringer) sammenlignet med 2023



Allstad eier 47 000 dekar med vernet skog. Kystfurskogen på Kirkøy i Hvaler kommune er et av de vernede skogområdene. Foto: Allstad

I tillegg har Allstad mål for utvalgte forretningsområder.

- For næringsbygg og boligutvikling skal Allstad ha 30 % reduserte klimagassutslipp fra materialbruk.
- Det skal etableres et mål for utslippsintensitet fra verdipapirinvesteringer, i forbindelse med revidering av retningslinjene for ansvarlig og bærekraftig kapitalforvaltning. I 2024 er utslippsintensiteten redusert med 18 % sammenlignet med 2023.
 - 2024: 23 tonn CO₂e/investert MNOK
 - 2023: 28 tonn CO₂e/investert MNOK

Biologisk mangfold og økosystemer

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Identifiserte påvirkning, risiko og muligheter knyttet til naturmangfold og økosystemer kobles til Allstads virksomhet innenfor skogforvaltning, eiendomsutvikling og -forvaltning, og utleie av areal.

Allstad har direkte og indirekte påvirkning på biologisk mangfold, økosystemer og friluftslivinteresser innen flere områder. Direkte påvirkning skjer gjennom hogst av produktiv skog og tilknyttede aktiviteter som transport, skjøtsel og nydyrking. Feilhogst, feil i digitale kart eller manglende kartlegging utgjør en risiko for utilsiktet skade på biologisk mangfold og økosystemer. I tillegg påvirker Allstads gjen-

nom egne prosjekter og gjennom å gi tillatelser til tiltak på Allstads arealer.

Indirekte påvirker Allstad natur ved salg og utleie av tomter til næring, kommuner, boligutbyggere og privatpersoner. Deler av det utleide arealet brukes til jordbruk, uttak av grus og mineraler, samt jakt og fiske. Sistnevnte er omtalt i kapitlet Berørte lokalsamfunn.

Det er sannsynlig at krav til bevaring og vern av naturmangfold og arter vil skjerpes fremover. Det innebærer en finansiell risiko for Allstad. Allerede i dag kan mangelfulle naturkartlegginger i skog og aktuelle arealer for prosjekter og tiltak, gi uforutsette merkostnader, lokal motstand eller utsettelse av arbeidet. I tillegg utgjør tap av naturlige habitater og overbelastning på økosystemer en finansiell risiko i seg selv, ved at inntektsgrunnlaget, eksempelvis omfanget produktiv skog og kommersiell verdi på eiendommer, kan reduseres. Ved å ligge i forkant av de regulatoriske endringene og storsamfunnets forventninger, har Allstad strategiske muligheter. Det krever gode rutiner for naturkartlegginger og rutiner for naturbevaring.

Hva betyr dette for Allstad?

Det er et grunnlag for verdiskapning, samtidig som arealene må forvaltes på en måte som hindrer vesentlig tap av naturmangfold. Menneskelig aktivitet har endret naturen betydelig, og en rekke økosystemer er truet som en følge av dette. Som stor grunneier har Allstad et særskilt ansvar for

Eika ved Krødsherad prestegård i Buskerud ble fredet i 1914. Treet er kjent fra dikterpresten Jørgen Moes dikt “Den gamle mester” fra 1855. Vern av treet var den første seieren til Naturvernforbundet. Foto: Svein Harkestad



å hindre tap av naturverdier. Allstad ønsker å være åpen om egen påvirkning, og sikre en forretningsmodell som både ivaretar naturverdier og styrker selskapets konkurranseevne. Dette arbeidet bidrar til FNs Bærekraftsmål 15: Liv på land.

I Allstads bærekraftspolicy og rutiner for arealbruk, er det angitt at Allstad skal legge tiltakshierarkiet til grunn i alle prosjekter og tiltak. Arbeid for å øke karbonlagring, bevare vesentlige naturverdier og dyrket mark er sentralt. Dette skal implementeres i instruksjer og prosedyrer for alle fagområdene ila 2025.

Allstad har som mål å bevare biologisk mangfold og økosystemer, og jobbe for null netto tap av naturverdi. Dette er også fastsatt i Allstads policy for bærekraft, som for biomangfold og økosystemer inneholder følgende føringer:

- Allstad skal minimere egen negativ påvirkning på biologisk mangfold og økosystemer, og jobbe netto null tap av naturverdier i tråd med tiltakshierarkiet.
- Allstad skal etterleve norsk PEFC Skogstandard i vår skogforvaltning

Allstad har inngått en avtale med NORSKOG om kartlegging av arealer som kan ha potensial for frivillig skogvern, salg av CO₂-kreditter og biodiversitetskreditter. Målet er å bevare biologisk mangfold, øke graden av karbonlagring og øke inntjeningen på eiendommene over tid.

Rutiner for arealinngrep

Rutinene beskriver hvordan prosjekter og tiltak på Allstads eiendommer, skal planlegges og gjennomføres på en enhetlig måte i tråd med tiltakshierarkiet. Det innebærer at skade på vesentlig naturverdier skal unngås, begrenses,

istandsettes og kompenseres. Rutinene gjelder alle tiltak på Allstads eiendommer, også for tiltak med ekstern tiltakshaver.

Å arbeide i tråd med tiltakshierarkiet krever naturkartlegging av aktuelle arealer, gjennom kartdatabaser og/eller under-søkelser i felt. Denne kartleggingen brukes til å identifisere definerte naturtyper og naturverdier, som Allstad skal unngå. Det er blant annet myr og våtmark, dyrket mark og skog med vesentlig naturverdi. Rutinene beskriver også hvordan påvirkning på vesentlig naturverdi kan begrenses, restaureres og kompenseres. Denne informasjonen brukes som grunnlag for å kunne bevare naturverdier og redusere risikoen for kostbare endringer senere i prosjekter.

Areal og naturregnskap

For å sikre målrettet og kontinuerlig arbeid med biologisk mangfold og økosystemer, har Allstad etablert et areal- og naturregnskap. Dette er viktig for å kunne følge opp arbeidet med bevaring av naturverdier over tid.

Tabellen øverst til høyre (tabell 3) viser en oversikt over arealkategorier for det totale arealet Allstad eier. Det er usikkerhet i kart- og eiendomsdata, noe som påvirker kvaliteten på arealregnskapet. Kjøp og salg av eiendommer vil også gi utslag. Arealregnskapet gir likevel en viktig oversikt over arealkategoriene.

På grunn av usikkerhet i kartdata og eiendomsdata, er tallene avrundet til nærmeste 100 dekar.

I tillegg til arealkartet har Allstad kartlagt områder med vesentlig verdi (tabell 4). Dette er et arbeid under utvikling, og vil forbedres i takt med bedre naturregistreringer og naturkart. For 2024 er det i hovedsak inkludert verneområder. I tillegg har Allstad tatt i bruk Miljødirektoratets nye kartverktøy for naturskog. Det er et verktøy under utvikling, med stor usikkerhet. I Allstads naturregnskap er det likevel valgt å inkludere «Skog etablert før 1940, ikke flatehogd». Omfanget vil sannsynligvis endres fremover som følge av bedre datakvalitet i verktøyet.

Tabell 3: Arealregnskap

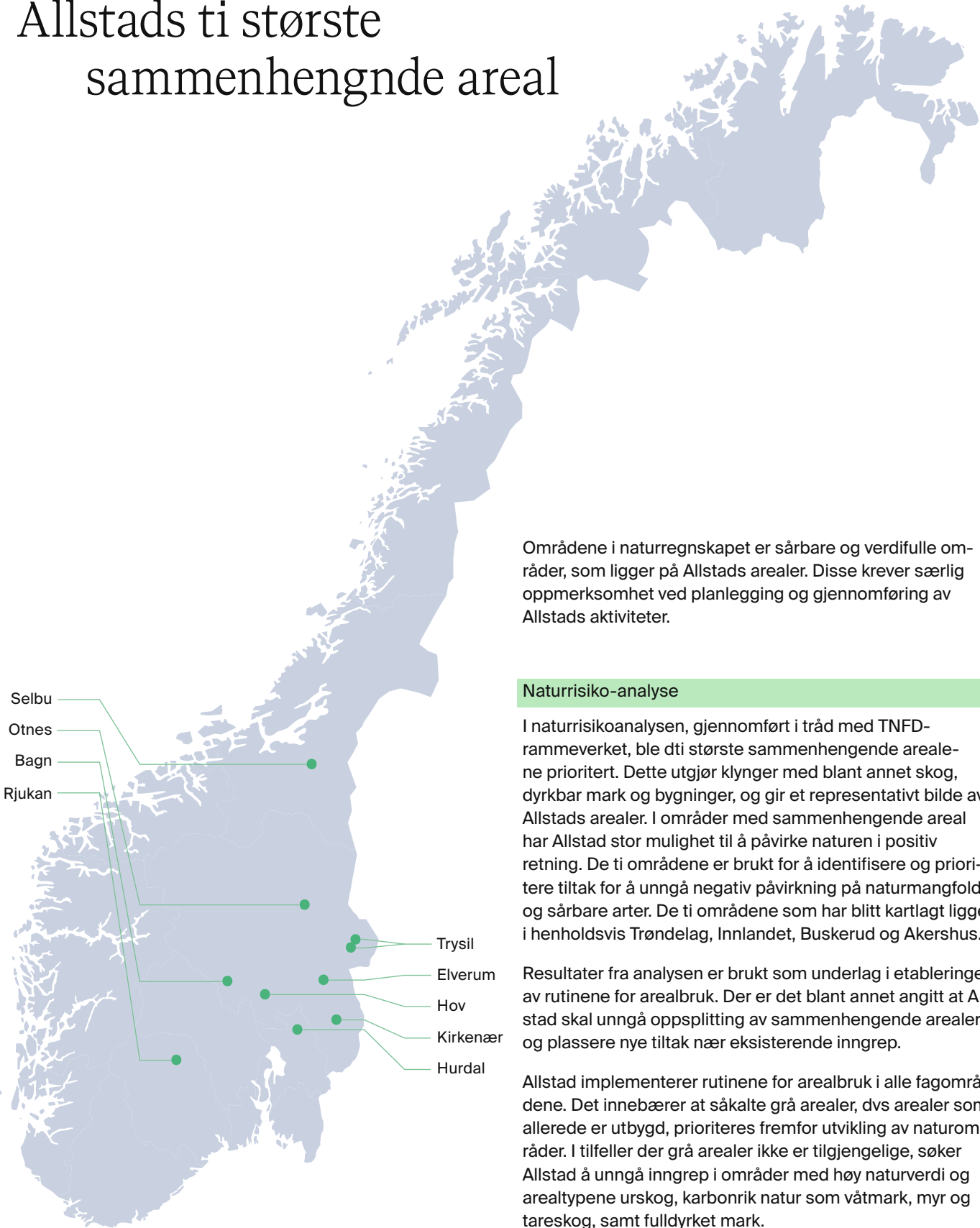
Arealkategori	Enhet	2024
Skog	dekar	600 800
Andel produktiv skog	dekar	499 500
Ferskvann/elver	dekar	12 700
Våtmark/myr	dekar	60 800
Hav	dekar	500
Bebyggelse/samferdsel	dekar	19 900
Fulldyrket jordbruksareal	dekar	22 700
Overflatedyrket jordbruksareal	dekar	400
Innmarksbeite	dekar	4 000
Hei og åpen vegetasjon	dekar	59 300
Annet og ikke kartlagt areal	dekar	115 100
Totalt areal	dekar	896 300

Tabell 4: Naturregnskap

Naturkategori	Enhet	2024
Naturvernområder	dekar	100
Foreslåtte naturverneområder	dekar	0
Inngrepsfri natur*	dekar	100
Skog etablert før 1940 og ikke flatehogd	dekar	172 200
Skogvern	dekar	47 000

* Inkluderer alle kategorier, dvs. mellom 0-5 km fra inngrep.

Allstads ti største sammenhengnde areal



Områdene i naturregnskapet er sårbare og verdifulle områder, som ligger på Allstads arealer. Disse krever særlig oppmerksomhet ved planlegging og gjennomføring av Allstads aktiviteter.

Naturrisiko-analyse

I naturrisikoanalysen, gjennomført i tråd med TNFD-rammeverket, ble dti største sammenhengende areale- ne prioritert. Dette utgjør klynger med blant annet skog, dyrkbar mark og bygninger, og gir et representativt bilde av Allstads arealer. I områder med sammenhengende areal har Allstad stor mulighet til å påvirke naturen i positiv retning. De ti områdene er brukt for å identifisere og priori- tere tiltak for å unngå negativ påvirkning på naturmangfold og sårbare arter. De ti områdene som har blitt kartlagt ligger i henholdsvis Trøndelag, Innlandet, Buskerud og Akershus.

Resultater fra analysen er brukt som underlag i etableringen av rutinene for arealbruk. Der er det blant annet angitt at All- stad skal unngå oppsplitting av sammenhengende arealer, og plassere nye tiltak nær eksisterende inngrep.

Allstad implementerer rutinene for arealbruk i alle fagområ- dene. Det innebærer at såkalte grå arealer, dvs arealer som allerede er utbygd, prioriteres fremfor utvikling av naturom- råder. I tilfeller der grå arealer ikke er tilgjengelige, søker Allstad å unngå inngrep i områder med høy naturverdi og arealtypene urskog, karbonrik natur som våtmark, myr og tareskog, samt fulldyrket mark.

Sosial bærekraft

I denne seksjonen rapporterer Allstad på de to vesentlige temaene arbeidstakere i verdikjeden og berørte lokalsam- funn.

Arbeidstakere i verdikjeden

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Arbeidere i verdikjeden er et vesentlig tema for alle Allstads forretningsområder. Risikoen for brudd på menneskerettig- heter i leverandørkjeden er vurdert til å være størst for inn- leid arbeidskraft og transportarbeidere i bygg og anleggs- virksomheten, samt skogforvaltningen. Den potensielle negative påvirkningen er størst for entre- prenører i byggeprosjekter. Vurderingene er basert på kartlegging av Allstads verdikjede, iboende bransjerisikoer og landrisiko.

For innleid arbeidskraft er den høye risikoen knyttet til helse og sikkerhet, arbeidsbelastning, arbeidsbetingelser og organisasjonsfrihet. Bygg- og anleggsbransjen er én av de mest ulykkesutsatte næringene i det norske arbeids- livet. Både i bygg- og anleggssektoren, og skogbruket, er arbeidet både fysisk og maskinelt med bransjespesifikke risikoer knyttet til helse og sikkerhet og arbeidsbelastning. Det er utbredt bruk av utenlandsk arbeidskraft i disse sekto- rene som øker risiko for sosial dumping, i form av dårligere lønns- og arbeidsvilkår sammenlignet med norske arbeids- takere.

Hva betyr dette for Allstad?

Allstad har respekt for menneske- og arbeidstaker- rettigheter som en kjerneverdi. Virksomheten skal opere- re i tråd med FN's veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, ILOs kjernekonvensjoner og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskap. Dette gjelder både for egen virksomhet og leverandørkjede.

Dersom det ikke er mulig å unngå inngrep, skal Allstad begrense naturskade gjennom ulike tiltak, restaurering eller kompensering.

I eiendomsutviklingsprosjekter vurderes naturverdier i tidlig fase. Disse prosjektene følger metodikk fra BREEAM, som samsvarer med tiltakshierarkiet. I større eiendomsprosjek- ter er ambisjonen taksonomi-tilpassede prosjekter. Det innebærer tiltak for å kartlegge økologisk tilstand, minimere skade ved utbygging og gjenoppbygge og forbedre økologisk verdi.

Skogforvaltningen benytter digitale kart hvor naturverdier, kulturminner og restriksjonssoner er markert. Buffersoner mellom naturverdier og produktiv skog, er markert som naturverdier som skal unngås. Dette reduserer risikoen for feilhogst.

Kartleggingsarbeidet i naturrisikoanalysen, areal- og natur- regnskapet ble basert på både interne og eksterne kart- data. Allstad anvender kartlag fra offentlige kartdatabaser, som Arealressurskart fra NIBIO, NVE, skogbruksplaner fra Allma, ODEK og Miljødirektoratets kart over Hoved- økosystemer i Norge. Det er tatt utgangspunkt i offisielle definisjoner på de ulike økosystemene i Allstads analyser.

Skogdata, levert av Allma, omfatter ikke alle eiendommene Allstad eier. Derfor er antall dekar med produktiv skog esti- mert basert på underlag fra Allma og Allstads eiendoms- portefølje.

Åpenhetsloven pålegger Allstad å gjennomføre aktsomhetsvurderinger i tråd med anerkjente metoder, samt krav om forankring av ansvarlighet i retningslinjer og rutiner for etterlevelse. Allstad har etiske retningslinjer som vektlegger anti-korrupsjon, etisk forretningsdrift og menneskerettigheter. Anstendig arbeidsvilkår for leverandører og kontraktspartnere er en del av Allstads overordnede strategi. Allstad sørger for dialog med interessenter, tilgjengeliggjøring av varslingskanaler, og samarbeid for gjenoppretting og erstatning der dette er påkrevd.

Allstad gjennomfører risikovurderinger i forbindelse med innkjøp og inngåelse av avtaler. Allstads leverandører og underleverandører kommer i all hovedsak fra Norge og Sverige, land som er klassifisert til å ha lav iboende risiko. For spesifikke bransjer er den iboende risikoen så stor at aktuelle leverandører krever tiltak, oppfølging og kontroll. Allstad har utarbeidet en tiltaksplan på konsernnivå for videre arbeid med menneskerettigheter og arbeidsforhold i virksomheten og leverandørkjeden.

Aktsomhetsvurderinger

Prosessens for aktsomhetsvurderinger i Allstad består av fem steg:

- 1. Kartlegge og vurdere risiko
- 2. Stanse negativ påvirkning eller forbygge og redusere risiko for negativ påvirkning
- 3. Overvåke gjennomføring og følge opp resultater av tiltak
- 4. Kommunisere med berørte interessenter og rettighetshavere
- 5. Sørge for eller samarbeide om gjenoppretting

Prosessens for kartlegging av fremtredende menneskerettigheter og områdene Allstad mest sannsynlig kan ha en negativ påvirkning på mennesker, har vært veiledende for utarbeidelsen av aktsomhetsvurderinger. Dette bestod av kartlegging av leverandørkjeder, identifikasjon av relevante menneskerettighetstemaer, prioritering og interessentinvol-

vering, validering av perspektiver og funn, samt analyser og sammenstilling av funn.

Rutiner for kontrakt og oppfølging

På bakgrunn av prosessen for aktsomhet, følges risikovurderinger opp etter retningslinjer for innkjøp, som setter krav til inngåelse av avtaler med leverandører. Inngåelse av nye leverandørforhold vektlegger vurderingskriterier basert på Allstads etiske retningslinjer og Integrity Due Diligence. Det innebærer bakgrunnsundersøkelser og informasjonsinnhenting om selskaper for å identifisere risiko for korrupsjon, misligheter, samt annen ulovlig eller uetisk adferd. Policyen følges opp gjennom retningslinjer og kontraktsmåler for fagområdene.

Eiendomsprosjekter har et prosjektstyringssystem og SHA-koordinatorer med ansvar for oppfølging av risiko-forhold og gjennomføring. Kontraktene sikrer at påseplikt og dokumentasjonsplikt er gjeldende for underleverandører. I mindre rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter gjennomfører Allstad kontroller selv.

Det utarbeides SHA-planer i henhold til Byggherreforskriften, med beskrivelser av arbeid som kan være i fare for liv og helse, tiltak for å håndtere dette og ansvar for utføringen av tiltaket. Det avholdes også jevnlig byggherremøter hvor helse og sikkerhet er tema. Det holdes jevnlig byggemøter i alle prosjekter, og en gang i året gjennomføres en lønns- og arbeidsvilkårsundersøkelse og det foretas stikkprøver på lønns- og arbeidsvilkår.

Etiske retningslinjer

Allstads etiske retningslinjer gjelder for alle ansatte, konsulenter, styremedlemmer eller andre som opptrer på vegne av eller representerer Allstad. Det er utarbeidet egne etiske retningslinjer for leverandører, som inneholder spesifikke krav og forventinger til alle selskaper og enkeltpersoner som Allstad og heleide datterselskap har et leverandørforhold til. Dette omfatter alle leverandører av varer og tjenester.



Allstad eier store skog- og utmarksområder rundt i landet. Disse kan brukes til friluftsliv, jakt og fiske med tillatelse, og rekreasjon. Allstad bidrar til å gjøre noen områder lettere tilgjengelige for folk felst. Her er det Prestakslas venner og Eidsvåg Idrettslag som bygger tursti til Prestakslas topp. Foto: Prestakslas venner Eidsvåg Idrettslag

De etiske retningslinjene omfatter spesifikasjoner av arbeidstakere i verdikjeden, herunder retningslinjer for urfolks rettigheter, barne- og tvangsarbeid, og betingelser for ansettelsesvilkår og likebehandling og likestilling. Uhindret forsamlings- og organisasjonsfrihet, med rett til kollektive forhandlinger er spesifisert.

Allstad krever at alle leverandører skal ha rutiner for å ta opp bekymringer og varsle forhold, disse rutinene skal være tilgjengelig og kjent og varslere skal vernes mot gjengjeldelse.

Det har ikke blitt rapportert om alvorlige hendelser knyttet til menneskerettigheter i forbindelse med oppstrøms og nedstrøms verdikjede for rapporteringsperioden.

Berørte lokalsamfunn

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Allstad har både potensiell og faktisk positiv påvirkning på berørte lokalsamfunn. Bevaring av kulturminner og prestegårdshistorien er en del av Allstads samfunnsoppdrag. Allstad har en lang historie med forvaltning av eiendom og prestegårder i lokalsamfunn rundt i landet, hvor samfunnsnyttig bruk, bevaring av kulturhistorie og bidrag til lokal miljøet har stått sterkt. Det gir rammene for hvordan Allstad forvalter prestegårder og andre bygninger i dag.

Allstad ønsker å bidra til livskraftige lokalsamfunn. Det gjøres blant annet ved å leie ut areal og bygninger til ulike formål. Av de i overkant 100 prestegårdene Allstad eier og forvalter, brukes om lag 15 til alternative skoler for barn med ulike utfordringer, forskning og utvikling for bærekraftig landbruk i regi av blant annet Nibio, samt andre samfunnsnyttige formål. 18 leies ut på langtidsavtaler som forpaktingsbruk, mens 142 jordbruksarealer leies ut. Dette bidrar til matsikkerheten i form av blant annet om lag 23 000 dekar fulldyrket jord og 1,5 millioner liter produsert melk. I tillegg gir det trygge rammer for de lokale bøndene.

I tillegg vurdere Allstad om enkelte prestegårder kan rehabiliteres til omsorgsboliger. Tidlig i 2025 sto Prestegården Borettslag i Sandnessjøen klar for innflytting av personer med ekstra omsorgsbehov. De 24 omsorgsboligene er bygget på prestegårdstomten.

Sammensetningen av arealer og eiendommer er komplekse, og noen er fredet og ligger på prestegårdstun, mens andre eiendommer ligger i boligfelt. Flere prestegårder leies ut til privatpersoner eller som ferieboliger. Flere prestegårder er kulturhistorisk verdifulle bygg. Allstad har ansvar for å forvalte disse byggene og kulturhistorien. For de berørte lokalsamfunnene kan kulturminneforvaltning av høy kvalitet bidra til styrket identitet og verdi.

Hva betyr dette for Allstad?

Allstads visjon er å bidra til livskraftige lokalsamfunn. Virksomheten er til stede i om lag 300 kommuner, og bidrar til visjonen gjennom å utvikle og forvalte bygg og eiendommer, og tilgjengeliggjøre friluftsområder.

Statens mål for Allstad i denne sammenheng, er:

- Bygg, eiendommer og landbrukseiendommer som er kulturhistoriske viktige skal forvaltes bærekraftig og kostnadseffektivt med høy kvalitet
- Jakt- og fiskerettigheter skal tilbys allmenheten
- Utmarksområder skal gjøres tilgjengelig for allmenheten og friluftslivsinteresser skal hensyntas

Målene gjenspeiles i Allstads strategi og virksomhet. Allstad ønsker å være en langsiktig, stabil og forutsigbar partner for berørte lokalsamfunn. Det skjer blant annet gjennom dialog med kommuner, privatpersoner, foreninger og lokallag. Gjennom eiendomsutvikling og forvaltning av prestegårder, til FNs Bærekraftsmål 11: Bærekraftige byer og samfunn.

Allstad arbeider aktivt med ulike interessenter for å sikre samfunnsnyttig bruk av bygninger og areal. Utvikling av eiendommer skjer i dialog med viktige lokale og regionale interessenter. Allstad har gode rutiner for brukermedvirkning og involvering av lokale myndigheter. God dialog med lokale grunneiere og foreninger er viktig for felles bruk av naturressursene. Eksempelvis har Allstad avtaler med om lag 70 lokale jakt- og fiskeforeninger.

Bruk av prestegårder til alternative skoler

Allstad tilbyr konseptet skolegård, et praktisk rettet skoletilbud for elever som faller utenfor vanlig skolegang. Initiativet startet i 2022, og er et samarbeid mellom Allstad, kommuner og ulike stiftelser. Så langt har Allstad åpnet tre skolegårder, som er Hommedal, Stokke, Solum Skolegård. Rauland Skolegård skal åpne i 2025. Flere egnede prestegårder er identifisert.

Tilbudet er for elever på mellom- og ungdomstrinnet, som har behov for en alternativ læringsarena. Kommunene er



Flere prestegårder brukes til å forske på framtidens landbruk. På Ullensvang prestegård i Hardanger, er det NIBIO som forsker på ulike problemstillinger innen fruktdyrking. Foto: NIBIO.

ansvarlig for utvelgelsen av elevene og stiller med pedagogisk personell. Elevene står i fare for å falle fra grunnskolen av ulike årsaker. Tiltaket bidrar til å gi elevene mestringsfølelse, gruppetilhørighet og økt livskvalitet, som reduserer risikoen for frafall. Dette har stor positiv verdi for enkeltelevne og deres familier.

Samtidig gir det langsiktige samfunnsøkonomiske gevinster ved å sikre at så mange som mulig fullfører skolen. Frafall i grunnskolen koster det norske samfunnet betydelige ressurser hvert år, blant annet i form av økonomisk støtte og mindre skatteinnbetaling. Den positive effekten av Skolegårdsprosjektene er dokumentert gjennom forskning gjennomført av NORCE. Resultatene viser at tilbudet har verdi både for enkeltelevne og for de berørte lokalsamfunnene.

Bruk av prestegårder som skoler, er en videreføring av prestegårdenes historiske posisjon i samfunnet som sentrum for læring og utvikling.

Styring

I denne seksjonen rapporterer Allstad på det vesentlige temaet forretningsetikk.

Forretningsetikk

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Allstads potensielle negative påvirkning knyttes til kontraktinngåelse og innkjøp av varer og tjenester innen bygningsvedlikehold, eiendomsutvikling og fornybar energi. Virksomheten har store verdikjeder, med mange kontrakter og store innkjøp, og har dermed stor innkjøpsmakt. Den enkelte ansatte har stor medbestemmelse og ansvar når det gjelder hvem som skal bli tildelt kontrakter. Allstad vil også potensielt kunne ha negativ påvirkning på arbeidsforhold og forretningsetikk dersom relasjoner med leve-randører ikke håndteres på korrekt måte, og støtteprosesser for leverandørstyring- og oppfølging ikke er på plass.

Hva betyr dette for Allstad?

Allstad har forpliktet seg til høye etiske standarder, og vurderer forretningsetikk som et vesentlig bærekraftstema med mål om å forhindre uetisk forretningsdrift og korrupsjon i alle sine aktiviteter. Allstad forventes, på bakgrunn av sitt samfunnsoppdrag, offentlige interesse og statlig eierskap å være ledende i arbeidet med ansvarlig virksomhet, opptre etisk forsvarlig og følge til enhver tid beste praksis på området. Allstad har også forpliktet seg til å arbeide systematisk for å forebygge økonomisk kriminalitet i egen virksomhet og leverandørkjeden.

Med henvisning til redegjørelser som fremkommer i kapittel S2: Arbeidstakere i verdikjeden, vises det til hvordan Allstad følger internasjonalt anerkjente retningslinjer og respekterer sentrale konvensjoner og rettigheter.

Tiltak og retningslinjer for forretningsetikk

Allstads redegjørelse og kartlegging av fremtredende menneskerettigheter og ansvarlighet i retningslinjer har blitt gjennomført av en ekstern tredjepart. Styrende dokumenter og strategier på området har blitt godkjent og vedtatt i styret i Allstad AS, og evalueres og revideres regelmessig. Aktsomhetsvurderinger beskrives mer inngående i kapittel S2: Arbeidstakere i leverandørkjeden.

Allstad er opptatt av at ansatte til enhver tid opptrer med integritet og omtanke, overholder etiske retningslinjer og handler i virksomhetens beste. Allstad søker å fremme en kultur preget av åpenhet, der eksterne og interne interessenter oppfordres til å rapportere potensiell uansvarlig forretningsatferd.

Allstads strategier når det gjelder spørsmål om god forretningsskikk er fastsatt i selskapets Etiske retningslinjer og Etiske retningslinjer for leverandører, Retningslinjer for innkjøp, Retningslinjer for samfunnsansvarlig finansforvaltning og Bærekraftspolicy. Dette omfatter Allstads egne ansatte, men også alle leverandører av varer og tjenester, inkludert underentreprenører, konsulenter og forretningspartnere. Leverandører plikter å videreføre retningslinjene i kontrakt-skjeden ved benyttelse av underleverandører. Retningslinjene er gjeldende i enhver kontrakt Allstad inngår.

Retningslinjene inneholder krav og forventninger om overholdelse av gjeldende lover og regler, og at leverandører i Allstads verdikjede har en etisk forretningspraksis. Allstad baserer sine retningslinjer på anerkjente standarder, internasjonale rammeverk og konvensjoner for menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter, herunder FNs Verdenserklæring om menneskerettigheter, Den europeiske menneskerettskonvensjon, ILOs kjernekonvensjoner og FNs veiledende prinsipper for ansvarlig næringsliv. Ved konflikt mellom etiske retningslinjer og nasjonal lovgivning, skal den strengeste standarden være gjeldende.

Leverandører skal ved forespørsel fremvise dokumentasjon på risikoreducerende tiltak for å forhindre negativ påvirkning på mennesker og miljø i egen virksomhet og verdikjede. Allstad har i overensstemmelse med etiske retningslinjer for leverandører, rett til å gjennomføre fysisk kontroll hos leverandører og leverandørers verdikjede så langt det er avtalerettslig grunnlag for dette.



Oslo Hospital i Gamlebyen har siden 1290 vært kloster og sykehus. Nå utvikler Allstad eiendommen i samarbeid med Stiftelsen Oslo Hospital. Både det nye bygget og de eksisterende byggene som rehabiliteres, skal BREEAM-sertifiseres. Hospitalhagen og de indre gårdsrommene åpnes og blir et nytt samlingsted for byens befolkning. Foto: Allstad

Allstads visjon er å bidra til livskraftige lokalsamfunn. Virksomheten er til stede i om lag 300 kommuner, og bidrar til visjonen gjennom å utvikle og forvalte bygg og eiendommer, og tilgjengeliggjøre friluftsområder.

Ordninger for å identifisere, rapportere og undersøke bekymringer om ulovlig atferd, eller atferd i strid med Allstads retningslinjer følger aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven. Rutinene for varsling av kritikkverdige forhold er offentlig tilgjengelig på Allstads nettsider. Både ansatte og eksterne har mulighet til å varsle gjennom selskapets anonyme varslingskanal. Allstad sørger for at eventuelle varsler blir fulgt opp, og ivaretar vern av varslere gjennom prinsipper for konfidensiell behandling. Alle varsler og bekymringer skal håndteres i tråd med gjeldende regler og lovverk, med særlig vekt på bestemmelsene om vern av varslere i arbeidsmiljøloven.

Ingen varsler skal utsettes for noen form for gjengjeldelse. Bekymringsmeldinger og varsler om brudd på retningslinjer kan rettes til nærmeste overordnede, til juridisk direktør, HR-direktør eller til ekstern varslingskanal som er tilgjengelig på Allstads nettsider.

Det gjennomføres jevnlig opplæring og on-boarding av nye ansatte. I løpet av kommende kvartal er det planlagt opplæring i nye etiske retningslinjer, samt styrende dokumenter foreløpig under revisjon.

Allstad har ikke hatt noen bekreftede tilfeller av korrupsjon eller bestikkelser i regnskapsåret 2024.

Forretnings- områdene

Skog og utmark

Fortsatt høye tømmerpriser

Allstad har verdifulle skog- og utmarksområder knyttet til prestegårdene. Forvaltningen skjer i tråd med standard for bærekraftig skogbruk i Norge og verdiene sikres gjennom en stabil og langsiktig avkastning. Virket fra den produktive skogen har gitt gode inntekter de siste årene.

Allstads eiendommer består av 877 000 dekar skog og utmark, hvorav 500 000 dekar er produktiv skog. I 2024 ble det hogd 99 000 kubikkmeter, av dette var 14 000 kubikkmeter tynning. Tilveksten var på 182 000 kubikkmeter.

Driftsinntekter fra skogdriften var 71 millioner kroner i 2024 mot 55 millioner kroner i 2023. Utleie av jakt, fiske og hytter samt grus og mineraler ga inntekter på 8 millioner kroner. Samlet overskudd ble 42 millioner kroner mot 28 millioner kroner i 2023. Om lag 80 prosent av skogeiendommene er tilknyttet prestegårder og må fradeles før eventuelt salg.

Verdidrivere

Verdien på skogen avgjøres først og fremst av markedsbalanse, prisutvikling på tømmer og politiske rammebetingelser. Rammebetingelsene vil være styrt av krav om deling av landbrukseiendom etter jordloven og konsesjonsloven. Krigen i Ukraina har medført redusert tilgang på tømmer fra Russland og noen østeuropeiske land. Dette har vært med på å drive tømmerprisene opp.

Generelle makroøkonomiske forhold og renteutviklingen har også betydning. Muligheter for alternativ bruk av tømmer som følge av det grønne skiftet i økonomien vil ha en positiv effekt på verdien.

Risiko

Verdiutviklingen kan være følsom for endringer av markedsprisen på tømmer og det generelle rentenivået. I tillegg gir klimaendringer økende risiko for at skogen kan bli skadet på grunn av tørke, ekstrem nedbør, skogbrann eller insektangrep. Den globale naturavtalen (Montrealavtalen) som ble signert i 2022 innebærer en risiko for redusert tilgang på tømmer, som følge av at 30 prosent av all natur på land skal vernes eller bevares innen 2030. Dette kan øke prisene på denne råvaren til skogindustrien.

Utsikter

Avkastningsforventning til egenkapital er satt til 4,0 prosent basert på normalisert rentenivå og risikopremie. Det er en økende interesse for skog som investeringsklasse. Det er likevel forventet at verdiutviklingen fremover vil være moderat dersom deling av landbrukseiendom etter jordloven og konsesjonsloven ikke liberaliseres ytterligere.

Utsiktene for fortsatt høye tømmerpriser i 2025 er positive. Det skyldes mangel på tømmer i Norge, Sverige og i resten av Europa, og økende



Tåke over mjøsa. Foto: Allstad

etterspørsel. Videre er det etablert ny skogindustri i Finland og Sverige som bidrar til økt etterspørsel etter tømmer i Norge.

Allstad arbeider fortløpende med etablering og fornyelse av nye grus- og mineralavtaler for å styrke inntektene. På grunn av lang saksbehandlingstid på utvinning av nye forekomster i kommunene, erfarer virksomheten at det gjerne kan ta tre til fem år før en ny avtale eventuelt kan se dagens lys.

Jakt, fiske og friluftsliv

Allstad er en av Norges største grunneiere med eiendom i rundt 300 kommuner, der skog og utmark til

sammen utgjør rundt 900 000 mål. Alt av skog og utmark er tilgjengelig for alle som ønsker å ferdes i naturen. Allstad har inngått utleieavtaler for rundt 90% av alle laksefiskeretter, med lokale jeger- og fiskerforeninger rundt om i Norge. De bidrar til forvaltning og tilsyn av vassdrage- ne, og selger fiskekort til publikum. Prismessig ligger fiskekortene på nivå med fiskekort i Statskog sine områder, og er tilgjengelig for alle. Med dette er de fleste av Allstads mest verdifulle laksestrekninger gjort tilgjengelige for allmennheten.

Gjennom mer enn 100 avtaler, leies bortimot alt av jakt i Allstads skog og utmark ut til lokale jeger- og fiskerforeninger og/eller inngår i

lokale grunneierlag. Allstads utmark er fragmentert i mer enn 300 mindre eiendommer, spredt over store deler av landet. Et stort flertallet av disse eiendommer er for små til å ha egne vald for storviltjakt, og inngår derfor i samarbeid med naboer i tråd med viltloven kap. VIII. Dette bidrar til en bærekraftig vilt-forvaltning.

Stortingsvedtaket om omdanningen av OVF, tydeliggjorde forventningen om allmenn tilgang til jakt og fiske på selskapets eiendommer. Rutiner og praksis for utleie gjennomgås og kontrakter rulleres så de samsvarer med Allstads økte ambisjoner på dette området – tydeliggjort i de nye vedtektene for Allstad. Dette vil fortsatt være et prioritert område i tiden som kommer.

Kapitalforvaltning

God avkastning for kjerneporteføljen i 2024

Opplysningsvesenets (OVF) fond ble med virkning fra 1. september 2024 omdannet til aksjeselskap, Allstad AS. I den sammenheng ble kapitalforvaltningen i OVF fra samme dato lagt inn i eget aksjeselskap, Allstad Kapitalforvaltning AS. Allstad Kapitalforvaltning AS er et heleid datterselskap under Allstad AS. Omtalen i det følgende gjelder for hele kalender-året 2024.

Allstad Kapitalforvaltning AS hadde ved utgangen av 2024 en finansportefølje med samlet verdi på 2 922 millioner kroner. Det alt vesentlige av porteføljen er plassert i aksjer, obligasjoner, eiendom og infrastruktur. I tillegg kommer en liten andel pengek-marked.

Innhold i porteføljen

Den samlede verdien på drøye 2,9 mrd. kroner omfatter kjerneporteføljen og «øvrige invest-eringer». Kjerneporteføljen består av langsiktige fondsplasseringer (til sammen 31 fond) med aksjer, rentepapirer (obligasjons- og pengemarkedsfond), og eiendom og infrastruktur («alternative investeringer»). Kjerneporteføljen hadde en samlet verdi på 2 765 millioner kroner ved årsskiftet. På dette tidspunktet utgjorde aksjer 51,4 prosent av den samlede beholdningen, obligasjoner og pengemarked 31,2 prosent og alternativer 17,4 prosent. Plasserin-

gene i aksjer, rentepapirer og alternativer foretas utelukkende gjennom invest-eringer i fond. Investeringer i alternativer - med eksponering mot utenlandsk valuta - sikres mot valutasvingninger og markedsverdien (urealisert gevinst eller tap) av valuta-terminkon-traktene inngår i kjerneporteføljen. Globale rentepapirer er sikret til NOK i fondene. Øvrige investeringer omfatter investeringer med formål som går videre enn finansiell avkastning. Her utgjorde «formålsporteføljen» 33 millioner kroner, bankinnskudd knyttet til drift i den øvrige virksomheten i Allstad 72 millioner kroner og utlån til kirkelige formål 52 millioner kroner.

Strategi og allokering

Porteføljen plasseres med mål om langsiktig eierskap dersom resultatene er finansielt til-fredsstillende samtidig som investeringene oppfyller definerte krav til bærekraft og etikk. Det er videre et krav at det skal være god spredning i forhold til type verdipapirer (aksjer, rentepapirer og andre typer verdipapirer), geografi (Norge vs. utland) og hva angår forvaltere. Nesten 78 prosent av midlene var plassert utenfor Norge ved siste årsskifte.

Inntil høsten 2024 har strategien for kjerneporteføljen i store trekk ligget fast i mange år.

I 2. halvår i fjor ble det solgt obligasjoner for å finansiere overføring av penger til Den norske kirke (Dnk) i Delingsprosjektet. Det ble da etablert nye

rammer («strategisk vekt») for hvordan kjerneporteføljen skal fordeles på ulike typer verdipapirer. Aksjeandelen er økt til 50 %, obligasjoner og pengek-marked utgjør nå 33 %, og eiendom og infrastruktur er totalt 17 %.

Endringen innebærer at risikoen i porteføljen har økt noe, men ikke mer enn det som anses som forsvarlig. Det forventes at over tid vil justert allokering (mer aksjer) kunne gi noe bedre avkastning, men samtid med en forventning om at det kan bli større svingninger fra år til år sammenlignet med tidligere hvor aksjeandelen var lavere.

I 2024 ble det til sammen solgt rentepapirer for 900 millioner kroner fra kjerneporteføljen. Av dette har 830 millioner kroner sammenheng med beslutninger foretatt i Barne- og fam-ilidepartementet (BFD). BFD besluttet at Allstad/OVF skulle bidra med 200 millioner kroner i form av «startkapital» for det såkalte Kirkebevaringsfondet. I tillegg ble det i departemen-tet bestemt at Allstad skulle betale 630 millioner kroner til Dnk som første del av det finans-ielle oppgjøret i Delingsprosjektet. Utover nedsalgene knyttet til disse to formå-lene har det vært solgt pengemar-kedsfond for 70 millioner kroner for å dekke andre formål.

Allstad Kapitalforvaltning AS har også i 2024 økt bufferkapitalen i form av kursreserve i kjerneporteføljen. Ved siste årsskifte var kursreserven 607 millioner kroner, opp fra 518 millioner kroner ved utløpet av foregående år.



Safen på Sandsvør prestegård i Kongsberg kommune. Foto: Allstad

Utviklingen i markedene

2024 ble et meget bra år for globale aksjer. Verdensindeksen (MSCI AC World) steg med 31 % målt i norske kroner. Fjoråret ble det beste året siden 2013. I lokal valuta, altså uten å ta med effekten av svakere norsk kro-ne, steg globale aksjer med 20,5 %. I 2024 var det de store amerikanske teknologibedriftene som igjen hadde et meget bra år. USA var beste region globalt med 39 % avkastning og IT var beste sektor med 47 % avkastning. Allstad Kapital-forvaltning AS har over-

vekt av «aktive» fond og disse har vært undervektet tech-sektoren. Aksje-avkastningen har derfor i 2024 blitt svakere enn hva som ville vært tilfelle med en ren indeksportefølje.

Oslo Børs kunne i 2024 på ingen måte konkurrere med det globale aksjemar-kedet. Hoved-indeksen (OSEBX) endte året med en avkastning på 9,1 % og fondsindeksen (OSEFX) klarte 11,3 %. Det er flere årsaker til lavere avkastning i Norge når man sammenligner mot det globale markedet. I Norge er energisektoren viktig og denne

hadde en svak utvikling i fjor med en avkastning på minus 5,3 %. Både Equinor og Aker BP hadde svakere avkastning enn energiindeksen. I den motsatte enden finner vi industri med en avkastning på 34,7 %. I denne sektoren var Kongsberggruppen (KOG) i særklasse med en avkastning på 179 %. Utover sektorsammensetningen på Oslo Børs kommer at selskapene her ikke får noen direkte effekt på avkastningen knyttet til svakere norsk krone. 2024 ble et godt år for norske aktive fond og i særdeleshet de som var undervektet Equinor og overvektet KOG.

Rentemarkedet i 2024 var preget av ganske store svingninger i rentenivået både ute og hjemme. I starten av året var det oppgang i rentenivået etter kraftig fall i desember året før. Rentene falt tilbake utover våren og sommeren. Høsten ble preget av presidentvalget i USA og amerikanske statsrenter steg i takt med økt sannsynlighet for at Trump ville vinne valget. Kredittmarginene falt både for sikre («Investment grade») og mer risikable («High Yield») obligasjoner. Dette er noe som ofte observeres når aksjemarkedene går bra.

2024 ble alt i alt et år hvor høy-renteobligasjoner gjorde det særlig bra. Særlig var dette tilfelle for norske High Yield papirer hvor indeksen endte med en økning på 11,4 %. Til sammenligning økte indeksen for globale høyrenteobligasjoner med 8,1 %. Globale stats-obligasjoner og globale selskapsobligasjoner steg begge med

ca. 2,7 % i 2024. Norske stats-obligasjoner (5 år) steg med 0,7 % og norske selskapsobligasjoner steg med 3,1 % (represen-tert ved indeksen «NBP RM 123D3» -som er en sammensatt indeks inneholdende mer enn rene selskapsobligasjoner).

Oppsummert ga det norske rentemarkedet høyere avkastning i 2024 enn markedet utenfor Norge. Noe av dette skyldes kortere løpetid på obligasjonene i Norge – som i neste omgang medfører at avkastningen blir mindre påvirket av stigende renter. Som nevnt ga den brede investment grade indeksen nevnt over 3,1 % og med noe mer kredittrisiko var det mulig å klare 1 – 2 %-poeng høyere avkastning for året sett under ett.

Resultater

Markedsavkastningen for kjerneporteføljen ble 10,68 prosent i 2024. Dette er 2,00 prosent svakere enn indeks og avviket skyldes, som allerede nevnt, undervekt i amerikanske tekno-logi-selskaper for aksjeporteføljen. Allstad Kapitalforvaltning AS investerer stort sett i mer «aktive» aksjefond med særskilte krav til bærekraft og ESG og disse fondene har, som allerede nevnt, gjennomgående hatt mindre «tech-aksjer» enn hva som ligger i indeksen.

Aksjeplasseringene (norske og globale samlet) oppnådde 20,8 prosent sammenlignet med indeks på 28,1 prosent. For obligasjonsporteføljen ble det i 2024 oppnådd en avkastning

på 3,4 prosent, 0,8 %-poeng bedre enn indeks. Alternative investeringer i eiendomsfond opp-nådde en avkastning på 7,13 %. Investeringene i infrastrukturfond ga 9,37 % avkastning i 2024.

Markedsmessig (kursstigning i porteføljen) ble avkastningen i 2024 på 341 millioner kroner.

Det bokførte resultatet for finanspostene for året sett under ett ble knapt 253 mill. kroner. Renteinntekter og utbytte utgjorde 54 mill. kroner og gevinst ved avhendelse av verdipapirer var på 208 mill. kroner. Øvrige finansposter (derivater og annet) beløp seg til minus 9 milli-oner kroner. Etter fradrag for forvaltnings- og driftskostnader – som til sammen utgjorde knapt 9 millioner kroner – ble det bokførte resultatet før skatt 244 millioner kroner for 2024.

Etter skatt ble resultatet 241 millioner kroner.

Smijern kan både være dekorativ utsmykking og til hjelp for ustø bein på veg inn eller ut av Lier prestegard. Foto: Anne Lise Nordheim



Kulturarv i bruk

Prestegård

Allstads store portefølje av fredet og bevaringsverdig bygningsmasse på prestegårdene innebærer et stort og viktig kulturminneansvar som opprettholder og skaper verdier som er vanskelig å tallfeste.

Vedlikehold av kulturhistorisk eiendom er kostnadskrevende. Det skapes imidlertid inntekter fra husleie og fra andre tilhørende deler av eiendommen som jordvei, skog, festetomter og fallrettigheter. Regnskapet for prestegårdseiendom, som er i eget kapittel, viser den totale verdiskapingen som genereres fra prestegården.

Presteboliger overført til Den norske kirke

De vesentligste endringene i forvaltningen av prestegårdene de siste årene er opphøret av boplikt for prester i 2015, og stortingsvedtaket fra 2020 om å overføre presteboliger med særskilt kirkelig verdi fra Allstad til Den norske kirke.

I 2024 ble 114 av disse boligene overført til Den norske kirkes eiendomsselskap. 20 av søknadene om fradeling er avslått eller har fått vilkår.15 av disse avslagene er endelige vedtak, her forblir presteboligen i Allstads eie. Av de øvrige vedtakene blir flere påklaget. 20 eiendommer planlegges i tillegg overført i 2025. For tre av disse boliger foreligger det ennå ikke delingsvedtak fra kommunen og for en bolig er kommunens fradeling påklaget av Statsforvalter. De siste uavklarte delingssaker forventes avgjort i løpet av 2025.

Ny samfunnsnyttig bruk av prestegård

Blant presteboliger som ble overført til Dnk var det flere fredete bygninger. I første pulje som gikk over i 2024, dreide det seg om 83 fredete presteboliger av porteføljen på 266 fredete bygninger. Etter delingsprosjektet sitter Allstad likevel igjen med en betydelig andel kulturhistoriske eiendommer. Det er rundt regnet 600 bygninger fordelt på ca. 160 eiendommer. Disse eiendommene skal forvaltes videre i tråd med kulturminnelovens bestemmelser og andre juridiske og avtalemessige forpliktelser. Allstad vil arbeide for at prestegården fortsetter å være i bruk, noe som er det beste vern. I tillegg er det viktig at prestegårdshistorien kan leve videre gjennom bærekraftig og kostnadseffektiv forvaltning som har høy kvalitet for de kulturhistorisk viktige byggene. Dette skjer gjennom utleie og med ulike initiativer og utviklingsprosjekter.

Areal og utleie

Allstad leier ut jord til bønder i hele landet, og har 300 jordleieavtaler. 18 gårdsbruk er utleid til forpaktere. De fleste øvrige gårdsbrukene er delt opp slik at bygningsmasse og jordveier har

ulike leietakere. Jord leies i hovedsak ut som tilleggsgjord til nabobruk. Ellers er langt de fleste bygningsleiekontrakter, boligleie.

På enkelte prestegårder er hele eller deler av bygningsmassen utleid til ulike samfunnsnyttige formål. Den største satsingen på samfunnsnyttig ny bruk er skolegårdssatsingen. Allstad har etablert tre «skolegårder» på ulike prestegårder i Norge, Hommedal, Stokke og Solum. Det er ytterligere én under etablering og flere under planlegging. Skolegårds tilbudet retter seg mot ungdom som har utfordringer med motivasjon og trivsel i den vanlige skolen, og som en dag i uken får et annet pedagogisk tilbud på prestegården. Tilbudet driftes i samarbeid med de respektive kommuner og med kompetent pedagogisk personal. Forskning har vist at denne form for annerledes undervisning i andre rammer har god effekt for den enkelte elev, og bidrar i stor grad til ny motivasjon. Tilbudet er et positivt grep som er med å forebygge frafall i skolen.

Gjennom vedlikehold og stimulering til ny bruk og et nytt innhold ønsker vi å ivareta den kulturhistoriske verdien som ligger i bygningene og slutte opp om bærekraftige lokale initiativ. På den måten kan Allstad være med å gi noe tilbake til lokalsamfunnet som prestegården alltid har vært en del av.



Elever ved Hommedal skolegård boltrer seg i snøen sammen med de voksne.
Foto: Trond Isaksen

Bærekraftig og kostnadseffektiv bygningsforvaltning med høy kvalitet

Vedlikeholdstilstanden er god på Allstads presteboliger som er i daglig bruk. Imidlertid kan prestegårdens mange mindre hus og uthus ha et vedlikeholdsmessig etterslep. Bygninger som var planlagt overført til Den norske kirke har de siste årene hatt prioritet med hensyn til istandsetting og vedlikehold. Vedlikeholdsetterslepet er en utfordring, men Allstad arbeider systematisk med istandsetting og vedlikehold av eiendommassen. I 2024 ble det gjennomført 149 store og små istandsettingsprosjekter.

Kulturhistorisk arv

Kulturhistoriske eiendommer skal forvaltes i samsvar med kulturminnelovgivningen. Bygg, eiendommer og landbrukseiendommer som er kulturhistorisk viktige skal forvaltes

bærekraftig og kostnadseffektivt med høy kvalitet. Allstad planlegger derfor systematisk tilstandsregistrering for å lage et kunnskapsgrunnlag om behov for vedlikehold og istandsetting av bygningsmassen med oppstart i 2025. Dette vil gi et kunnskapsgrunnlag for framtidig prioritering av istandsettingsarbeider. Digitale verktøy gir i tillegg godt underlag både for prosjektplanlegging, prioritering av prosjekter og kostnadskontroll. Gjennom nye systemer får vi stadig bedre oversikt over vedlikeholdsbehovet i bygningsmassen vår og mulighet til å arbeide strategisk og planmessig med prioritert vedlikehold der det trengs mest. Prestegården er i sentrum for Allstads verdiskaping og kostnadene som påløper for bygningsvedlikeholdet må også sees i lys av dette.

Bygningsutleie og salg

Presteboliger både selges og leies gjennom det åpne eiendomsmarkedet. I 2024 ble syv prestegårdseien-

dommer solgt. Leieinntektene for presteboligene er i mange tilfeller lavere enn kostnadene til drift og vedlikehold av hele bygningsmassen på prestegården.

Ved utgangen av 2024 hadde Allstad 141 presteboliger som var utleid. For 33 av disse var det p.t. uavklart om de skulle overføres til Den norske kirkes eiendomsselskap.

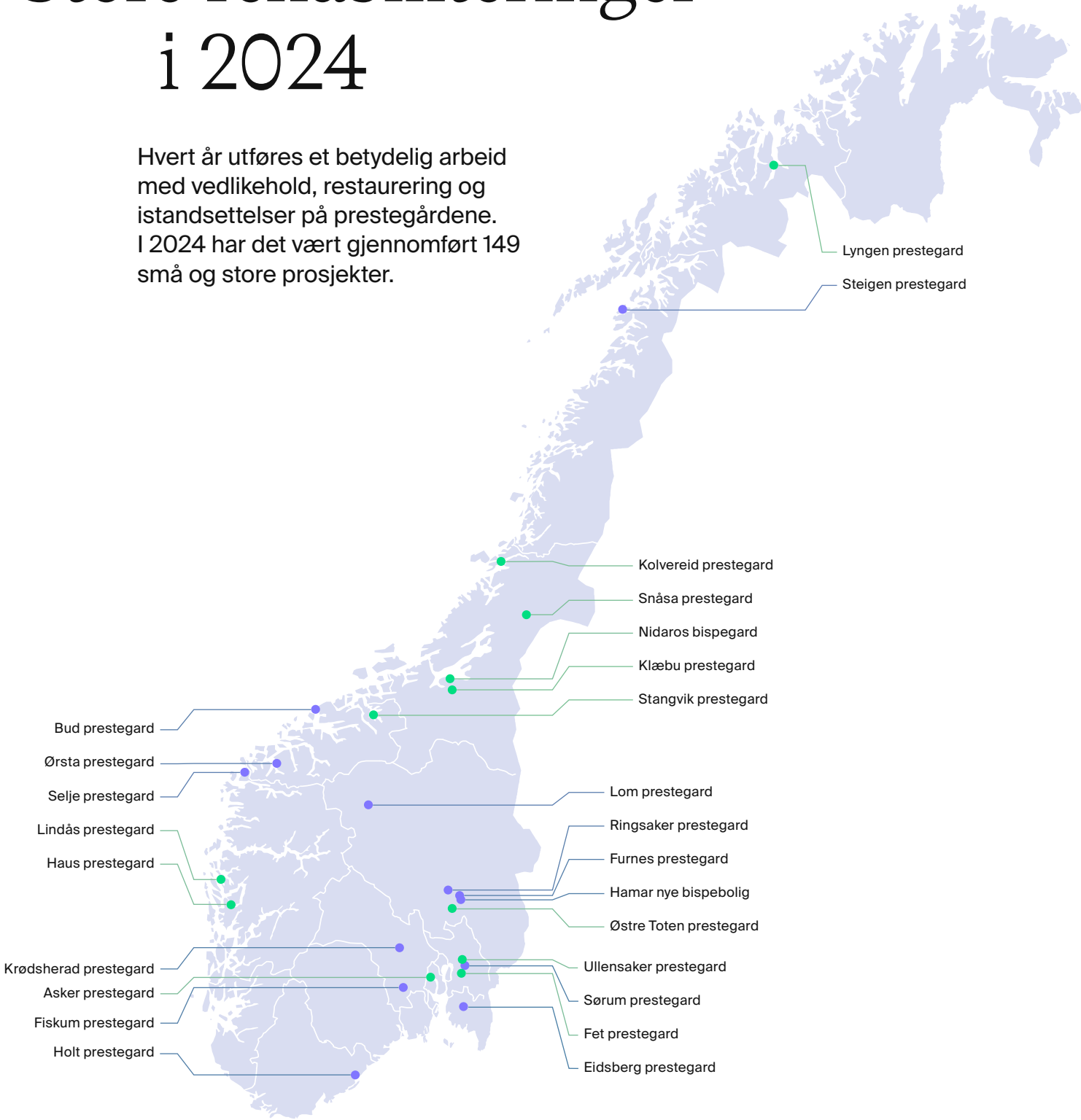
Av de totale presteboligene var 34 fortsatt i bruk som tjenesteboliger, hvorav 23 var bebodd av prester under den tidligere ordningen.

Videre var 76 av presteboligene utleid til eksterne leietakere.

Ved årsskiftet var den samlede utleiegraden 78 prosent. En medvirkende årsak til at enkelte boliger ikke ble utleid, er at flere har et betydelig vedlikeholdsetterslep og befinner seg i en tilstand som krever utbedring før videre utleie kan skje. Det arbeides kontinuerlig for å sikre god bruk og leieinntekter for alle relevante bygninger.

Store rehabiliteringer i 2024

Hvert år utføres et betydelig arbeid med vedlikehold, restaurering og istandsettelse på prestegårdene. I 2024 har det vært gjennomført 149 små og store prosjekter.



Asker prestegard

Prestegården har fem fredete bygninger og hovedbygningen ble oppført under sokneprest Jacob Neumann i 1805-1807. Deler av kledningen, samt tømmer og vinduspartier ble råteskadeutbedret, i tillegg ble hele presteboligen tilbakeført, med riktig farge og malt med linoljemaling i 2024. Foto: Trond Isaksen



Klæbu prestegard

Prestegården i Trøndelag har fire freda bygninger rundt et tun. I 2024 ble både presteboligen og forpakterboligen utvendig rehabilitert, og råteskadeutbedret. Begge ble tilbakeført med den riktige fargen på kledningen, i tillegg fikk forpakterboligen nytt tak. Prestegårdens historie er knyttet til sokneprest og Eidsvollsmann Jacob Darre som bodde på prestegården og representerte Trondhjem amt under Riksforsamlingen i 1814. Foto: Allstad



Lyngen prestegård

På Lyngseidet i Troms ligger Lyngen prestegård. Den røde, freda borgstua som ble oppført tidlig på 1800-tallet har både fungert som forpakterbolig og prestebolig i sin tid. I 2024 ble det gjort store forandringer. Etter dispensasjon og godkjenning fra Statsforvalter, ble nytt, moderne kjøkken, nytt vaskerom i bislag og WC i 2. etg. installert. Det ble tilleggsisolert i vegger og tak, og i arbeidet ble det gjennomført en bevisst gjenbruk av gamle bygningsdeler. I 2025 er den klar for utleie. Foto: Allstad



Ullensaker prestegård

Den høyreiste store presteboligen i sveitserstil fra 1826 på Romerike, gikk gjennom en stor vindusrestaurering sommeren 2024. Flere vinduskarmen i andre etasje var råtne. De ble demontert og restaurert, både rammer og karmen; spunsing, kitting, rehabilitering av beslag, remontering av glass, grunning og maling ble utført. Den freda bygningen ble i tillegg malt og tilbakeført til opprinnelig sveitserstilfarger. Foto: Allstad

Eiendomsutvikling og næringseiendom



Molobyen er en helt ny bydel i Bodø som de nærmeste årene vil reise seg som et attraktiv bo- og næringsutviklingsområdet, vendt mot havet. Geografisk strekker området seg fra stedet Molorota til Bispegården, som Allstad eier i Tolder Holmers vei. Tanken er en trinnsvis transformasjon fra et tidligere stille og gammelt industriområde, til en bydel med boliger, havnestrøk, handel, kultur og møteplasser.

I desember ble det byggestart for første byggetrinn på denne sjøsiden av Bodø. Totalt omfatter hele Molobyen

ca 650 boliger, og i desember var 27 av 39 boliger (69 %) solgt. Før jul ble det også enighet mellom aksjonærene om at Allstad Eiendomsutvikling og Løvd Solutions overtar Christian Jakhellns aksjer, og vil eie prosjektet 50/50. Den nye eierfordelingen vil ikke ha noen praktisk betydning for boligkjøpere i Molobyen. Målet er fortsatt å skape en hyggelig, mangfoldig og bærekraftig byutvikling for fremtiden, med mennesket i fokus. – I de øvrige kvartalene vil det i hovedsak være boligutvikling, men også næring, kultur, møteplasser og havnepromenade.

Her vil eierne fortsette utviklingen gjennom Molobyen AS, sier styrelederen.

Sandnessjøen

Sammen med KonseptPLUSS AS ferdigstilte og overleverte Allstad Eiendomsutvikling 24 omsorgsboliger, dagsenter og base for hjemmetjenesten til Alstadhaug kommune. Omsorgsboligene ble bygget rundt den gamle presteboligen i Sandnessjøen og gir sentrumsnære, tilpassede, trygge og kostnadseffektive hjem til beboere med vedtak om heldøgns omsorg. – Dette er fremtidens måte å tenke omsorg på, sa helseminister Jan Christian Vestre under sitt besøk i de nye omsorgsboligene i Prestegården borettslag.

Lyngen, Trømsø og Svolvær

Det ble inngått intensjonsavtale med Lyngen kommune om bygging av neste omsorgsboligprosjekt. Kommunen besluttet byggestart 7. april 2025.

I Tromsø har det i lengre tid pågått en reguleringsprosess for et bolig-



Helseminister Jan Christian Vestre besøker de nye omsorgsboligene i Prestegården borettslag i Sandnessjøen. Foto: John H Ulvøy/Helgelands Blad

prosjekt i Jonas Lies gate. Det pågår også en dialog med kommunen om høyder, og det arbeides for å få løst dette.

Osan Syd, utenfor Svolvær, har vært et reguleringssamarbeid med tre parter. Reguleringsplanen er godkjent, og våren 2025 arbeides det for et salg av Allstads arealer.

Som følge av planlagt hall over tørrdokken, som er nabo til Kaarbøkvartaret i Harstad, er det besluttet å avvikle samarbeidet i Kaarbø Utvikling AS,

50 % eid med Harstad Skipsindustri. Dialogen om avviklingen avsluttes sannsynligvis før sommeren 2025.

Næringseiendom

Høsten 2024 ble bispekontorene i Fredrikstad, Hamar og Tromsø, samt en kontorseksjon i Nidaros bispebolig, overdratt til Allstad som videre overdro eiendommene som en del av delingsprosjektet med Den norske kirke.



Befaring på Oslo Hospital i mai 2025, viser at Allstads største prosjekt er i rute og vil bli ferdigstilt i 2026. Her møtes fortid og fremtid gjennom måten de eldre byggene renoveres og kobles til nybyggene. Foto: Allstad.

Byggingen og rehabiliteringen av Oslo Hospital startet i januar 2024, og prosjektet utvikler seg i henhold til budsjettert kostnad og planlagt fremdrift. Kirkens leietakere i Rådhusgata 1 flytter ut av hjørnebygget og til Oslo Hospital når dette er innflyttingsklart, etter planen i 2026. Da vil en renovering av Rådhusgata 1-3 stå for tur.

Tomtefeste



Rundt 360 elever flyttet inn i nye Tveten ungdomsskole i Porsgrunn i 2023. Festetomten er en del av Eidanger prestegård og eies av Allstad.

Verdifulle tomter gir stabile inntekter

Allstad er en av landets største grunneiere, og en viktig del av porteføljen består av festetomter. De utgjør en viktig og stabil inntektskilde i Allstad – med løpende festeavgifter og inntekter ved innløsning.

Festetomtene er knyttet til selskapsprestegårder, skoger eller annen eiendom. Allstad hadde ved utgangen av 2024 til sammen 5900 festekontrakter knyttet til eiendommer over hele landet. Tomtene er festet bort til private og offentlig aktører. Det meste av inntektene kommer fra utleie til næringsvirksomhet og offentlig virksomheter. Disse utgjør til sammen 80 prosent av festeinntektene til selskapet. Resten av inntektene kommer fra tomter for boliger og fritidseiendommer.

Verdi og avkastning

Festetomtene er Allstads mest verdifulle aktivaklasse og den største inntektskilden. Festeavgifter ga i 2024 inntekter på til sammen 134 millioner kroner. I tillegg kommer inntekter fra innløsning av festekontrakter. Dette utgjorde 96 millioner kroner

Drivere og risiko

Verdien av porteføljen har økt de siste årene, hovedsakelig på grunn av prisutviklingen på fast eiendom. Festeavtalene gir vanligvis anledning til å endre festeavgiften i tråd med utviklingen i prisnivået for fast eiendom. Når festeinntektene går opp, øker verdien på kontraktene.

Verdiutviklingen er sårbar for

endringer i rentenivå. Lange bindingstider i festeavtalene innebærer en likviditetsrisiko sammenlignet med de fleste andre investeringer. Det er også regulatorisk risiko med å ha bundet verdier i festetomter.

Utsikter

Den forventede avkastningen fremover er i første rekke avhengig av utviklingen i prisen på eiendom. Høyere eiendomspriser gir høyere leieinntekter og også høyere priser ved innløsning av festetomter. En reduksjon i det generelle rentenivået, som er forventet, kan gi økning i eiendomspriser, men også redusere avkastningen ved regulering av festeavgift.

På den store øya Karlsøy i Troms, har Allstad mange festetomter. Foto: Allstad



Energi



Clemens Kraft driver 50 kraftverk, også i Rauma der denne elva renner. Foto: Allstad

Clemens Kraft – en solid produsent av ren, fornybar kraft

Clemens kraft er en av landets største eiere og operatører av småkraftverk. Kraftverkene bidrar til ren og fornybar kraftproduksjon som ivaretar miljø og lokale interesser i et langsiktig perspektiv.

Clemens Kraft hadde 51 kraftverk i drift ved utgangen av 2024, med en samlet produksjonskapasitet kunne gi ca. 673 GWh. Clemens Kraft eies med 50,1 prosent av OVF og 49,9 prosent av CPV/CAP Coop, som er et av de største pensjonsfondene i Sveits.

Verdidrivere

De økonomiske resultatene for Cle-

mens Kraft avhenger av kraftpriser og tilgjengelige vannressurser. Priser på andre råvarer som olje og gass, geopolitiske og makroøkonomiske forhold og rentenivå, har også betydning for resultatet. På lengre sikt vil både et ventet kraftunderskudd, ny teknologi for mer effektiv kraftproduksjon, overføringskapasitet og kraftkonsum ha betydning for verdiskapningen.

Risiko

Den løpende avkastningen er utsatt for endringer i nedbørsmengder, kraftpriser og tilgjengelig produksjonskapasitet. Fremtidig klimautvikling kan øke risikoen for skader, men også medføre fordeler som rikelig tilgang på vannressurser eller høyere priser ved mangel på ressurser. Endringer

i regulatoriske rammebetingelser, inkludert nye skatter og avgifter, kan påvirke lønnsomheten til nye prosjekter. Clemens Kraft representerer en betydelig investering for Allstad, og selskapets avkastning og verdistigning vil ha innvirkning på Allstad's samlede resultater.

Utsikter

Clemens Kraft bidrar med ren fornybar energi til samfunnet, og forventet økning i etterspørsel etter fornybar kraft og synkende norsk kraftoverskudd gir prognoser for kraftpriser som vil gi god lønnsomhet i et langsiktig perspektiv. Fremover vil fokuset være på effektiv utnyttelse av kapasiteten og lønnsom drift, hvilket vil øke verdien over tid og gi god avkastning til Allstad.



Over et bilde fra nabomøtet på Solum prestegård i Skien. Sentralt i bildet står daglig leder i Geisli Energi, Trude Fjeldstad fra Hydro Rein, i samtale med interessenter og naboer. Foto: Allstad. Til høyre et illustrasjonsbilde som viser et bakkemontert solkraftverk. Foto: iStock Photo.



Geisli Energi – solkraft på Allstads grunn

Geisli Energi har hentet navn fra et skaldekvad av den islandske skalden Einar Skulason. Ordet "Geisli" betyr "solstråle" og diktet var en hyllest til Olav den hellige – solstrålen som gir lys og varme til Norden.

Århundrer senere er det Geisli Energi som skal gi lys og varme, i alle fall energi til lys og varme skapt av solstråler som treffer Allstad-grunn.

En systematisk screening har utpekt en rekke potensielle eiendommer. Disse blir videre analysert i forhold til kulturminner, tilkoblingsmuligheter til distribusjonsnett og andre faktorer. Utbyggingsplaner blir også målt opp mot alternative utnyttelser av eiendommene før det er aktuelt å starte prosjekteringen.

Geisli Energi eies på samme måte som Clemens Kraft, 50,1% av Allstad. Vår partner i Geisli er Hydro Rein med 49,9% eierskap. Dette er Hydros selskap for fornybar energiproduksjon og selskapet har allerede erfaring med solkraftanlegg i Brasil og Sverige.

Ambisjonen for første fase av utbygginger i Geisli Energi, er å bygge 7 solkraftanlegg med en samlet, årlig produksjon på rundt 650 GWh.

Skånsom energiproduksjon

Geisli vil jobbe skånsomt og kunnskapsbasert for å minimalisere tap av verdifull natur med et langsiktig mål om netto nulltap jamfør Naturavtalen og CSRD. For å nå våre mål for natur på prosjektnivå, gjennomfører vi grundig naturkartlegging og tar hensyn

til arts mangfold og viktige biotoper i prosjektutforming. Vi minimerer fotavtrykket gjennom små inngrep og skånsomme installasjoner. Naturpåvirkning vi ikke kan avbøte vil vi jobbe for å kompensere i samråd med ledende fagmyndigheter.

Lyttende samarbeid

Energiutbygginger møter alltid ulik grad av motstand i lokalmiljøene. Vårt beste tiltak er transparans og informasjon. Geisli gjennomførte derfor et nabomøte for alle interessenter rundt Solum prestegård. Her prosjekteres et solkraftverk som vil erstatte et juletre-plantfelt mellom prestegården og hovedvegen. Slike møter gir verdifull informasjon og kontakt for både utbygger, lokalpolitikere, naboer og andre interssenter.

Regnskap OVF

01.01.24–31.08.24

Regnskap

52	Styret i Opplysningsvesenets fond
56	Styrets beretning for avviklingsregnskapet
60	Resultat
61	Balanse
63	Kontantstrømoppstilling
64	Regnskapsprinsipper

Noter

66	Note 1	Gevinst ved salg av eiendom
66	Note 2	Driftsinntekt
66	Note 3	Annen driftsinntekt
67	Note 4	Inntekter og resultat for forretningsområdene
68	Note 5	Varige driftsmidler og immatrielle eiendeler
69	Note 6	Refusjon forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond
69	Note 7	Driftskostnad
69	Note 8	Tilskudd til kirkelige formål
70	Note 9	Lønnskostnader
70	Note 10	Revisjonskostnader
70	Note 11	Konserninvesteringer
70	Note 12	Konsernmellomværende
71	Note 13	Transaksjoner med nærstående
72	Note 14	Utlån til kirkelige formål
72	Note 15	Kundefordringer
72	Note 16	Andre fordringer
73	Note 17	Verdipapirer
75	Note 18	Gevinst og tap verdipapirer
77	Note 19	Egenkapital
77	Note 20	Skogavgiftsfond
77	Note 21	Garantiforpliktelse ifm. salg av aksjer
78	Note 22	Rentebærende gjeld kredittinstitusjoner
78	Note 23	Annen langsiktig gjeld
78	Note 24	Garantier og sikkerhetsstillelser
79	Note 25	Usikre forpliktelser og betingede eiendeler
79	Note 26	Delingsprosjektet – overføring av eiendommer til Den norske kirke
80	Note 27	Forpliktelser Kirkebevaringsfond
81	Note 28	Virkning av endring i regnskapsprinsipper og korrigering av tidligere års feil
81	Note 29	Hendelser etter balansedagen

Revisors beretning

82	Riksrevisjonens beretning
----	---------------------------

Styret

Opplysningsvesents fond
01.01. - 31.08.2024



Stephan L. Jervell
styreleder

(f. 1965) Bosatt i Nes på Romerike. Advokat og managing partner i advokatfirmaet Wiersholm



Lars Martin Lunden
nestleder

(f. 1961) Bosatt i Oslo. Ansatt i MP Pensjon (Tine-konsernets pensjonskasse). Styreverv i selskaper innen eiendom og kapitalforvaltning



Helge Aarseth
fast møtende varamedlem

(f. 1947) Bosatt i Molde. Advokat (H) og partner i Larhammer Aarseth advokatfirma.



Elisabeth Bjøre
Ansattrepresentant for Allstad

(f. 1966) Jurist og fagsjef for grunneierforhold i OVF.



Eivind Hansen
styremedlem

(f. 1963) Bosatt i Bergen. Administrerende direktør ved Haukeland Universitetssjukehus, Helse Bergen HF.



Karin-Elin Berg
styremedlem

(f. 1978) Bosatt i Fredrikstad. HR-rådgiver i Fredrikstad kommune. Leder i Borg bispedømmeråd. Oppnevnt etter forslag fra Kirkerådet



Birgit Agnete Bråten Locekrts
styremedlem

(f. 1972) Bosatt i Tromsø. Daglig leder i Frivillighetssentralen i Kirken Bymisjon, Tromsø. oppnevnt etter forslag fra Den norske kirkes prestegorening.



Ole-Wilhelm Meyer
Direktør

(f. 1956) Siviløkonom. Ansatt siden 2013. Mer enn 30 års ledererfaring fra flere bransjer, hovedsaklig innenfor bank, finans og forsikring, samt fra handel og industri

Varamedlemmer

Kjersti Thoen, siviløkonom, økonomidirektør Kirkens Nødhjelp

Aud-Karin Hovi, leder av Nord-Aurdal kirkelige fellesråd

Karl Johan Kirkebø, pensjonist og siviløkonom

Ole-Johannes Huuse, tidl. generalsekretær i Presteforeningen

Ingvild Osberg, sokneprest

Styrets beretning for avviklingsregnskapet 2024

Opplysningsvesenets fond (OVF) ble 01.09.2024 omdannet til aksjeselskap. Dette er styret i OVF sin beretning til avviklingsregnskapet for OVF per 31.08.2024.

OVF har med om lag 877 000 dekar skog og utmark, 21 000 dekar fulldyrket mark og 3 500 dekar innmarksbeite vært en av landets største grunneiere. I tillegg kom eiendom eiet i sameie med andre. OVF eide 258 bispe- og presteboliger. Fondet hadde cirka 5 800 festekontrakter på sine eiendommer. OVFs kapitalforvaltning forvaltet en verdipapirportefølje til en verdi av cirka 3,4 milliarder kroner. OVF drev eiendomsutvikling gjennom det heleide datterselskapet Clemens Eiendom og satsing på fornybar energi gjennom de felleskontrollerte selskapene Clemens Kraft (vannkraft) og Geisli Energi (solkraft).

OVF har hatt en betydelig verdiskapning over de siste 10 åren, med vekst innenfor alle forretningsområder. Total årlig verdivekst har vært 8 % over perioden 2014-2023. Verdijustert egenkapital har økt fra 5,4 mrd. kroner til 10,6 mrd. kroner over samme tidsrom. Bufferkapitalen (kursreserve i kapitalforvaltning og disposisjonsfondet) før avsetning for overføring til Kirkebevaringsfond har økt fra 934 mill. kroner i 2023 til 1 122 mill. kroner ved utgangen av 2024. Denne utviklingen har vært en viktig forutsetning for langsiktig og forsvarlig kapitalforvaltning og økt risikokapasitet i virksomheten totalt sett.

Over de siste 3-5 årene er det i tillegg gjennomført flere store og kostnadskrevende endringsprosjekter i virksomheten, blant annet representert ved digitaliseringsprosjektet *digital hverdag*, *delingsprosjektet* med Den norske kirke og Omdanningen OVF til aksjeselskap med tilhørende omorganisering. Alle disse aktivitetene har lagt et godt grunnlag for at det omdannede OVF, Allstad AS, skal kunne levere på formålet om høyest mulig avkastning over tid innenfor bærekraftige rammer, samt kostnadseffektiv forvaltning med høy kvalitet av kulturhistorisk verdifulle bygg, det vil si de gamle prestegårdene som fortsatt forblir i selskapets eie.

2024 har i vesentlig grad vært preget av omdanning av fondet til aksjeselskap, delingsprosjektet med kirken, og tilrettelegging for opprettelsen av det nye Kirkebevaringsfondet i form av overføring av kapital til samme.

OMDANNING AV FONDET TIL AKSJESELSKAP

OVF var en formuesmasse uten egen organisasjon eller ansatte. Fondet var et selvstendig rettssubjekt. Det var Kongen, de aller siste årene representert ved Barne- og familiedepartementet (BFD), som utøvet eierrettighetene i fondet. Driften av fondet ble ivaretatt av Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond (FOVF). BFD oppnevnte hvert fjerde år styre for FOVF. Det siste styret ble utnevnt med virkning fra 01.01.2021. Styret for FOVF utgjorde også styret for fondet. OVF hadde forretningsadresse i Oslo.

Stortinget vedtok 02.06.2024 at OVF skal omdannes til et statlig eiet aksjeselskap, og at eierskapet skal flyttes til Nærings- og fiskeridepartementet. Eventuelle fremtidige utbytter fra aksjeselskapet skal bli del av statens bidrag til istandsetting av kulturhistorisk verdifulle kirkebygg, i tillegg til ordinær finansiering over statsbudsjettet. Lovgiver legger også til grunn at selskapet skal ha en bærekraftig og kostnadseffektiv forvaltning med høy kvalitet for de kulturhistorisk viktige byggene, eiendommene og landbrukseieendommene, det vil si for prestegårdene, som blir igjen i det nye selskapet.

Omdanningen ble foretatt ved at fondets eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet ble overført til et aksjeselskap, Allstad AS, mot at staten tegnet samtlige aksjer i selskapet. Konsesjoner og andre offentlige rettigheter og tillatelser som gjelder for OVF, ble på omdanningstidspunktet overført til aksjeselskapet.

Omdanningen til aksjeselskap ble gjennomført per 01.09.2024. Det ble med virkning fra omdanningen utpekt et nytt styre for aksjeselskapet. Lov om opplysningsvesenets fond, som har vært den legale rammen for driften av OVF, vil oppheves fra det tidspunktet Kongen bestemmer.

Det har vært vesentlig for styret at omdanningen til aksjeselskap ble gjort ved at samtlige aktiva i OVF ble overført til aksjeselskapet, for på den måten å sikre et varig og godt grunnlag for videre drift og verdiskaping i henhold til eiers ønske. Styret konstaterer med tilfredshet at dette målet er oppnådd.



Snåsa prestegård, også kalt Vinje, er av de eldste gårdene i Snåsa kommune i Trøndelag. Den eldste delen ble oppført rundt 1770.

DELING AV FONDET – OG BIDRAG TIL KIRKEBEVARINGSFONDET

Bakgrunnen for og gjennomføringen av delingsprosjektet med Den norske kirke (DNK, kirken) er beskrevet i detalj i styrets beretning for 2023. I 2024 er arbeidet med delingsprosjektet videreført med full styrke og i henhold til eiers ønske.

En endelig avtale mellom OVF og kirken som regulerer praktisk og formell gjennomføring av overføringene av eiendommer ble inngått 28. juni 2024. BFD-departementet har bestemt at 166 boliger skal overføres til DNK ved Kirkerådet. I tillegg kommer kontoreiendommer. Det skal overføres 193 tomter, gravplasser og lignende til sognene. Hoveddelen av boligene som skal til kirken vil være klar til overføring i 4. kvartal 2024. Det endelige antallet boliger som skal til kirken vil avhenge av den enkelte kommunes delingsvedtak etter jordloven. Det er videre bestemt at de eiendommene som ikke blir tillatt fradelt, eller hvor fradeling forutsettes skje på vilkår som ikke er akseptable, skal forbli i OVF, nå det nye selskapet Allstad AS. Det ble i 2022 inngått avtale om virksomhetsoverdragelse av enkelte ansatte fra fondet til kirken. Virksomhetsoverdragelsen skjedde 01.10.2024.

I tillegg til overføringen av eiendommer skal Den

norske kirke også motta et pengemessig oppgjør på 1,3 mrd. kroner som skal overføres i to transjer à 650 millioner kroner fra Allstad AS. Første transje ble overført i 4. kvartal 2024 samtidig med at Den norske kirke mottok første pulje av eiendommer fra aksjeselskapet. Den andre utbetalingen skal skje i 2. kvartal 2027. Beløpet inflasjonsjusteres ikke. Det beregnes heller ikke renter.

Det er bestemt at OVF dekker alle kostnader, inklusive kirkens, som påløper i prosessen med deling av fondet mellom Staten og DNK. Det er i 2024 påløpt kostnader på 35 millioner kroner til dette arbeidet. Samlet er det påløpt 153 millioner kroner i prosjektet.

TILSKUDD TIL OPPRETTELSE AV KIRKEBEVARINGSFONDET

Kongen ved BFD besluttet 20. juni 2024, med hjemmel i § 7 Lov om Opplysningsvesenets fond, at 200 millioner kroner skulle overføres fra OVF i forbindelse med etablering av Kirkebevaringsfondet. Departementet konkluderte i denne forbindelse med at overføringen skulle belastes OVFs disposisjonsfond, og at uttaket på 200 millioner kroner er å regne som en egenkapitaltransaksjon som ikke skal resultatføres.

VIRKSOMHETEN I 2 024

Virksomheten har fra og med 01.01.2024 blitt drevet innenfor virksomhetsområdene OVF Eiendom, OVF Prestegård, OVF Energi og OVF Kapitalforvaltning.

OVF Eiendom

Virksomhetsområdet OVF Eiendom omfatter siden 01.01.2024 tomtefeste, skogbruk, ivaretagelse av grunneierrollen, samt eiendomsutvikling og forvaltning av næringseiendom gjennom datterselskapet Clemens Eiendom AS.

Tomtefeste hadde i 2024 inntekter på 87 millioner kroner. Salgsinntekter fra innløsning av festetomter utgjorde 24 millioner kroner. Resultatet fra Tomtefeste inkludert innløsning var 85 millioner kroner.

Som følge av høyere tømmerpriser viste området skog og utmarksforvaltning i 2024 økte inntekter og bedret resultat: Omsetningen var 45 millioner kroner med et resultat på 16 millioner kroner.

OVF har sterkt fokus på å gjøre skog- og utmarksarealer tilgjengelige for allmenheten for jakt og fiske. Dette skjer blant annet gjennom om lag hundre avtaler med lokale jeger- og fiskeforeninger, og i form av grunneiersamarbeid som

danner grunnlag for jakt og fiske i lokalsamfunnene hvor OVF har eiendom.

Ivaretagelse av grunneierrollen utgjør en viktig del av aktivitetene innenfor Eiendom. Dette omfatter også verdiutvikling gjennom omregulering av arealer til annet bruk, for eksempel til kommunal utvikling, infrastruktur og salg til lokale næringsdrivende. Aktivitetene gir god verdiskaping for virksomheten.

Det heleide datterselskapet Clemens Eiendom AS var per 31.08.2024 engasjert i flere utviklingsprosjekter i ulike byer og tettsteder i Norge. Prosjektene omfatter alt fra langsiktig arealutvikling til rene eiendoms- og byutviklingsprosjekter innen både bolig og næring. Prosjektene gir god verdiskaping og vil bli realisert når de markedsmessige forutsetningene er til stede. De fleste prosjektene har til felles at de har sitt utgangspunkt i OVFs grunn. De er derfor av stor betydning for å kunne realisere underliggende verdier knyttet til fondets arealer. Forvaltningen av selskapets næringseiendommer ble i 2024 gjennomført på en tilfredsstillende måte, både med hensyn til drift og økonomi. Omsetningen i Clemens Eiendom per 30.06.24 var 56 millioner kroner. Resultatet utgjorde -17 millioner kroner

OVF Prestegård

Virksomhetsområdet OVF Prestegård omfatter bygningsforvaltning, utleie og salg av prestegårder, samt forvaltning av jordveiene på prestegårdene.

Fondet har i 2024 arbeidet videre med å ivareta kulturminneansvaret knyttet til eiendommene. Dette er kostnadskrevende og nødvendiggjør tydelige prioriteringer. Virksomheten har sterkt fokus på å utvikle ulike typer samfunnsnyttig bruk av eiendommene for fremtiden.

Etter at boplikten for prester opphørte i 2015 har det vært solgt et betydelig antall boliger. For perioden fra 1.1.-31.08.2024 ble det solgt fire presteboliger. Samlet er det solgt 169 presteboliger siden opphør av boplikten i 2015. Inntil delingen av OVF mellom staten og kirken er endelig gjennomført vil presteboligforvaltningen fortsatt kreve betydelige ressurser til vedlikehold og oppgradering av bygninger. Kostnadene for

presteboligforvaltningen i 2024 utgjorde 48 millioner. Husleieinntekter fra boligporteføljen var på 16 millioner.

Inntekter fra utleie av boliger som ikke er bebodd av prest, har vært stabile og var i 2024 på samme nivå som 2023 til tross for at antallet boliger er redusert som følge av nedsalg.

OVF Energi

Virksomhetsområdet OVF Energi omfatter OVFs eierskap i selskapene Clemens Kraft Holding AS og Geisli Energi AS.

Virksomheten i Clemens Kraft er knyttet til småskala vannkraft i Norge. Selskapet dekker hele verdikjeden fra utvikling og bygging til drift av småkraftverk. Clemens Kraft Holding AS eies med 50,1 % av OVF og 49,9 % av CPV/CAP Coop Pensionskasse, Sveits. Selskapet har 52 småkraftverk i drift når alle kraftverk med ulik eierandel regnes inn. Aktiviteten i selskapet er tydelig rettet mot effektivisering av virksomheten med sikte på beste mulig operasjonell kvalitet og effektiv drift.

Kraftprisene i Norge har variert mellom de ulike prisområdene og i større grad gjennom døgnet. Den hydrologiske situasjonen har variert svært i de ulike prisområdene. Dette har påvirket tilgjengeligheten og prisen på kraft. I tillegg til store forskjeller i vannmagasinenes fyllingsgrad, har prisene på vannkraft blitt påvirket av variabiliteten i vindkraftproduksjonen spesielt fra kontinentet. I områder med stor produksjon av vindkraft påvirkes prisene negativt. Motsatt har prisene vært høye der produksjonen har vært lav. Som følge av at Clemens Kraft har sin produksjon fordelt mellom de ulike prisområdene, har selskapet oppnådde god naturlig sikring mot prisdifferanser mellom de samme områdene. Samlet sett har produksjonen vært noe lavere enn estimert, spesielt gjelder dette tredje kvartal. Kraftprisene hittil i 2024 har vært lavere enn forventet.

Opplysningsvesenets fond inngikk i november 2023 avtale med Hydro Rein Invest AS om å stifte Geisli Energi AS. Selskapet skal benytte enkelte av fondets arealer til utvikling av solparker. Opplysningsvesenets fond eier 50,1 % av Geisli Energi AS. Selskapet er per 31.08.2024 i ferd med

å kartlegge og forberede konsesjonssøknad på bestemte lokasjoner.

OVF Kapitalforvaltning

Resultatet for kapitalforvaltningen for de første 8 månedene i 2024 ble tilfredsstillende med en samlet avkastning på 7,3 % for kjerneporteføljen. Aksjeporteføljen ga en meget tilfredsstillende avkastning, dog noe svakere enn indeks. For perioden januar – august 2024 var avkastningen for den samlede aksjebeholdningen 14,5 % som likevel er noe lavere enn referanseindeks. Mindreavkastningen skyldes at fondet som følge av sitt etiske regelverk for kapitalforvaltningen ikke har vært investert i enkelte papirer og klasser. Obligasjonsporteføljen oppnådde en avkastning på 3,2 % i samme periode, det vil si nærmere 0,5 %-poeng bedre enn indeks. Alternative plasseringer i form av eiendom og infrastruktur hadde en avkastning på 4,3 % for eiendom og 2,9 % for infrastruktur.

Det bokførte resultatet for finans (kjerneportefølge og øvrige finansposter) var samlet 184 millioner kroner for de første 8 månedene i 2 024.

Finansiering og likviditet

Likviditeten i OVF og øvrige deler av konsernet følges opp løpende. Ubenyttet kredittfasilitet utgjorde pr. 31.08.2024 34 millioner kroner. Likviditetssituasjonen oppleves tilfredsstillende for løpende drift, men overføring av 630 mNOK i november 2024 må finansieres gjennom et tilsvarende uttak fra kjerneporteføljen i kapitalforvaltningen.

Festeavgiften er OVFs viktigste enkeltstående inngående kontantstrøm gjennom året. I tillegg kan det etter behov foretas ytterligere trekk på lånefasiliteter. Utover dette kan det om nødvendig frigjøres midler fra verdipapirporteføljen, hvilket var nødvendig i forbindelse med uttak av 200 millioner kroner i august til det nyetablerte Kirkebevaringsfondet.

Eiendomsutviklingen i Clemens Eiendom finansieres gjennom eksterne låneopptak i selskapet, egenkapitalinnskudd fra OVF eller justering av intern kredittrammen hos fondet. Det ble i 2024 gjennomført en kapitalforhøyelse i Clemens

Styrets beretning OVF

Eiendom ved konvertering av lån på 350 millioner kroner. Rammen for låneopptak fra fondet var ved utgangen av august 175 millioner kroner, hvorav 60 millioner kroner var benyttet.

Digitalisering og effektivisering

OVF har i 2024 avsluttet store digitale endringsprosjekter, blant annet i form av utskifting av gamle kjernesystemer, og fokuserer nå på realisering av gevinster fra prosjektene. Fokus på digitalisering og effektivisering vil fortsatt være høyt. Virksomheten har sterkt fokus cybersikkerhet og forbereder seg på å ta i bruk generativ kunstig intelligens.

AVVIKLINGSREGNSKAPET
1.1.-31.08.24

Resultat

Resultatet for 2024 utgjorde 163 millioner kroner som er likt resultat for hele 2023.

Driftsinntekter

Driftsinntektene utgjorde 164 millioner kroner mot 248 millioner kroner for hele 2023.

Salg eiendom

Gevinst fra salg av eiendom utgjorde 57 millioner kroner i 2024 mot 138 millioner for hele 2023.

Av samlet gevinst i 2024 utgjorde innløsning av festetomter 24 millioner kroner, mens resterende gevinst var knyttet til annet arealsalg og salg av presteboliger.

Driftskostnader

Driftskostnader og tilskudd til fondets formål utgjorde til sammen 241 millioner kroner i 2024 mot 338 millioner kroner for hele 2023. Kostnadsiden de senere årene er preget av betydelige ekstraordinære kostnader knyttet til gjennomføringen av delingsprosjektet med kirken, omdanningen av OVF til aksjeselskap og enkelte andre særskilte kostnader av engangs karakter.

Drift og vedlikehold av fondets eiendommer beløp seg i 2024 til 63 millioner kroner, mot 105 millioner for hele 2023. Netto driftskostnader for FOVF belastet regnskapet for OVF med 92 millioner kroner i 2024 mot 124 millioner kroner for hele 2023.

Det arbeides fortsatt med ulike tiltak for å redusere kostnadene og effektivisere virksomheten ytterligere.

Finansposter

Netto finansresultat for 2024 utgjorde 184 millioner kroner mot 118 millioner kroner for hele 2023. Fondets finansportefølge bidro med i overkant av 193 millioner kroner, mens øvrige finansposter utgjorde rundt -10 millioner kroner.

Disponering av resultat
for perioden 1.1.-31.08.24

Regelverket for fondet tilsier at alle gevinster fra salg av eiendom skal tilføres kapitalfondet. Dette følger av § 5 i Lov om Opplysningsvesenets fond.

Styret foreslår følgende disponering av resultatet i avviklingsregnskapet for 2024:

(Tall i mill. kroner)

Resultat	162,8
• Avsetning av netto salgsinntekt eiendom til kapitalfondet	49,9
• Til disposisjonsfondet	112,9
<u>Sum disponert og overført til fondets egenkapital</u>	<u>162,8</u>

Med den foreslåtte avsetningen til disposisjonsfondet og overføring til Kirkebevaringsfondet på 200 millioner, vil den frie egenkapitalen utgjøre 355,8 millioner kroner ved utgangen av august 2024. Dette er 87 millioner kroner mindre enn ved utgangen av foregående år.

Forvaltningsorganet for
Opplysningsvesenets fond

Samlede kostnader i FOVF i 2 024 beløp seg til 92,3 millioner kroner mot 124,4 millioner kroner året før. Av dette utgjorde netto lønns- og person- alrelaterte kostnader 67,8 millioner kroner, mens øvrige kostnader beløp seg til 24,5 millioner kroner. Kostnader påløpt i forvaltningsorganet knyttet til arbeidet med deling av fondet mellom staten og kirken utgjorde 6,3 millioner kroner for 2 024 isolert sett.

Midler til kirkelige formål

Fra og med 2 023 har det ikke vært gitt tilskudd fra avkastningen fra fondet til Den norske kirke. På ulike måter har fondets virksomhet likevel kommet kirken til gode i 2 024. Fondet har overført 200 millioner kroner til etablering av kirkebevaringsfondet. Fondet har dekket mange av kirkens kostnader knyttet til delingsprosjektet. Fondet brukte i 2 024 netto 45 millioner kroner på forvaltning av presteboligene. Av totalt 258 preste- og bispeboliger i 2 024 var 87 bebodd av prest eller biskop. Tilskudd til kommunale presteboliger beløp seg til rundt 1 million kroner i 2 024 mot 2 millioner i 2 023. I tillegg kommer verdien av lavere rente enn markedsrente på utlån til kirkelige formål. Dette er for 2 024 er beregnet til 1 million kroner.

SAMFUNNSANSVAR

OVF legger vekt på å drive sin virksomhet i overensstemmelse med prinsippene for ansvarlig, etisk og bærekraftig forvaltningspraksis og god forretningssskikk. I forhold til fondets rolle i skjæringspunktet mellom forvaltning, forretning, samfunn og kirke er det av særlig betydning at OVF utøver sin virksomhet på en samfunnsansvarlig måte. Fondet driver blant annet omfattende kulturminne-forvaltning. Mange av fondets bygninger og anlegg har stor kulturhistorisk og nasjonal betydning.

ARBEIDSMILJØ

Det er et mål at sykefraværet i OVF ikke skal overstige 4 %.

Arbeidsmiljøet i virksomheten er godt. OVF har en aktiv livsfasepolitikk. Det arbeides aktivt med å forebygge arbeidsrelatert sykefravær. Sykefraværet var på 5,13 % pr. 31.8.2024 mot 5,2 % året før. Egenmeldt sykefravær var på 0,8 %, mens det legemeldte sykefraværet var på 4,33 %. Det er tilfelle av langvarige sykdom. Sykefraværet er et område som fremdeles vies særlig oppmerksomhet.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell i løpet av året.

HMS

Arbeidet med HMS er en integrert del av den daglige driften. Fondet har god oversikt over og oppfølging av sykefravær, mertid, overtid og ferie. Det rapporteres fast på avvik. OVF har et godt

samarbeid med bedriftshelsetjenesten som bistår både i årlige vernerunder, ved AMU-møter og etter behov. Fondet arbeider systematisk etter HMS handlingsplaner og oppfyller kravene i henhold til Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften).

YTRE MILJØ

OVF har i 2024 gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse for å identifisere hvilke bærekraftstema som er mest relevante med utgangspunkt i fondets virksomhet, verdikjede og interessenter. Analysen utgjør utgangspunktet for fondets fremtidige rapportering basert på CSRD. Klimagassreduksjoner, bevaring av biologisk mangfold og økosystemer, samt utvikling av livskraftige lokalsamfunn er blant de prioriterte områdene i fondets strategi.

Klimagassregnskapet for 2023 er forbedret ved å inkludere flere indirekte (scope 3) utslipp enn tidligere. Utslippene kommer i hovedsak

fra kapitalinvesteringer, bygge- og anleggsvirksomhet, samt skogforvaltning. Fondet etablerer mål og tiltak for å redusere utslippene, herunder BREEAM-sertifiserte næringsbygg. Tilveksten i fondets skoger binder CO2, noe som er inkludert i klimagassregnskapet (scope 1) for 2023.

Virksomheten vil bidra til bevaring av biologisk mangfold ved å prioritere utvikling av grå arealer. Virksomheten er i ferd med å analysere natur- og klimarisiko i tråd med de anerkjente rammeverkene TCFD og TNFD.

LIKESTILLING OG ANSATT-REPRESENTASJON

Det var ved utgangen av august 2024 en kvinneandel på 49,3 % i virksomheten. Blant lederstillinger var kvinneandelen 46,2 %. Fondets styre har i 2024 bestått av fem personer, hvorav tre menn og to kvinner. I tillegg kommer de ansattes representant i styret som i 2024 er en kvinne.

Det legges vekt på likestilling ved rekruttering og avlønning av ledere og medarbeidere i OVF. Det er ikke funnet indikasjoner på systematisk forskjellsbehandling mellom kjønn ved lønnsfastsettelse eller lønnsutvikling. Fondets lønnspolitikk ivaretar lovens formål om likestilling uavhengig av kjønn.

OVF diskriminerer ikke mennesker på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk, religion eller livssyn, eller på bakgrunn av nedsatt funksjonsevne. Av personvern hensyn er det ikke utarbeidet en tilstandsrapport på områdene etnisitet, religion, nedsatt funksjonsevne og seksuell orientering. OVF er opptatt av å ivareta sin aktivitetsplikt på områdene og har gode rutiner ved rekruttering.

ÅPENHETSLOVEN

OVF publiserte per 30.06.2024 på sin hjemmeside en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven. I tråd med lovens krav har OVF foretatt kartlegging og vurdering av faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og

anstendige arbeidsforhold som OVFs virksomhet enten har forårsaket eller bidratt til, eller som er direkte knyttet til OVFs forretningsvirksomhet eller tjenester gjennom leverandørkjeder eller forretningspartnere. Tematikk som rangerer høyest på risikovurderingen er relatert til interessentgruppene innleid arbeidskraft og transportarbeidere. Risikoen er spesielt relevant for bygg- og anleggsarbeid og skogsbruk.

EIERSTYRING OG STYRING AV RISIKO

Viktige deler av OVFs og datterselskapenes virksomheter skjer innen områder som er eksponert for eksterne faktorer som i stor grad kan påvirke driften og de økonomiske resultatene. Utsiktene for næringslivet og finansmarkedene i Norge og internasjonalt har stor betydning for fondets økonomiske resultater. Fondets inntekter er påvirket av svingninger i de markedene hvor OVF er eksponert. I hovedsak gjelder dette markedene for kraft, finans, eiendom og tømmer. Den samlede eksponeringen tilsier at OVF må ha kontinuerlig oppmerksomhet på hvilken risikoprofil som er knyttet til fondets ulike virksomhetsområder.

Risikobildet er sammensatt. Overordnet er fondet eksponert for risiko av strategisk, finansiell og operasjonell art. Valutarisiko i tilknytning til verdipapirporteføljen blir ivaretatt ved at det inngås sikringsforretninger ved bruk av terminkontrakter. Fondet har særskilte retningslinjer for håndtering av valutaeksponeringen i globale fond innenfor eiendom og infrastruktur.

Det er risiko knyttet til hvor stor andel av investeringskapitalen som plasseres i de ulike markedene og virksomhetsområdene. Innenfor det enkelte marked (finans, kraft, eiendom m.v.) finnes det både konsentrasjons- og diversifiseringsrisiko. For eiendoms- og kraftmarkedet er det særlig utbyggingsfasen som vil være beheftet med risiko. I tillegg påvirker svingninger i markedsprisen på kraft i stor grad lønnsomheten for kraftsatsingen. Utbyggingsrisikoen kan normalt kontrolleres. Tidspunkt for utbygging og markedssituasjonen har størst betydning for utfall av prosjektene og hvilken avkastning som kan realiseres.

Styrets beretning OVF

Styret i fondet har tidligere vedtatt særskilt instruks for eierstyring og selskapsledelse. Instruksen gir rammer for etablering og styring av datterselskaper og andre selskaper kontrollert av OVF. I instruksen for fondet slås det fast at alle datterselskaper er omfattet av fondets helhetlige strategi-, risiko- og porteføljestyring.

OVF opererer innenfor en rekke forskjellige forretningsområder, både som kommersiell aktør og i forhold til utøvelse av forvaltningsmessige oppgaver. God virksomhetsstyring i form av tydelige mål og strategi, og god balanse- og risikostyring er derfor viktig for å sikre riktig prioritering og fokus. For å synliggjøre og kontrollere risiko knyttet til etterlevelse bidrar fondets enhet for risikostyring og etterlevelse til at styret gjennom året mottar rapporter hvordan organisasjonens etterlever gjeldende retningslinjer for virksomheten. Det har også i 2 024 vært arbeidet med ytterligere reduksjon av risiko relatert til etterlevelse av lover, forskrifter, instruksjer og interne retningslinjer.

Det er styrets oppfatning at det er god risikostyring og kontroll i virksomheten.

UTSIKTENE

Fremtidsutsiktene til OVF vil i sterk grad avhenge av hvordan omdanningen til aksjeselskap underlagt Nærings- og fiskeridepartementet gjennomføres. Omdanningen av OVF til et heleid statlig aksjeselskap har endret virksomhetens oppdrag ved at utbytter fra det fremtidige Allstad AS, skal bidra til finansiering av det nye kirkebevaringsfondet. Samlet overføring av OVFs eiendeler til det nye selskapet har vært viktig for å gi selskapet en basis for å drive og utvikle en sunn, bærekraftig og inntektsgivende virksomhet på tvers av virksomhetsområdene, som igjen vil gi fremtidig utbytte til kirkebevaring.

Utsiktene fremover er i utgangspunktet gode for OVFs virksomhetsområder. Styret vurderer OVFs økonomiske og finansielle stilling som solid.

Det er fortsatt høy oppmerksomhet på arbeidet med delingen av OVF mellom staten og kirken, og at delingsprosessen gjennomføres i samsvar med de rammer og forutsetninger som følger av

Oslo,
10. april 2025

Stephan Lange Jervell
styretleder

Lars Martin Lunde
nestleder

Eivind Hansen
styremedlem

Karin-Elin Berg
styremedlem

Birgit Agnete Bråten Lockertsen
styremedlem

Elisabeth Bjøre
ansattrepresentant

Ole-Wilhelm Meyer
administrerende direktør

Stortingets vedtak og departementets oppdragsbeskrivelse. Første pulje av eiendomsoverføringer skjedde i november 2 024 og vil fortsette i 2 025. Det nye aksjeselskapet må derfor også de nærmeste årene regne med forpliktelser av økonomisk og operasjonell karakter knyttet til drift av boligordningen for kirken, og for å sikre at de eiendommene som ennå ikke er overført til kirken er godt vedlikeholdt og har ønsket tilstand. I tillegg skal andre transje på 650 millioner kroner av det pengemessig oppgjøret til kirken overføres i 2. kvartal 2 027.

FORTSATT DRIFT

Opplysningsvesenets fond (OVF) ble omdannet til aksjeselskap og har endret navn til Allstad AS med virkning fra 1.9.24. Omdanningen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet, og virksomheten videreføres uendret i den nye selskapsformen. Som følge av dette er avviklingsregnskapet utarbeidet basert på forutsetningen om fortsatt drift, ettersom virksomheten videreføres uendret.

Resultat for Opplysningsvesenets fond

	Note	31.08.2024	2023
Tall i 1 000 kr			
Gevinst ved salg av eiendom	1	56 819	138 103
Driftsinntekt	2	149 907	237 429
Annen driftsinntekt	3, 28	13 910	10 672
Sum inntekter	4	220 637	386 204
Varekostnad	3	-697	-901
Avskrivning varige driftsmidler	5	-20 067	-22 418
Nedskrivning varige driftsmidler	5	5 841	-3 488
Refusjon forvaltningsorganet	6	-92 290	-124 418
Driftskostnad	7, 10	-133 086	-187 174
Sum driftskostnader		-240 299	-338 400
Tilskutt kirkelige formål	8	-1 031	-2 024
Driftsresultat etter tilskudd		-20 693	45 779
Driftsresultat eksklusiv gevinst ved salg av eiendom		-77 512	-92 323
Renteinntekt		2 966	4 931
Renteinntekt foretak i samme konsern	13	2 856	15 899
Finansinntekter og utbytter verdipapirer	18	19 092	36 304
Gevinster og tap verdipapirer	18	171 467	44 951
Gevinster og tap derivater	18	-245	-18 721
Nedskrivinger (-)/rev. nedskrivinger av andre finansielle eiendeler	18	2 226	24 441
Annen finansinntekt/finanskostnad		-14 869	9 659
Netto finansinntekter		183 493	117 464
Årsresultat	4	162 800	163 243
Disponering av årsresultat til egenkapital:			
Avsetning av netto salgsinntekt eiendom til kapitalfondet	19	49 902	128 530
Til/fra disposisjonsfond	19, 28	112 898	34 714
Sum disponert og overført		162 800	163 243

Balanse for Opplysningsvesenets fond

	Note	31.08.2024	2023
Tall i 1 000 kr			
ANLEGGSMIDLER			
Immatrielle eiendeler			
Melkekvoter	5	738	738
Fallrettigheter	5	3 296	3 296
IT fagsystemer	5	54 060	51 487
Sum immatrielle eiendeler		58 094	55 521
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 28	360 973	335 544
Tomter, bygninger vedtatt overført til DNK	5, 26	336 419	296 346
Maskiner og inventar	5	1 993	215
IT-utstyr	5	2 617	0
Sum varige driftsmidler		702 002	632 105
Sum immatrielle eiendeler og varige driftsmidler		760 096	687 626
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskaper og utlån til kirkelige formål			
Investering i datterselskap og andre selskap i konsernet	11, 28	730 530	368 769
Investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	769 579	765 070
Lån til datterselskap	12, 28	72 025	275 232
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	5 741	5 626
Utlån kirkelige formål	14	57 362	60 239
Sum investeringer i datterselskaper og utlån		1 635 236	1 474 936
Investeringer i verdipapirer			
Aksjefond	17, 18	839 798	667 443
Obligasjons- og pengemarkedsfond	17, 18, 24	1 551 875	1 742 081
Andre finansielle instrumenter	17, 18	454 143	439 100
Sum investeringer i verdipapirer		2 845 816	2 848 625
Sum finansielle anleggsmidler		4 481 052	4 323 561
SUM ANLEGGSMIDLER		5 241 148	5 011 187
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12, 15	28 834	18 591
Mellomværende datterselskap	12	211	292
Andre fordringer	16, 25, 28	77 200	64 464
Sum fordringer		106 245	83 347

	Note	31.08.2 024	2 023
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter	17, 18	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinskudd		2 107	11 757
SUM OMLØPSMIDLER		108 352	95 103
SUM EIENDELER		5 349 500	5 106 290
EGENKAPITAL			
Kapitalfond	19	2 801 946	4 112 113
Kapitalfond vedtatt overført til DNK	5, 19, 26	0	296 346
Disposisjonsfond	19, 28	355 812	442 914
Sum egenkapital		3 157 758	4 851 373
GJELD			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Skogfond	20	0	5 633
Avsetning for garantiforpliktekse	21	14 200	9 200
Sum avsetning for forpliktelser		14 200	14 833
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Annen langsiktig gjeld	23, 26	660 700	10 700
Sum langsiktig gjeld		660 700	10 700
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		348	23 051
Skyldig offentlige avgifter		4 991	7 462
Trekkfasilitet bank	22, 24	315 654	163 345
Kortsiktig gjeld datterselskap	12	60 317	2 736
Annen kortsiktig gjeld	26, 28	1 135 533	32 790
Sum kortsiktig gjeld		1 516 843	229 384
Sum gjeld og forpliktelser		2 191 743	254 917
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		5 349 500	5 106 290
Garantier og andre forpliktelser	24	110 000	110 000

Kontantstrømoppstilling for OVF

Tall i 1 000 kr

INDIREKTE MODELL	31.08.2024	2023
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>		
Årsresultat	162 800	163 243
Gevinst ved salg av eiendom	-56 819	-138 103
Netto finansresultat	-183 493	-117 464
Ordinære avskrivinger	20 067	22 418
Nedskrivning av anleggsmidler	-3 940	3 488
Endring i kundfordringer	-10 244	11 772
Endring i leverandørgjeld	-22 703	10 715
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-711 845	-29 070
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-806 176	-73 000
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		
Innbetalinger ved salg av eiendom	71 478	160 514
Utbetalinger ved kjøp av anleggsmidler	-102 628	-53 995
Innbetalinger ved salg av finansielle instrumenter	849 649	132 806
Utbetalinger ved kjøp av finansielle instrumenter	-673 147	-268 421
Innbetalinger ved utbytte/avkastning på finansielle instrumenter	10 045	66 792
Innbetalinger ved valutagevinst på terminkontrakter	7 292	9 669
Utbetalinger ved valutatap på terminkontrakter	-7 537	-28 390
Investeringer i DS og andre selskaper i konsernet	-366 270	-101 788
Innbetalinger ved andre investeringer	352 921	125 116
Utbetalinger ved andre investeringer	-146 951	-6 346
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 148	35 956
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>		
Årets endring kassekreditt	152 309	40 249
Årets endring andre langsiktige forpliktelser og gjeld	655 000	-5 252
Årets endring skogfond	-5 633	-809
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	801 675	34 188
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9 651	-2 855
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	11 758	14 613
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	2 107	11 758

Regnskapsprinsipper

GENERELT

Opplysningsvesenets fond har sitt grunnlag i Grunnlovens § 106. Fondet er et eget rettssubjekt som er regulert ved "Lov om opplysningsvesenets fond" av 18. juni 2021. Det er regjeringen (Kongen) som fastsetter vedtektene, oppnevner styret og ellers legger rammer for virksomheten gjennom Hovedinstruksen og årlige tildelingsbrev. Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med selskapets formål og retningslinjer. Styret har ansvaret for en tilfredsstillende organisering og forvaltning av selskapet og skal bl.a. påse at registrering og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

Opplysningsvesenets fond er et skattefritt rettssubjekt (statlig innretning eller fond), jfr. skatteloven § 2–30 første ledd bokstav b.

Årsregnskapet for Opplysningsvesenets fond er avlagt i henhold til regnskapsloven av 1998. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og i henhold til god regnskapsskikk. Eventuelle endringer i regnskapsprinsipper fra ett år til ett annet er innarbeidet i sammenligningstall og forklart i note. Årsregnskapet har forkortet regnskapsperiode som følge av at Opplysningsvesenets fond er omdannet til aksjeselskap og har endret navn til Allstad AS med virkning fra 1. september 2024. Omdanningen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet, og virksomheten videreføres uendret i den nye selskapsformen.

INNTEKTER

Inntekter ved salg av eiendom bokføres på tidspunktet for juridisk overdragelse av eiendom. Andre inntekter resultatføres etter hvert som tjenestene leveres eller levering av vare har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført. Klassifisert som driftsinntekt er inntekter som ikke anses å være av midlertidig karakter og som er regulert i avtaler og kontrakter. Annen driftsinntekt omfatter inntekter av forbigående eller midlertidig art hvor det ikke foreligger et avtalemessig grunnlag for inntekten eller den ikke inngår i ordinær drift.

PERIODISERINGS- OG VURDERINGSPRINSIPPER

Regnskapet bygger i samsvar med god regnskapsskikk på transaksjons-, opptjenings-, sammenstillings- og kongruensprinsippene. Ved usikkerhet anvendes beste estimat.

KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende regler er benyttet for klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivingsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid, «knekkpunktmetoden». Tomter avskrives ikke. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrasket av- og nedskrivninger.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Utgifter anses som påkostninger i de tilfeller hvor gjenstående kontantstrømmer for driftsmidlet påvirkes positivt i forhold til det som ble lagt til grunn ved anskaffelsen. Dette basert på både gjenværende levetid som øker i forhold til det som ble lagt til grunn på anskaffelsestidspunktet, men også eventuelle økte inntekter. For å vurdere dette i praksis gjøres vurderingen ut ifra om dette kan anses som en standardheving fra den standarden eiendelen hadde på anskaffelsestidspunktet versus dagens normale standard, og ikke nødvendigvis basert på faktiske endringer i kontantstrømmer. Vurderingen om økte kontantstrømmer gjøres årlig ved en nedskrivningsvurdering basert på antatt gjenanskaffelseskost per eiendom. Alle utgifter som ikke kan anses å være en påkostning/investering, kostnadsføres som vedlikehold.

Eiendommer ervervet før utløpet av år 2000 er bokført samlet med kroner 1 000. Dette i forbindelse med overgangen til Regnskapsloven av 1998, med kontinuitetsprinsippet som grunnlag. Etter år 2001 har påkostninger og investeringer blitt aktivert og avskrevet lineært etter forventet økonomisk levetid.

Ikke avskrivbare eiendeler vurderes mot virkelig verdi ved årsslutt og nedskrives ved varig verdiforringelse. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

IMMATERIELLE EIENDELER OG GOODWILL

Immaterielle eiendeler balanseføres og avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost, fratrasket av- og nedskrivninger.

OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende etter fradrag av avsetninger til dekning av påregnelige tap. Konstaterte tap kostnadsføres.

GJELD

Gjeld balanseføres til nominelle beløp.

DATTERSELSKAP

Aksjer i datterselskaper bokføres 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Regnskap Opplysningsvesenets fond 01.01-31.08.24

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i avgivende selskaps regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrasket investeringsverdi i balansen til morselskapet.

TILKNYTTEDE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Aksjer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper bokføres til kostmetoden tilsvarende som for datterselskaper i selskapsregnskapet. Normalt føres datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper som anleggsmidler.

BRUK AV ESTIMATER

Bruk av estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen gjøres i henhold til god regnskapsskikk.

FINANSIELLE INVESTERINGER

OVF har valgt å dele opp verdipapirporteføljen i to delporteføljer:

- Kjerneporteføljen
- Formålsporteføljen

Kjerneporteføljen består av likvide verdipapirer i form av fond innenfor aksjer, obligasjoner og pengemarkedsinstrumenter. Kjerneporteføljen omfatter også en liten andel unoterte investeringer innenfor eiendom og infrastruktur (alternative plasseringer). I porteføljen inngår dessuten terminkontrakter for verdisikring av plasseringer i eiendoms- og infrastrukturfond utenfor Norge. Sikringen er en integrert del av den løpende styringen av kjerneporteføljen og blir nærmere redegjort for under avsnittet om valuta og valutasikring.

Formålsporteføljen består i det alt vesentlige av unoterte papirer innenfor skog og landbruk.

Den regnskapsmessige behandlingen av de ulike porteføljene er forskjellig og i det følgende redegjøres for hvilke prinsipper som er lagt til grunn for hver av porteføljene.

Kjerneporteføljen er klassifisert som en langsiktig investeringsportefølje og regnes som anleggsmiddel i samsvar med regnskapslovens § 5-1. Det følger av regnskapsloven § 5-3 at anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Ut fra nærmere vurderinger har OVF kommet til at kjerneporteføljen kan betraktes som én eiendel (porteføljeprinsippet).

Innenfor hver aktivaklasse sett under ett vil det kunne være slik at virkelig verdi er høyere eller lavere enn anskaffelseskost. Dette betegnes hhv. som merverdier eller mindreverdier. For aktivaklasser hvor det samlet sett er slik at virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost kan disse mindreverdiene motregnes mot merverdier som måtte være til stede i andre aktivaklasser hvor virkelig verdi er høyere enn anskaffelseskost. Eventuelle nedskrivninger på porteføljenivå vil da kun finne sted i tilfeller hvor samlede merverdier for kjerneporteføljen sett under ett er lavere enn samlede mindreverdier for den samme porteføljen. Videre må verdifallet ikke anses å være forbigående.

Verdipapirene i formålsporteføljen er klassifisert som langsiktige investeringer og porteføljen regnes derfor som anleggsmiddel. Den samlede beholdningen er ikke vurdert å kunne regnes som én eiendel og investeringene vil derfor vurderes hver for seg i forhold til laveste verdis prinsipp. Investeringer med virkelig verdi høyere enn anskaffelseskost skal ut fra regnskapsloven § 5-3 vurderes til anskaffelseskost, mens virkelig verdi skal anvendes der denne vurderes lavere enn anskaffelseskost.

Ved tilordning av anskaffelseskost velges FI-FO-metoden etter regnskapslovens § 5-5. Investeringer i annen valuta enn norske kroner omregnes til norske kroner basert på omregningskursen på måletidspunktet. Valutajustert anskaffelseskost legges til grunn i forhold til vurdering av hvorvidt det foreligger behov for nedskrivninger.

Finansielle instrumenter føres ut av balansen når de bortfaller eller når det foreligger en transaksjon eller annet forhold hvor den vesentligste av risiko er overført til en annen part, jfr. NRS 18 nr. 18. Betingede fordringer bokføres til kroner 0.

VALUTA OG VALUTASIKRING

Transaksjoner i løpet av året blir omregnet etter dagskursen på transaksjonstidspunktet, jfr. NRS 20 (2012) punkt 13. Det gjøres ikke tilnærming etter NRS 20 nr. 14. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til valutakursen på balansedagen, jfr. NRS 20 nr. 15. Valutakursdifferanser resultatføres i den perioden de oppstår og klassifiseres som finansinntekt eller -kostnad, jfr. NRS 20 nr. 17.

Valutasikringen – som i hovedsak omfatter verdipapirer i kjerneporteføljen – føres etter NRS 18 nr. A15, alternativ 2b om verdisikring. Valutasikringen omfatter også én enkelt investering i formåls-porteføljen.

Verdiendringer på sikringsinstrumentet vil ut fra dette ikke regnskapsføres før sikringsinstrumentet realiseres ved rullering. Sikringsobjektene i og utenfor kjerneporteføljen balanseføres kun på porteføljenivå til virkelig verdi som reflekterer effekten av sikringen. Verdien av terminkontraktene inngår som del av den samlede verdien – i samsvar med porteføljeprinsippet. I note 17 er det redegjort for hvordan sikringen er fordelt på de ulike sikringsobjektene som er omfattet av sikringsinstrumentene.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

Det er etablert en konsernkontoordning, og bankinnskudd og kassekreditt i konsernkontoordningen vises netto i selskapsregnskapet til OVF. Øvrig bankinnskudd er klassifisert som omløpsmiddel.

Noter

NOTE 1

GEVINST VED SALG AV EIENDOM

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023
Salg av festetomter og ne arealer	39 928	105 755
Salg av arealer for eiendomsutvikling	-	1 604
Salg av presteboliger	17 518	32 249
Direkte salgskostnader	-628	-1 505
Sum salg av eiendommer	56 819	138 103
All omsetning er opptjent i Norge		

NOTE 2

DRIFTSINNTEKT

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023
Husleieinntekter	18 732	25 967
Inntekter fra festekontrakter	87 386	134 180
Inntekter fra avvirkning og øvrige utmarksinntekter	38 091	66 068
Forpaktnings- og jordleieinntekter	5 626	8 473
Inntekter fra grus og mineraler	72	2 741
Sum driftsinntekt	149 907	237 429
All omsetning er opptjent i Norge		

NOTE 3

ANNEN DRIFTSINNTEKT

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023
Administrasjonsvederlag	1 125	2 004
Andre leieinntekter	1 525	2 157
Falleieinntekter og vassdragserstatninger	3 333	5 326
Andre inntekter*	7 927	1 067
Sum annen driftsinntekt	13 910	10 554
All omsetning er opptjent i Norge		

* Annen inntekt består i 2024 i hovedsak av inntektsføring fra skogfond, i 2023 består inntekten i fakturering kostnader påløpt til drift av ny IT-plattform internt i konsernet. Kostnadene tilhørende denne inntekten er.

NOTE 4

INNTEKTER OG RESULTAT FOR FORRETNINGSOMRÅDENE

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023
Omsetning fordelt på forretningsområder		
Bygningsforvaltning	93 527	150 100
Agronomi og skogbruk	20 777	28 790
Eiendomssalg*	48 998	68 903
Kapitalforvaltning	57 220	138 103
Diverse	20	26
	95	164
Sum driftsinntekter	220 637	386 086
Resultat fordelt på forretningsområder		
Tomtefeste	37 707	69 049
Bygningsforvaltning	-82 983	-95 983
Agronomi og skogbruk	18 265	16 687
Eiendomssalg	53 920	133 304
Kapitalforvaltning	186 301	84 730
Diverse**	-49 378	-42 637
Sum resultat	163 831	165 150
Tilskudd til kirkelige formål	-1 031	-2 024
Resultat etter tilskudd	162 800	163 126

* Eiendomssalg består av gevinst ved salg av eiendommer; presteboliger, innløsning av festetomter, salg av nye arealer og utviklingsarealer til datterselskap.
** Resultat under *diverse* inkluderer renteinntekter fra lån til datterselskaper og felleskontrollert virksomhet og kostnader knyttet til delingsprosjektet (2022-2024) og omdanningsprosjektet (2023-2024).

NOTE 5
VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Tall i 1 000 kr				
Immatrielle eiendeler	Melkekvoter	Fallrettigheter	IT fagsystemer	Sum immatrielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.23	738	3 296	62 830	66 864
Sum tilgang			9 447	9 447
Sum avgang			-	-
Anskaffelseskost 31.12.23	738	3 296	72 277	76 311
Akkumulert avskrivninger	-	-	-18 217	-18 217
Akkumulert nedskrivning	-	-	-	-
Bokført verdi	738	3 296	54 060	58 094
Andel av bokført verdi vedtatt overført til DNK				
Årets avskrivning			6 874	6 874
Årets nedskrivninger				
Avkrivingstype	Avskriv. ikke	Avskriv. ikke	Lineær	
Avskrivingssats	0 %	0%	20-33 %	
Antatt levetid	Evig	Evig	3-5 år	

Varige driftsmidler	Preste- boliger	Bygninger og anlegg	Jord, skog, festetomter	Eiendoms- utvikling	IKT	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.23	660 722	140 458	57 516	47 831	29 065	2 192	937 784
Sum tilgang	17 955	59 113	4 264	5 509	2 617	1 823	91 281
Sum avgang	-15 525	-1 554	-	-	-	-610	-17 689
Anskaffelseskost 31.12.23	663 152	198 017	61 780	53 340	31 682	3 405	1 011 376
Akkumulert avskrivninger	-140 095	-65 773	-886	-	-29 065	-1 411	-237 230
Akkumulert nedskrivning	-44 451	-1 974	-	-25 719	-	-	-72 144
Bokført verdi	478 606	130 270	60 894	27 621	2 617	1 994	702 002
Andel av bokført verdi vedtatt overført til DNK							
	322 033	14 386					336 419
Årets avskrivning	9 366	3 614	168	-	-	45	13 193
Årets nedskrivninger	-3 941	-	-	-	-	-	-3 941
Avkrivingstype	Lineær	Lineær	Lineær	Avskriv. ikke	Lineær	Lineær	
Avskrivingssats	0-10 %	4 %	0-2 %	0 %	20-33 %	10 %	
Antatt levetid	10-100+ år	25 år	50-100+ år	Evig	3-5 år	10 år	

NOTE 6
REFUSJON FORVALTNINGSORGANET FOR OPPLYSNINGSVESENETS FOND

Alle som arbeider for Opplysningsvesenets fond er ansatte i Forvaltningsor- ganet for Opplysningsvesets fond (FOVF),og alle lønns- og personalkostnad- er blir viderefakturert fra FOVF til OVF konsern.

Kostnad viderefakturert til OVF fra FOVF i 2024 er 92,3 mNOK og er kostnadsført i sin helhet i regnskapet til OVF i 2024.Av dette er 6,3 mNOK personalkostnader knyttet til arbeid med delingsprosjektet med Den Norske Kirke.Alle poster mellom OVF og FOVF pr 31.08.2024 var oppgjort

NOTE 7
DRIFTSKOSTNAD

Tall i 1 000 kr		
	31.08.2024	2023
Vedlikehold av bygninger	37 996	36 845
Honorar til tjenesteleverandører	4 726	7 180
Drift av eiendommer	8 701	12 092
Drift av skog og utmark	17 805	32 677
IKT-kostnader	14 500	27 784
Annen driftskostnad	34 218	26 856
Kostnader til delingsprosjektet*	13 240	43 740
Sum driftskostnad	131 186	187 174

*OVF dekker alle kostnader som påløper i prosessen med omdanning av fondet til aksjeselskap, frem til stiftelsestidspunktet for aksjeselskapet. PWC er valgt revisor for det nye aksjeselskapet. Honorar til PWC ifm bistand omdanning utgjør 4,6mnok i 2024 og 2,2mnok i 2023.

**OVF dekker alle kostnader som påløper i prosessen med deling av fondet mellom Staten og Kirken.

Tall i 1 000 kr		
TILSKUDD TIL KIRKELIGE FORMÅL	31.08.2024	2023
Sum tilskudd felleskirkelige tiltak	-	-
Tilskudd til kommunale presteboliger	2 296	3 970
Husleieinntket kommunale presteboliger	-1 265	-1 946
Netto tilskudd kommunale presteboliger	1 031	2 024
Sum IKT-tilskudd	-	-
Sum tilskudd til kirkelige formål	1 031	2 024

Fra og med 2023 skal det ikke gis tilskudd fra avkastningen fra fondet til Den norske kirke jf tildelingsbrevet for 2023 gitt av Barne- og familiedepartementet.

NOTE 9

LØNNSKOSTNADER

Det er ingen ansatte i i selskapet og selskapet er dermed ikke pliktig å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 10

REVISJONSKOSTNADER

Tall i 1 000 kr

OVF er underlagt Riksrevisjon som er kostnadsfritt	31.08.2024	2023
Internrevisjon	1 061	676
Attestasjonsoppgaver	18	
Sum øvrig honorar til revisor	1 079	676

NOTE 11

KONSERNNINVESTERINGER

OVF har følgende investeringer i selskap

Tall i 1 000 kr

Selskapsnavn	Eierandel i %	Forretnings- kontor	Anskaffel- sestidspunkt	Resultat pr 30.06.24*	Andel resultat	Egenkapital pr 30.06.24	Andel EK	Bokført verdi
Clemens Eiendom AS	100 %	Oslo	okt. 2004	-12 814	-12 814	244 314	244 314	730 530
Clemens Kraft holding AS	50,1 %	Oslo	feb. 2006	-7 511	-3 763	1 429 633	716 246	763 582
Geisli Energi as	50,1 %	Oslo	nov. 2023	-1 565	-784	1 435	719	5 997
Sum konserninvesteringer								1 500 109

*) Siste oppdaterte regnskapstall fra selskapene er pr 30. juni 2024.

NOTE 12

KONSERNMELLOMVÆRENDE

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023
Lån fra OVF til datterselskap		
Clemens Eiendom AS	60 128	263 357
Prestegårdshagen AS	11 897	11 875
Sum lån til datterselskap	72 025	275 232
Forfall senere enn 1 år	72 025	275 232
Lån fra OVF til andre selskap i konsernet		
Clemens Kraft holding AS	-	-
Otiumpuluss Alstadhaug bolig AS	5 741	5 626
Sum lån til andre selskap i konsernet	5 741	5 626
Forfall senere enn 1 år	-	-

	31.08.2024	2023
Kortsiktige fordringer datterselskaper		
Prestegårdshagen AS	-	11
Clemens Eiendom AS	211	281
Sum fordringer datterselskaper	211	292
Kortsiktige fordringer til andre selskap i konsernet		
Clemens Kraft AS	-	-2 736
Sum fordringer andre selskap i konsernet	-	-2 736
Kortsiktig gjeld datterselskap		
Clemens Eiendom AS	-1 017	-2 736
Clemens Næringsbygg AS	-59 300	-
Sum kortsiktig gjeld datterselskap	-60 317	-2 736
Sum mellomværende	-60 106	-2 444

NOTE 13

TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Tall i 1 000 kr

Type transaksjon	Nærstående part	Type nærstående	Beløp
Kjøp av eiendom	Clemens Næringsbygg AS	Datter i underliggende konsern	-52 189
Leiekostnad	Clemens Næringsbygg AS	Datter i underliggende konsern	-238
Kostnader til tomteutvikling	Clemens Eiendom AS	Datter	-2 598
Kostnader til tomteutvikling	Eidanger boligutvikling AS	Felleskontrollert virksomhet	-2 319
Andre driftskostnader	Clemens Eiendom AS	Datter	-469
Andre driftskostnader	Clemens Kraft AS	Felleskontrollert virksomhet	-370
Inntekter viderefakturering av IT-kostnader	Clemens Eiendom AS	Datter	1 228
Inntekter viderefakturering av andre driftskostnader	Prestegårdshagen AS	Datter i underliggende konsern	
Inntekter viderefakturering av IT-kostnader	Clemens Kraft AS	Felleskontrollert virksomhet	472
Renteinntekter	Prestegårdshagen AS	Datter i underliggende konsern	21
Renteinntekter	Clemens Eiendom AS	Datter	2 516
Renteinntekter	Otiumpuluss Alstadhaug AS	Felleskontrollert virksomhet	115
Andre finansinntekter	Clemens Eiendom AS	Datter	320
Inntekter vassdragserstatning og festeavgift	Flere	Felleskontrollert virksomhet	1 347

Det er foretatt to betingede salg av tomteareal per 31.08.24 til Clemens Eiendom der det endelige oppgjøret vil finne sted når omregulering er foretatt. Det er per 31.08.24 inngått en opsjonsavtale på rett til kjøp av tomt innen 90 dager etter godkjent regulering. Salgssum fastsettes på opsjonsutøvelsestidspunktet.

Alle transaksjoner og mellomværende med nærstående er iht armlengdes avstands prinsipper.

NOTE 14

UTLÅN TIL KIRKELIGE FORMÅL

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023
Kirkelige formål	54 986	56 297
Kommunal presteboliger	2 376	3 942
Sum utlån til kirkelige formål	57 362	60 239
Forfall senere enn 1 år	54 038	56 367
Rentesats for utlån til kirkelige formål er 3mndr-NIBOR og reguleres hver kvartal.Rentesats for utlån til kommunale presteboliger er 1,5% og fastsettes av OVF styret hvert år.Det er per 9.12.24 ett misligholdt lån. Sannsynligheten for fremtidig mislighold anses som lav.		

NOTE 15

KUNDEFORDRINGER

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023
Kundefordringer	32 312	21 066
Avsetninger tap kundefordringer	-3 478	-2 476
Sum kundefordringer	28 834	18 591
Tap på kundefordringer er klassifisert som annen driftskostnad i resultatregnskapet. Alle fordringer har forfall innen 31. juli 2025.		

NOTE 16

ANDRE FORDRINGER

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023
Påløpte renter	431	213
Forskudd Dnk knyttet til delingsprosjektet*	0	20 000
Øvrige fordringer	76 768	44 251
Sum andre fordringer	77 200	64 464
Alle fordringer har forfall innen 31. juli 2025 * Viser til ytterligere omtale i note 26		

NOTE 17

VERDIPAPIRER

Tall i 1 000 kr

	Anskaffelseskost. NOK	Markedsverdi usikret NOK	Urealisert gevinst/tap valutasikring NOK	Markedsverdi sikret NOK	Urealisert gevinst/ tap NOK
AKSJER					
Aksjefond Norge					
Danske Invest Norske Aksjer Inst. Restricted	27 570	57 848	-	57 848	30 278
Nordea Norge Pluss	33 843	70 045	-	70 045	36 202
DNB OBX	39 994	71 745	-	71 745	31 751
Sum aksjefond Norge	101 407	199 638	-	199 638	98 231
Aksjefond globalt					
Acadian Sustainable Global Equity A EUR	99 941	100 136	-	100 136	195
GMO Quality Select Investment Fund Class A NOK	100 000	103 706	-	103 706	3 706
Generation Global Equity LTA USD Serie 1	66 338	219 043	-	218 831	152 493
Generation Global Equity LTA USD Serie 2	24 564	74 275	-	74 204	49 640
Nordea Stabile Aksjer Global Etisk	38 733	116 329	-	116 329	77 596
Sparinvest Ethical Global Value 1	80 600	110 081	-	110 081	29 481
Stewart Investors Global EM sustainability VI Acc	82 442	99 133	-	99 133	16 691
Storebrand Global ESG Plus C	245 772	325 677	-	325 677	79 905
Sum aksjefond globalt	738 390	1 148 379	-	1 148 096	409 706
Sum aksjefond	839 797	1 348 017	-	1 347 734	507 938
RENTEPAPIRER					
Obligasjonsfond norge					
Alfred Berg Obligasjon	139 334	141 314	-	141 314	1 980
DNB Obligasjon C	165 298	168 642	-	168 642	3 343
Nordea Obligasjon III	142 195	144 957	-	144 957	2 763
Sum obligasjonsfond Norge	446 827	454 913	-	454 913	8 086

Tabellen fortsetter på neste side.

Tall i 1 000 kr					
	Anskaffelseskost. NOK	Markedsverdi usikret NOK	Urealisert gevinst/tap valutasikring NOK	Markedsverdi sikret NOK	Urealisert gevinst/ tap NOK
<i>Obligasjonsfond utland</i>					
AXA Global Sustainable Aggregate Hdg NOK	211 098	193 016	-	193 016	-18 082
DNB Low Carbon Credit C	148 220	148 727	-	148 727	507
Pimco Global Bond ESG Fund NOK	247 305	260 144	-	260 144	12 839
Storebrand Global Obligasjon C	116 124	107 492	-	107 492	-8 632
Storebrand Global Obligasjon 1-3 C	255 082	264 233	-	264 233	9 151
Sum obligasjonsfond utland	977 830	973 613	-	973 613	-4 217
<i>Pengemarkedsfond</i>					
Holberg likviditet	42 908	44 478	-	44 478	1 570
Storebrand likviditet C	84 311	87 523	-	87 523	3 212
Sum pengemarkedsfond	127 219	132 001	-	132 001	4 782
Sum obligasjons- og pengemarkedsfond	1 551 875	1 560 527	-	1 560 527	8 651
ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER					
EIENDOM					
<i>Norge</i>					
DEAS Norway Balanced Property Fund	24 015	28 290	-	28 290	4 275
Pareto Eiendomsfellesskap AS/IS	26 895	31 600	-	31 600	4 705
Union Core 30 AS	31 177	25 400	-	25 400	-5 777
Sum eiendomsfond Norge	82 087	85 290	-	85 290	3 203
<i>Utland</i>					
Aberdeen Property Secondaries II	18 450	23 889	-286	23 603	5 154
AXA CoRE Europe Fund	48 185	51 843	-534	51 309	3 124
Hines Feeder C RAIF SICAV-S.A - Class A	53 477	51 053	-556	50 497	-2 979
Patrizia Sustainable Communities I	11 986	16 877	-175	16 712	4 726
Sum eiendomsfond utland	132 097	143 673	-1 551	142 122	10 024
Sum eiendomsfond	214 184	228 963	-1 551	227 412	13 228
INFRASTRUKTUR					
<i>Utland</i>					
Global Infrastructure Partners	40 138	50 751	185	50 936	10 798
JP Morgan Infrastructure Fund	71 618	81 462	-301	81 161	9 543
Obligo Global Infrastruktur II AS	67 434	90 244	-518	89 726	22 292
Obligo Nordic Climate Impact Fund III AB (infra)	27 919	22 777	-	22 257	-5 662
Sum infrastrukturfond utland	207 109	245 234	-634	244 080	36 971
Sum kjerneportefølje	2 812 965	3 382 741	-2 185	3 379 753	566 788

Tall i 1 000 kr							
	Anskaffelseskost. NOK	Markedsverdi usikret NOK	Urealisert gevinst/tap valutasikring NOK	Markedsverdi sikret NOK	Urealisert gevinst/ tap NOK		
FORMÅLSPORTEFØLJE							
Mentor Media AS	5 000	3 068		3 068	-1 932		
Cultura Sparebank	469	281		281	-188		
Norteak AS	24 096	16 112		16 112	-7 984		
Silverlands Funds	11 172	14 934	55	14 989	3 817		
Nordic Microcap Investment AB	11 132	2 216		2 216	-8 916		
Sum formålsportefølje	51 869	36 612	55	36 667	-15 202		
Vedriregulering formålsportefølje	-19 019						
Sum andre finansielle instrumenter	454 142	510 809	-2 130	508 159	34 997		
Sum verdipapirer klassifisert som anleggsmidler	2 845 816	3 419 353	-2 130	3 416 420	551 586		
VALUTASIKRING PER 31.08.2024							
	Oppgjørsdato	Beløp i valuta	Forwardkurs	Markedskurs	Forwardverdi i NOK	Markedsverdi i NOK	Urealisert gevinst i NOK
Forwardkontrakter							
USD	11.10.2024	-9 300	10,6567	10,6039	-99 107	-98 617	491
EUR	11.10.2024	-14 600	11,5739	11,7351	-168 979	-171 333	-2 354
GBP	11.10.2024	-1 000	13,6550	13,92141	-13 655	-13 921	-266
Urealisert gevinst							-2 130
NOTE 18							
GEVINST OG TAP VERDIPAPIRER						Tall i 1 000 kr	
Spesifikasjon av realiserte gevinster ved salg av verdipapirer 2024							
Nordea Stabile Aksjer Global Etisk							69 748
Steward Investors Worldwide Sustainability VI Acc E							40 130
CT Responsible Global Equity Class I EUR							62 336
Storebrand Likviditet C							1 399
Holberg Likviditet							294
Sum							173 906
Spesifikasjon av realiserte tap ved salg av verdipapirer 2024							
Kirkelig Kulturverksted							-2 200
Storebrand Likviditet C							-65
Holberg Likviditet							-51
Cultura Sparebank							-53
Sum realiserte tap ved salg av verdipapirer 2024							-2 369

	Tall i 1 000 kr	
	31.08.2024	2023
<i>Oversikt gevinst/tap</i>		
Gevinst ved salg av verdipapirer	173 906	71 793
Tap ved salg av verdipapirer	-2 369	-27 005
Netto gevinst/tap ved salg av verdipapirer	171 537	44 788
Realisert valutagevinst verdipapirer	88	216
Urealisert valutagevinst verdipapirer	-	-
Realisert valutatap verdipapirer	-158	-53
Urealisert valutatap verdipapirer	-	-
Sum gevinst/tap valuta	-71	163
Sum gevinst/tap	171 467	44 951
Realisert gevinst valutaterminkontrakter	7 292	9 669
Realisert tap valutaterminkontrakter	-7 537	-28 390
Sum gevinst/tap terminkontrakter	-245	-18 721
<i>Utdeling fra rentefond og utbytte fra aksjer</i>		
Utdeling fra rentefond	8 691	18 927
<i>Utbytte fra aksjer</i>		
Aberdeen Property Secondaries II	377	1 169
Danske Invest Norske Aksjer Institusjon Restricted	189	-
AXA CoRE Europe Fund	649	1 328
CT Responsible Global Equity Class I EUR	320	213
DEAS Norway Balanced Property Fund	447	588
Global Infrastructure Partners IV	-	818
Hines Feeder C RAIF SICAV-S.A	1 192	1 789
JP Morgan Infrastructure Fund	2 067	5 035
Mentor Medier AS	136	91
Obligo Global Infrastruktur II AS	941	1 436
Obligo Nordic Climate Impact Fund III AB	1 537	3 798
Nordea Norge pluss I	207	-
Nordea Stabile Aksjer global Etisk	1 123	-
Sparinvest Ethical Global Value 1	290	-
Stewart Investors Global EM sustainability VI Acc	54	-
UNION Core 30 AS	831	1 112
Andre aksjer	39	0
Sum utbytte aksjer	10 401	17 377
Sum utdeling fra rentefond og utbytte fra aksjer	19 092	36 304
<i>Verdiregulering finansielle omløpsmidler</i>		
Verdiregulering finansielle eiendeler pr 01.01.	21 246	45 687
Verdiregulering finansielle eiendeler pr 31.12.	19 019	21 246
Årets verdiregulering	-2 226	-24 441

NOTE 19 EGENKAPITAL		Tall i 1 000 kr	
	31.08.2024	2023	
Kapitalfond per 01.01	4 408 459	4 279 930	
Forpliktelse til Dnk*	-1 656 416		
Årets resultat fra salg av eiendom	49 902	128 530	
Kapitalfond per 31.12	2 801 945	4 408 459	
Andel kapitalfond vedtatt overført til Dnk 31.12	-	296 346	
Disposisjonsfond per 31.12.2021			
Tidligere års feil **			117
Disposisjonsfond per 01.01	442 914	408 201	
Overføring Kirkebevaringsfondet***	-200 000	-	
Årets resultat fra annen virksomhet	112 897	34 713	
Disposisjonsfond per 31.08/31.12	355 812	442 914	
Sum egenkapital	3 157 757	4 851 373	
* viser til omtale i note 26			
** viser til omtale i note 28			
*** viser til omtale i note 27			

NOTE 20 SKOGAVGIFTSFOND		Tall i 1 000 kr	
	31.08.2024	2023	
Skogavgiftsfond per 01.01	5 633	6 442	
Netto endring	-5 633	-809	
Skogavgiftsfond per 31.12	-	5 633	

NOTE 21
GARANTIFORPLIKTELSE IFM. SALG AV AKSJER

I forbindelse med salg av 49,9% av aksjene i Clemens Kraft Holding AS i 2017 ble det stilt en produksjonsgaranti til kjøper. Garantien inntre dersom produksjonen i garantiporteføljen er under 90% av normal produksjon. Garantien blir ikke endelig kvittert ut før i 2026, imidlertid ligger gjennomsnitt GWH produksjon per utgangen av 2023 noe lavere (86,7%) enn garanti terskel på 90%. Det er gjennomført en omfattende revisjon av produksjonskapasitet og resultatet av revisjonen er at antatt normalproduksjon for flere av kraftverkene som inngår i garantiporteføljen er nedjustert. Som følge av dette er det avsatt for mulig kompensasjon som kan inntreffe i 2026. Med forutsetning om 3,5% avvik fra garantiterskel på 90% og med en EK-verdi på transaksjonen på 525 mNOK utgjør mulig kompensasjonsbeløp 9,2 mNOK. Ingen endring i vurderingen pr utgangen av august 2024.

I 2021 ble OVF og CPV enig om et oppgjør på 12,3 mNOK for CAPEX garanti, og beløpet ble utbetalt i 2021. Det har imidlertid pågått en dialog med CPV vedrørende forsinkelser og kostnadsoverskridelser på 3 prosjekter som var igangsatt før signering av SPA. Kravet fra CPV er på brutto 24,9 mNOK basert på samlet kostnadsoverskridelser i disse 3 prosjektene, og som representerer 12,4 mNOK for CPV eierandel. Vi velger å avsette 5 mNOK for å møte deler av kravet fra CPV.

NOTE 22

RENTEBÆRENDE GJELD KREDITTINSTITUSJONER

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023	2022
<i>OVF har følgende lån og trekkfasiliteter:</i>			
Trekk kassakreditt DNB*	315 654	163 345	123 096
Sum lån	315 654	163 345	123 096
*Kassekredittlimit er 350 mNOK per 31.08.24Note			

NOTE 23

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023	2022
Langsiktig gjeld til Dnk*	650 000	-	-
Forskuddsbetalt inntekt**	10 700	10 700	20 100
Sum annen langsiktig gjeld	660 700	10 700	20 100
* viser til omtale i note 26			

** I forbindelse med salg av 49,9% av aksjene i Clemens Kraft Holding AS i 2017 ble det valgt en transaksjonsmodell hvor porteføljenav fremtidige utviklingsprosjekter ble inkludert i salgsoppgjøret med 37,4 mNOK (49,9% av 75 mNOK). Gevinstføring på denne delen av salgsprisen skjer først etter hvert som utviklingsprosjekter starter opp konstruksjonsarbeider. Denne delen av salgsoppgjøret er regnskapsmessig behandlet som en mottatt ikke opptjent inntekt.

Alle prosjektene i utviklingsporteføljen er per 31.08.24 påbegynt eller investeringsbesluttet. Total verdiskapning i utviklingsporteføljen er beregnet til brutto 53,5 mNOK, og som på kjøpers hånd representerer en verdi på 26,7 mNOK. Bokført garantiansvar per 31.08.24 blir netto 10,7mnok. Oppgjørsperiode for utviklingsgarantien er 31.12.2026.

NOTE 24

GARANTIER OG SIKKERHETSSTILLELSER

Tall i 1 000 kr

	31.08.2024	2023
Garantier og sikkerhetsstillelser	110 000	110 000
Sum garanti og ansvar	110 000	110 000

NOTE 25

USIKRE FORPLIKTELSE OG BETINGEDE EIENDELER

Betinget eiendel salgt tomt Marienlyst

Det er inngått avtale med Ferd Eiendom AS om salg av et samlet areal på ca. 10 dekar innenfor planområdet til NRK på Marienlyst i Oslo.Avtalen inneholder ulike forutsetninger for at salget skal kunne gjennomføres. Den forutsetter godkjent reguleringsplan i kommunen og at tomteparseller innenfor planområdet som i dag er bortfestet fra OVF til andre opphører. Frem til oppgjørstidspunktet for avtalen skal salgssummen renteberegnes og denne inntekten kan anses som opptjent løpende.Denne potensielle opptjente inntekten er ikke bokført iht NRS 13 Betingede eiendeler og usikre forpliktelser så lenge forutsetningene for endelig oppgjør ikke er inntruffet. Renteinntekten ville representert en kortsiktig fordring på kjøper i balansen og renteinntekt i resultatsregnskapet. Beregnet opptjent inntekt per 31.08.2024 er 40,7 mNOK.

NOTE 26

DELINGSPROSJEKTET - OVERFØRING AV EIENDOMMER TIL DEN NORSKE KIRKE

BFD sendte 8. desember 2023 på høring forslag til lov om omdanning av Opplysningsvesenet fond (OVF) til aksjeselskap. Etter utløp av høringsfristen i januar 2024 har saken vært drøftet i Regjeringen og etter behandling i statsråd ble proposisjonen - Prop 82 L (2023-2024) - 5. april sendt til Stortinget. Det er familie- og kulturkomitéen som har behandlet saken og innstilling ble avgitt 28. mai. Første behandling i Stortinget fant sted 11. juni (med votering 12. juni) og andre gangs behandling ble fore-tatt 17. juni. Lovforslaget ble sanksjonert i ekstraordinært statsråd tirsdag 25. juni 2024. Det ble i slutten av juni 2024 besluttet at navnet på det nye selskapet (holdingselskapet) skal være «Allstad AS»..

Omdanningen fant sted 1. september 2024 og innebærer at OVF har overført alle sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser til det nye selskapet mot at staten har tegnet samtlige aksjer i dette. Overføringen, eller «transaksjonen», ble foretatt ved at «innholdet» i tidligere OVF har blitt overført til Allstad AS som tingsinnnskudd..

Som følge av omdanningen vil overføring av eiendom og penger til rettssubjektet Den norske kirke (Dnk) finne sted med utgangspunkt i verdiene i Allstad AS.

Etter nærmere forhandlinger i 2023 og 2024 mellom tidligere OVF og Dnk er det avklart at det fysisk skal overføres inntil 158 eiendommer. I tillegg kommer 8 såkalte erstatningseiendommer hvor finansieringen av disse er omfattet av pengeoverføringen fra Allstad AS til Dnk som Barne- og familiedepartementet (BFD) har besluttet. Eiendomsoverføringen vil i hovedsak omfatte boliger og garasjer, men også en del annen bygningsmasse på de eiendommene som inngår.

I tillegg til boligeiendommene har BFD tidligere besluttet at 193 eiendommer/tomtearealer (tomter, gravplasser, kirkegrunn mv.) skal overføres fra Allstad AS/OVF til Dnk. BFD har tidligere også besluttet at fem næringseiendommer (som inntil omdanningen fant sted var eid av OVFs datterselskap Clemens Eiendom AS) skal overføres til Dnk.

Betinget eiendel regulering festekontrakter

Det er ved avvikling gjort en vurdering av påløpt inntekt ved regulering av festekontrakter, hvor beste estimat er lagt til grunn forinntektsføring. OVF har på grunn av omfanget av festekontrakter og et komplisert regelverk noe usikkerhet knyttet til dennevurderingen. Da det kan oppstå tvister/ rettssaker om fastsettelse av festeavgift er noteopplysningen gjort begrenset.

Det har gjennom store deler av 2023 og hittil i 2024 vært arbeidet med fradeling der dette har vært nødvendig, og de fleste delingssakene er avklart på tidspunktet for fastsettelse av avviklingsregn-skapet, 31. august 2024. Det er imidlertid fortsatt noen delingssaker som ikke er ferdigbehandlet og det samlede omfanget av eiendommer som ikke kan overføres begrunnet i manglende delingstillatelse er derfor uavklart.

Den bokførte verdien av besluttede eiendommer med preste- og bispeboliger utgjør om lag 284 mill. kroner per 31. august 2024. I dette beløpet er gjort fradrag for verdien av eiendommer som på omdanningstidspunktet ikke har fått aksept for fradeling (og hvor ankeprosesser er sluttført). Basert på markedsverdivurderinger, erfaringstall, prisstatistikk og øvrig informasjon antas eiendomsporteføljen (ekskl. eiendommer som ikke har fått aksept for fradeling) å ha en omsetningsverdi på rundt 600 mill. kroner. Den generelle prisutviklingen fremover for eiendomsmarkedet generelt og boligmarkedet spesielt vil kunne påvirke omsetningsverdien vesentlig.

Tomtene har ingen bokført verdi i OVFs regnskap. Markedsverdien for de tomtene som er besluttet overført er estimert å ligge rundt 630 mill. kroner. Også dette estimatet er basert på en rekke forutsetninger, herunder generell prisutvikling for fast eiendom på de stedene hvor tomtene ligger.

Næringseiendommene har en bokført verdi på om lag 48 mill. kroner.

Det har i 2023 for boligene vært innhentet eksterne estimater for markeds-messig husleie, vedlikeholdsetterslep og vedlikeholdskostnader i driften. Dette er vedlikeholdskostnader som kommer i tillegg til særskilt estimert vedlikeholdsetterslep (som er av engangskarakter). Utover dette har det internt i tidligere OVF vært utarbeidet estimater for øvrige driftskostnader. Disse har i hovedsak vært basert på erfaringstall hentet fra OVFs regnskaper over mange år. Estimatenes har vært lagt til grunn for å estimere samlet finansielt tilskudd for eiendomsporteføljen. OVFs vurderinger og konklusjoner rundt størrelsen på finansielt tilskudd ble i desember 2023 formidlet til BFD.

I løpet av våren 2024 har det vært gjennomført forhandlinger mellom Dnk og BFD om størrelsen på det finansielle tilskuddet. Forhandlingene var ferdig tidlig i april. BFD har i brev av 7. juni 2024 kommunisert til Dnk (kopi til OVF) at Kirken i tillegg til overføringen av eiendommer skal motta et pengemessig oppgjør på 1,3 mrd. kroner fordelt på to rater à 650 mill. kroner. Den første raten er tidfestet til 4. kvartal 2024, den andre til 2. kvartal 2027.

Den samlede forpliktelsen for Allstad AS knyttet til ovennevnte eiendommer og pengemessig oppgjør som nevnt er estimert til totalt 1.631 mill. kroner. Regnskapsmessig dekkes forpliktelsen inn ved tilsvarende reduksjon i kapitalfondet. Dette er spesifisert i note 19 til avviklingsregnskapet. Delingen av verdier mellom staten og Dnk vil anses å være et tingsuttak, og tapet som oppstår i Allstad AS vil føres direkte mot den delen av egenkapitalen som i tidligere OVF ble omtalt som kapitalfondet.

Kompensasjonen til Dnk skal dekke vedlikeholdsetterslep og enkelte andre fremtidige kostnader og inkluderer Oslo bispegård. I nevnte brev fremkommer også at oppgjørsbeløpet er endelig, at det ikke skal inflasjonsjusteres, at det ikke skal renteberegnes og dessuten også skal dekke transaksjonskostnader forbundet med overføringen.

28. juni 2024 ble det signert en avtale mellom OVF og rettssubjektet Den norske kirke om overføring av bolig eiendommer fra OVF til Dnk. I avtalen er spesifisert at minst 110 eiendommer (første pulje) skal overføres per 1. november 2024 under forutsetning om at eiendommene er klare for overføring. Det ligger an til at 118 eiendommer kan bli overført primo november 2024. Som nevnt skal første rate med penger overføres i løpet av 4. kvartal. Avtalen fra juni spesifiserer at første rate med penger skal overføres til Dnk senest 3 bankdager etter at Dnk har mottatt første pulje med eiendommer. Med 1. november 2024 som dato for overføring av eiendom blir dato for overføring av penger senest 6. november 2024.

Når det gjelder overføring av tomter og gravplasser skal dette skje direkte til de lokale sognene. Dette tilsier at overføringen vil finne sted over et lengre

NOTE 27
FORPLIKTELSE KIRKEBEVARINGSFOND

Regjeringen lanserte i august 2023 en bevaringsstrategi for kulturhistorisk verdifulle kirkebygg. Bevaringsstrategien har til hensikt å bidra til et nasjonalt løft for å ta vare på fredede og listeførte kirkebygg. I stortingsvedtaket i 2020 om delingen av Opplysningsvesenets fond (OVF) mellom staten og Den norske kirke er det satt som premiss at staten øker sin innsats for bevaring av de kultur-historisk verdifulle kirkene i et omfang som svarer til verdien i det gjenværende fondet som staten blir eier av på et gitt tidspunkt. Staten overtok eierskapet til OVF 1. januar 2023.

Det er lagt opp til at statens fremtidige utbytter fra Allstad AS (tidligere OVF) skal øremerkes for bevaringsstrategien for kulturhistorisk verdifulle kirkebygg. Den årlige forpliktelsen skal synliggjøres gjennom en årlig oppstilling i Barne- og familiedepartementets (BFD) budsjett. Uavhengig av fremtidige

tidsrom og avhengig av når de enkelte sognene kan ta imot eiendommene. Det er forventet at de første tomtene kan bli overført innen utløpet av 2024.

Til fradrag i første rate på 650 mill. kroner kommer et tidligere utbetalt forskudd til Dnk på 20 mill. kroner knyttet til Delingsprosjektet.

OVF har tidligere foretatt vurderinger i forhold til hvordan inntekter, kostnader og resultat kan tenkes å bli påvirket som følge av Delingsprosjektet. Vurderingen er oppdatert i samsvar med at antall og hvilke eiendommer i løpet av 2024 har blitt endelig avklart. Avgivelse av inntil 158 eiendommer vil medføre bortfall av husleieinntekter på inntil 15 mill. kroner - regnet på helårsbasis. Hvordan dette fordeler seg i tid vil avhenge av når eiendommene blir overført.

Samtidig med at inntektene blir redusert vil driftskostnadene bli påvirket tilsvarende i forhold til at færre eiendommer skal forvaltes. Netto resultatvirkning (positiv) per år og etter at alle eiendommene er overført er vurdert å ligge i størrelsesorden 20 - 25 mill. kroner for hele porteføljen som overføres til Dnk. Manglende fradeling (og dermed mindre bortfall av eiendommer) vil redusere resultatvirkningen tilsvarende. Det alt vesentlige av eiendommene vil som nevnt overføres innen utløpet av 2024, mens det resterende antakelig kan være overført til Dnk innen midten av 2025.

Det er estimert at overføring av tomter og gravplasser vil medføre et inntektstap på om lag 5 mill. kroner per år. Driftskostnadene i tilknytning til forvaltning av denne tomteporteføljen vil nok mest sannsynlig bli svært lite påvirket.

Det er tidligere lagt til grunn at Delingsprosjektet minst vil kunne pågå helt frem til midten av 2025. Avklaring av pågående delingssaker antas å være det som vil ha størst betydning for når neste (og muligens siste) pulje av eiendommer kan overføres og dermed også når Delingsprosjektet kan sluttføres (sett bort fra at 2. rate med pengeoverføring til Dnk av BFD er fastsatt til å finne sted i 2. kvartal 2027). Det kan også tenkes at noen delingssaker ikke blir avklart før etter 2025.

og årlige utbytter ble det av BFD i juni 2024 besluttet at det skal foretas et engangsuttak fra OVF for å legge til rette for at det nye kirkebevaringsfondet kan etableres.

Beløpet i engangsuttaket ble av BFD fastsatt til 200 mill. kroner og etter avtale med departementet ble midlene betalt ut 20. august 2024. Regnskapsmessig er uttaket belastet disposisjonsfondet og endringen i disposisjonsfondet - som følge av engangsuttaket og andre forhold og for perioden 01.01.2024 - 31.08.2024 er vist i note 19 i avviklingsregnskapet.

NOTE 28
VIRKNING AV ENDRING I REGNSKAPSPRINSIPP OG
KORRIGERING AV TIDLIGERE ÅRS FEIL

I 2024 er det innført ett nytt kontraktsfovaltningssystem for festekontrakter. Systemet avdekket både forskuddsbetalt og etterskuddsfakturert festeavgift. Etterslepet har oppstått av flere grunner, men i hovedsak ved avtaleinngåelse hvor første betaling ble satt etterskuddsvis. Feilen er resultatført mot driftsinntekter og balanseført som andre fordringer og innarbeidet i sammenlignbare tall.

Tall i 1 000 kr			
	Endring	Etter	Før
<i>Resultat</i>			
Annen driftsinntekt	118	10 672	10 554
Sum endring resultat	118	10 672	10 554
Til/fra disposisjonsfondet	118	34 713	34 596
Sum disponert og overført	118	34 713	34 596
<i>Balanse</i>			
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 500	335 544	333 044
Sum varige eiendeler	2 500	335 544	333 044
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	24 782	64 464	39 682
Sum fordringer	24 782	64 464	39 682
<i>Gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	621	32 790	32 169
Sum gjeld	621	32 790	32 169
<i>Egenkapital</i>			
Disposisjonsfond	26 661	442 914	416 253
Sum egenkapital	26 661	442 914	416 253

NOTE 29
HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Opplysningsvesenets fond er omdannet til aksjeselskapet Allstad AS med virkning fra 1. september 2024. Alle eiendeler, forpliktelser og rettigheter er overdratt og forvaltes videre til Allstad AS.

Det er innarbeidet fremtidig leieinntekt for en jakthytte som er basert på leiers leiefritak som kompensasjon for leietakers investeringer.Manglende inntekt er resultatført mot driftsinntekter, balanseført som tilgang på bygg, resterende leie er balanseført som annen kortsiktig gjeld og innarbeidet i sammenlignbare tall.

Riksrevisjonens beretning



Vår referanse: 2024/00550-48

OPPLYSNINGSVESENETS FOND
Org. Nr.: 970955569

Riksrevisjonens beretning

Konklusjon

Riksrevisjonen har revidert avviklingsregnskapet for Opplysningsvesenets fond for regnskapsperioden 1. januar til 31. august 2024. Avviklingsregnskapet består av oppstilling av virksomhetsregnskap, inklusiv kontantstrømoppstilling og noter, herunder sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Oppstilling av virksomhetsregnskapet viser at resultatet av periodens aktiviteter er 162,8 millioner kroner.

Etter Riksrevisjonens mening

- oppfyller avviklingsregnskapet gjeldende krav,
- gir oppstilling av virksomhetsregnskapet et dekkende bilde av virksomhetens resultat og kontantstrømmer for regnskapsperioden 1. januar til 31. august 2024 og av eiendeler, gjeld og statens kapital per 31. august 2024, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med *lov om Riksrevisjonen, instruks om Riksrevisjonens virksomhet* og internasjonale standarder for offentlig finansiell revisjon (ISSAI-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til lov, instruks og disse standardene er beskrevet nedenfor under Riksrevisjonens oppgaver og plikter ved revisjonen. Vi er uavhengige av virksomheten i samsvar med kravene i lov og instruks om Riksrevisjonen og ISSAI 130 Code of Ethics utstedt av International Organisation of Supreme Audit Institutions (INTOSAIs etikkregler), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon i avviklingsrapporten

Styret og ledelsen er ansvarlig for informasjonen i avviklingsrapporten. Øvrig informasjon består av styrets beretning. Riksrevisjonens konklusjon ovenfor om årsregnskapsoppstillingene dekker ikke informasjonen i øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av avviklingsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon i avviklingsrapporten. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen, avviklingsregnskapet og kunnskapen vi har opparbeidet oss under revisjonen av avviklingsregnskapet, eller hvorvidt den øvrige informasjonen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt

til å rapportere dersom den øvrige informasjonen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at den øvrige informasjonen i avviklingsrapporten:

- er konsistent med avviklingsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende regelverk

Ledelsens, styrets og det overordnede departementets ansvar for avviklingsoppgjøret

Ledelsen og styret er ansvarlige for å utarbeide avviklingsrapport som gir et dekkende bilde i samsvar med regelverket for økonomistyring i staten og regnskapsloven Ledelsen og styret er også ansvarlige for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et avviklingsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Det overordnede departementet og styret har det overordnede ansvaret for at virksomheten rapporterer relevant og pålitelig resultat- og regnskapsinformasjon og har forsvarlig intern kontroll.

Riksrevisjonens oppgaver og plikter ved revisjon av avviklingsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at avviklingsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som gir uttrykk for Riksrevisjonens konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med *lov om Riksrevisjonen, instruks om Riksrevisjonens virksomhet* og internasjonale standarder for offentlig finansiell revisjon, 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 beslutningene brukerne foretar på grunnlag av avviklingsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med *lov om Riksrevisjonen, instruks om Riksrevisjonens virksomhet* og internasjonale standarder for offentlig finansiell revisjon, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoene for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapsoppstillingene, 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 virksomhetens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- dersom vi gjennom revisjonen av årsregnskapsoppstillingene får indikasjoner på vesentlige brudd på bevilgningsreglementet, gjennomfører vi utvalgte revisjonshandlinger for å kunne uttale oss om hvorvidt det er vesentlige brudd på bevilgningsreglementet. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i avviklingsregnskapsoppstillingene, og hvorvidt avviklingsregnskapsoppstillingene gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et dekkende bilde i samsvar med regelverket for økonomistyring i staten og regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Vi kommuniserer med ledelsen og styret om blant annet det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen. Vi informerer overordnet departementet om funn og svakheter.

Oslo, 11. april 2025

Etter fullmakt

Tor Digranes
ekspedisjonssjef

Usman Asif
avdelingsdirektør

Beretningen er godkjent og ekspedert digitalt.

Eidsvoll prestegård.
Henrik Wergeland og Camilla Collett vokste opp på Eidsvoll prestegård på begynnelsen av 1800-tallet, og Eilert Sundt bodde her på siste halvdel av 1800-tallet. Men bygningen fra den tid gikk tapt i brann i 1877, og dagens hovedbygning ble reist på tuftene etter den forrige. Jordprøver har vist at jordene på gården ble tatt i bruk rundt 300 år f.Kr. Foto: Jøran André Kristensen



Regnskap Allstad

01.09.24–31.12.24

Regnskap

88	Styret i Allstad
90	Styrets beretning Allstad
95	Resultat
96	Balanse
98	Kontantstrømoppstilling
99	Regnskapsprinsipper

Noter

102	Note 1	Gevinst ved salg av eiendom
102	Note 2	Driftsinntekt
104	Note 3	Annen driftsinntekt
104	Note 4	Inntekter og resultat for forretningsområdene
104	Note 5	Varige driftsmidler og immatrielle eiendeler
105	Note 6	Refusjon forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond
106	Note 7	Driftskostnad
108	Note 8	Tilskudd til kirkelige formål
109	Note 9	Lønnskostnader
110	Note 10	Revisjonskostnader
110	Note 11	Konserninvesteringer
112	Note 12	Konsernmellomværende
112	Note 13	Transaksjoner med nærstående
113	Note 14	Utlån til kirkelige formål
114	Note 15	Kundefordringer
114	Note 16	Andre fordringer
115	Note 17	Verdipapirer
117	Note 18	Gevinst og tap verdipapirer
117	Note 19	Egenkapital
117	Note 20	Skogavgiftsfond
117	Note 21	Garantiforpliktelse ifm. salg av aksjer
118	Note 22	Rentebærende gjeld kredittinstitusjoner
118	Note 23	Annen langsiktig gjeld
119	Note 24	Garantier og sikkerhetsstillelser
119	Note 25	Usikre forpliktelser og betingede eiendeler
119	Note 26	Delingsprosjektet – overføring av eiendommer til Den norske kirke
120	Note 27	Forpliktelser Kirkebevaringsfond
120	Note 28	Virkning av endring i regnskapsprinsipper og korrigering av tidligere års feil

Revisors beretning

121	Uavhengig revisjon fra PricewaterhouseCoopers AS
-----	--

Styret

Allstad AS
01.09. - 31.12.2024



Stephan L. Jervell
Styreleder

(f. 1965) Bosatt i Nes på Romerike. Advokat og managing partner i advokatfirmaet Wiersholm.



Eivind Hansen
Styremedlem

(f. 1963) Bosatt i Bergen. Administrerende direktør ved Haukeland Universitetssjukehus, Helse Bergen HF.



Olav Amund
Ansattrepresentant for Allstad

(f. 1961) Jurist og senior kontraktsforvalter i tomtefeste og grunneierseksjonen i Allstad.



Elisabeth Bjøre
Ansattrepresentant for Allstad

(f. 1966) Jurist og fagsjef for grunneierforhold i Allstad.



Thale Susanne Kuvås
Styremedlem

(f. 1977) Bosatt i Trondheim. Siviløkonom. CEO i energiPartner AS. Styremedlem i bl.a. Folketrygdfondet og Polaris Media ASA.



Jill Heidi Eklund Akselsen
Styremedlem

(f. 1969) Bosatt i Kristiansand. Jurist. Regionsdirektør Agder i NorgesGruppen. Styremedlem i ASKO Agder AS.



Gunnar Gjørtz
Styremedlem

(f. 1956) Bosatt i Oslo. Handelsøkonom fra Handelshøyskolen BI. Tidligere mangeårig administrerende direktør i KLP Eiendom AS.



Ole-Wilhelm Meyer
Direktør

(f. 1956) Siviløkonom. Ansatt siden 2013. Mer enn 30 års ledererfaring fra flere bransjer, hovedsaklig innenfor bank, finans og forsikring, samt fra handel og industri.

Varamedlemmer

Marte Bakken (f. 1980), ansattrepresentant
Karen Wilhelmsen (f. 1985), ansattrepresentant
Sindre H. Storhaug (f. 1989), ansattrepresentant
Mads A. Jansen (f. 1975), ansattrepresentant

Styrets beretning Allstad

Allstad er et heleid statlig aksjeselskap underlagt Nærings- og fiskeridepartementet (NFD). Statens mål som eier er høyest mulig avkastning over tid innenfor bærekraftige rammer for den kommersielle og største delen av virksomheten, samt bærekraftig og kostnadseffektiv forvaltning av høy kvalitet for kulturhistorisk verdifulle bygg, eiendommer og landbrukseiendommer som er igjen i konsern. Utbytte fra virksomheten er etter Stortingets beslutning øremerket og skal finansiere kirkebevaring.

Allstad er gjennom hel- og deleide selskaper landets største eier av dyrket mark, nest største eier av småkraftverk og en av de største skogeierne. Selskapet er en betydelig bortfester av tomter og en viktig forvalter av kulturminner. Virksomheten driver eiendomsutvikling og annen kommersiell aktivitet basert på sin omfattende eiendomsportefølje. Etter omdanningen til aksjeselskap 01.09.2024 har Allstad etablert en konsernstruktur med forretningsstilpassede virksomhetsområder.

Konsernets økonomiske resultater for de fire siste månedene av 2024 viser en omsetning på 145 mNOK og et resultat før skatt på 21 mNOK. Balansen viser en total eiendelsmasse på 7 237 mNOK og egenkapital på 5 142 mNOK.

Allstad AS har hovedkontor i Oslo.

Oversikt over virksomheten

Allstad er med om lag 877 000 dekar skog og utmark, 21 000 dekar fulldyrket mark og 3 500 dekar innmarksbeite en av landets største grunneiere. Allstad forvalter 162 prestegårder gjennom Allstad Grunneiendom. Selskapet har cirka 5 800 festekontrakter på sine eiendommer. Allstad Kapitalforvaltning forvaltet en verdipapirportefølje til en verdi av cirka 2,8 mrdNOK. Allstad driver eiendomsutvikling og forvaltning av næringseiendom gjennom de heleide datterselskapene Allstad Eiendomsutvikling og Allstad Næringseiendom, og satsing på fornybar energi gjennom de felleskontrollerte selskapene Clemens Kraft (vannkraft) og Geisli Energi (solkraft).

Viktigste hendelser i 2024

Allstad AS ble stiftet 01.09. 2024 etter omdanningen fra Opplysningsvesenets fond og i

henhold til lov om omdanning av Opplysningsvesenets fond. Det ble utnevnt et styre, og eieroppfølgingen ble overført fra Barne- og familiedepartementet til Nærings- og fiskeridepartementet 01.11.2024. Etter omdanningen er det etablert en ny konsernstruktur for virksomheten. Styret startet høsten 2024 en prosess for å fastlegge virksomhetens fremtidige strategi, i samråd med Nærings- og fiskeridepartementet. Strategiprosessen ferdigstilles i 2025.

Allstad har høsten 2024 videreført gjennomføringen av delingsprosjektet med Den norske kirke (Dnk). 01.11.2024 ble det overført 114 boligeiendommer og 3 næringseiendommer fra Allstad AS til Dnk. Delingsprosjektet vil fortsette med overføring av ytterligere boligeiendommer til Dnk og gravplasser til lokale kirkesogn i 2025. Det samlede finansielle oppgjøret i forbindelse med delingsprosjektet ble av Barne- og familiedepartementet fastsatt til et tilskudd til Dnk på 1,3 mrdNOK fordelt på to utbetalinger. Den første utbetalingen skjedde 6. november 2024. Den andre utbetalingen skal skje 2. kvartal 2027.

2024 var et spesielt år for Allstad og dets forgjenger Opplysningsvesenets fond. Dette stilte høye krav til de ansatte som har utvist en ekstraordinær innsats og vært helt essensielle for å sikre en god prosess.

Virksomhetsområdene

Allstad Eiendom

Allstad eier eiendom i omlag 300 kommuner med om lag 877 000 dekar skog og utmark, 5 800 tomtefesteavtaler og en rekke tomtearealer. Porteføljen består av en blanding av verdifulle eiendommer i større byer og tettsteder, og en del mindre sentralt plassert eiendom med adskillig lavere verdi.

Over 80% av Allstads eiendommer er knyttet til de enkelte prestegårdene. Jordlovens delingsforbud og priskontroll begrenser muligheten til å dele opp landbrukseiendommer og selge bygningsmasse uten å risikere verditap eller svekke det kommersielle grunnlaget på resten av prestegårdseiendommen (jord og skog). Organisasjonen besitter solid eiendomskompetanse,



I Ullensvang har Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) et av sine forskningsanlegg. Her er det særlig fokus på fruktdyrking. Bygningen vant byggeskikkprisen i år 2000, og er fremdeles et inspirerende bygg. Allstad er grunneier for forskningsgården. Foto: Trond Isaksen.

har god lokalkunnskap og sterke relasjoner til lokalsamfunn. Dette skaper muligheter for nye forretningsområder i konsernet, eksempelvis innen bærekraftig utnyttelse av naturressurser som energi, skog, grus og mineraler.

Høsten 2024 ferdigstilte Allstad Eiendomsutvikling AS, sammen med KonseptPLUSS AS et omsorgsboligprosjekt for Alstahaug kommune. Prosjektet bestod av 24 boliger, som ble bygget rundt prestegården i Sandnessjøen. Prestegården ble sanert og bygd opp igjen og huser nå dagsenter og kontorplasser/base for hjemmetjenesten.

I Bodø har Allstad Eiendomsutvikling AS et utviklingsprosjekt, Molobyen, sammen med to andre lokale partnere, Løvold Solution og Christian Jakhelln AS. Høsten 2024 ble det enighet om å kjøpe ut Christian Jakhelln slik at Løvold Solution og Allstad Eiendomsutvikling i fellesskap blir 50% eiere av Molobyen AS. Reguleringssplanen tilrettelegger for ca. 650 boliger og første salgsgtrinn, Parkhusene, har pt. solgt ca. 70% av leilighetene. Det ble vedtatt byggestart i desember.

Allstads skog og utmark er tilgjengelig for alle som ønsker å ferdes i naturen. Tilnærmet all jakt i Allstads skog og utmark leies ut til jegere,

lokale jeger- og fiskerforeninger og grunneierlag. I løpet av høsten 2024 har Allstad evaluert ordningene for jakt- og fiskeutleie på selskapets arealer. Allstad ønsker å tilby enkel og oversiktlig tilgang til arealer for jakt og fiske og vil i løpet av våren 2025 vurdere tiltak som ytterligere bedrer allmennhetens tilgang.

Allstad Energi

Allstad har i dag aktivitet innen vannkraft og solkraft. Allstads satsning på vannkraft skjer gjennom Clemens Kraft, et felleskontrollert selskap med det sveitsiske forsikringsselskapet CPV/CAP, som er eiet av Coop. Selskapet har kompetanse på konsesjonsbehandling, utbygging og drift av småkraftverk og produserer 675 GWh/år fra 51 småkraftverk, og har et ytterligere potensial for å utvikle 250 GWh utnyttet vannkraft på Allstads eiendommer. Kraftprisene i Norge har variert mellom de ulike prisområdene og i større grad gjennom døgnet. Den hydrologiske situasjonen har variert svært i de ulike prisområdene. I tillegg er det store begrensninger og flaskehalsar i nettet i og mellom de forskjellige prisområdene. Dette har påvirket tilgjengeligheten og prisen på kraft. I tillegg til store forskjeller i vannmagasinenes fyllingsgrad, har de norske prisene på vannkraft blitt påvirket av import av sol- og vindkraft fra kontinentet. I perioder med stor norsk produksjon av vindkraft påvirkes prisene

negativt – dette observeres særlig i Midt-Norge. Motsatt har prisene vært høye når produksjonen har vært lav. Som følge av at Clemens Kraft har sin produksjon fordelt mellom de ulike prisområdene i Norge, har selskapet oppnådd en god naturlig sikring mot prisdifferanser mellom de ulike områdene. Samlet sett har produksjonen vært noe lavere enn normalårsproduksjon, spesielt skyldes dette mindre enn forventet nedbør i tredje kvartal. Kraftprisene i 2024 utviklet seg lavere enn budsjettert – særlige i de 2 nordligste prisområdene.

Allstad satser videre på solkraft gjennom Geisli Energi, et felleskontrollert selskap med Hydro Rein. En kartlegging i 2022 avdekket et potensial på 1,25 TWh solkraft på 39 eiendommer. Selskapet arbeider med å kartlegge og forberede konsesjonssøknader på bestemte lokasjoner.

Allstad Prestegård

Allstad forvalter 162 prestegårder med kulturhistorisk verdifull bygningsmasse, tilhørende 23 000 dekar dyrket mark. Bygningsmassen omfatter 597 prestegårdsbygninger, hvorav 188 er fredet etter kulturminneloven. Over 80% av Allstads arealer er knyttet til prestegårder. Prestegårdene er en viktig del av selskapets forankring i lokalsamfunnene og har høy omdømmeverdi. Samtidig er vedlikehold av bygningsmassen kostbar og

inntektsmulighetene begrensede. Riktig dimensjonering av den fremtidige porteføljen er derfor viktig. Den bygningsmassen som beholdes skal utvikles som en bruksressurs for samfunnsnyttige og kommersielle formål. Prestegårdstun som fortsatt skal eies av Allstad skal forvaltes i tråd med kulturminnelovens bestemmelser.

Arbeidet i virksomheten var høsten 2024 særlig fokusert på vedlikehold av prestegårder som skal overføres til Dnk, gjennomføring av delingsprosjektet med Dnk og utforming av konsepter for framtidig bruk av prestegårdene som forblir i Allstads eie.

Allstad Kapitalforvaltning

For kjerneporteføljen i Allstad sett under ett var markedsavkastningen for siste tertial i 2024 på 3,1 %, som tilsvarer 97 mNOK. Aksjeavkastningen for perioden ble på 5,5 %, hvilket er nær-mere 2,3 % svakere enn indeks. Det er undervekt i amerikanske tech-selskaper som i hovedsak forklarer lavere avkastning enn indeks. For obligasjonsporteføljen ble avkastningen 0,2 %, hvilket er 0,3 % bedre enn indeks. Penge-markedsfondene oppnådde nesten 1,7 % - som er 0,2 % meravkastning sammenlignet med indeks. Eiendom og infrastruktur oppnådde hhv. 2,7 og 6,3 % avkastning for de fire siste månedene i fjor.

Allstad har i sin virksomhet tydelig fokus på samfunnsansvarlig finansforvaltning. Hensynet til ivaretagelse av forhold knyttet til ESG (Environmental, Social and Governance) i forvaltningen er tungtveiende for fondets investeringsvirksomhet. Selskapet er medlem av og har en representant i styret i nettverket Church Investors Group (CIG) i London. Videre er Allstad medlem i Norsk Forum for Ansvarlige og Bærekraftige Investeringer (Norsif) og i UN Principles for Responsible Investments (UNPRI). Det alt vesentlige av verdipapirporteføljen (aksjer og renter) er hvert år gjenstand for fullstendig gjennomlysning ned på selskapsnivå. Dersom det over tid ikke oppnås aksept hos forvalter for at «uønskede» selskaper avhendes vil Allstad som hovedregel selge det aktuelle fondet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Driftsinntekter

Driftsinntektene for konsernet for de fire siste månedene av 2024 ble til sammen 145 mNOK. Av samlede driftsinntekter var gevinst fra salg av eiendom på 28 mNOK.

Driftskostnader

Driftskostnadene utgjorde til sammen 166 mNOK. Av samlede driftskostnader utgjorde drift og vedlikehold av eiendommer 39 mNOK, og lønn og sosiale kostnader 52 mNOK. Selskapet har i perioden hatt store ekstraordinære kostnader knyttet til delingsprosjektet med Den norske kirke og omdanningen av virksomheten fra Opplysningsvesenets fond til Allstad AS konsern.

Av-/nedskrivninger

Samlede av- og nedskrivninger var 22 mNOK. Nedskrivninger utgjorde 3 mNOK.

Driftsresultat

Driftsunderskuddet ble 21 mNOK.

Finansposter

Netto finansresultat beløper seg til 42 mNOK. Kapitalforvaltning bidro med finansinntekter på 60 mNOK, mens rentekostnader var 18 mNOK. Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap inkluderer gevinst på 35,5 mNOK etter salg av Hellifossen kraftverk.

Resultat før skatt

Resultat før skatt er et overskudd på 21 mNOK. Årets skattekostnad ble positivt med 2 mNOK.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positivt med 30 mNOK. Kontantstrømmen til investeringsaktiviteter var positiv med 596 mNOK. Positivt kontantstrømmen skyldes innbetaling fra salg av finansielle verdipapir på 760 mNOK for å imøtekomme utbetaling til Dnk. Det ble investert totalt 110 mNOK i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler. Netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på 609

mNOK. Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter inkluderer en ekstraordinær utbetaling i forbindelse med delingsprosjektet på 630 mNOK.

Egenkapital

Allstad AS ble stiftet 1. september 2024, ved at alle eiendeler og forpliktelser ble videreført som tingsinnskudd fra Opplysningsvesenets fond med regnskapsmessig kontinuitet. Det vises til Lov om omdanning av Opplysningsvesenets fond til aksjeselskap av 24. juni 2024.

Konsernets egenkapital er positiv pr 31.12.2024 med 5 142 mNOK

Finansiering og gjeld

Rentebærende gjeld var på totalt 720 mNOK. Rentekostnaden for rentebærende gjeld var 18 mNOK i 2024.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Morselskapet Allstad AS

Driftsresultat

Morselskapets driftsinntekter for de fire siste månedene av 2024 ble til sammen 66 mNOK. Driftskostnader var totalt 96 mNOK.

Morselskapets driftsresultat var negativt med 31 mNOK.

Finansposter

Netto finansresultat var negativt med 11 mNOK. Finansinntekter består av renteinntekter fra datterselskaper. Selskapets finanskostnader inkluderer rentekostnader ved bruk av kredittfasiliteten hos DnB samt rentekostnader fra kortsiktig lån datterselskaper

Årsresultat

Årsresultat etter skatt for morselskapet ble et underskudd på 35 mNOK.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i virksomheten er godt. Allstad har en aktiv livsfasepolitikk. Det arbeides aktivt med å forebygge arbeidsrelatert sykefravær. Det er et mål at sykefraværet i Allstad ikke skal overstige 4 %. Sykefraværet var på 5,35 % pr. 31.12.2024. Egenmeldt sykefravær var på 0,9 %, mens det legemeldte sykefraværet var på 4,4 %. Det er tilfeller av langvarige sykdom. Sykefraværet er et område som fremdeles vies særlig oppmerksomhet.

Allstad utarbeider likestillingsredegjørelse som publiseres på allstad.no.

HMS

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell i løpet av året.

Arbeidet med HMS er en integrert del av den daglige driften. Allstad har god oversikt over og oppfølging av sykefravær, mertid, overtid og ferie. Det rapporteres fast på avvik. Selskapet har et godt samarbeid med bedriftshelsetjenesten som bistår både i årlige vernerunder, ved AMU-møter og etter behov. Allstad arbeider systematisk etter HMS handlingsplaner og oppfyller kravene i henhold til Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften).

Bærekraft og ytre miljø

Allstad arbeider målrettet og systematisk med å forbedre bærekraftsarbeidet. For å prioritere ressursene på en god måte, legger Allstad en dobbel vesentlighetsanalyse¹ til grunn for bærekraftsarbeidet som gjøres i virksomheten. De vesentlige bærekraftstemaene for virksomheten er klima, natur, arbeidsforhold i verdikjeden, berørte lokalsamfunn og forretningsetikk. Det vises for øvrig til eget kapittel om bærekraft i årsrapporten.

Virksomhetens største kilder til klimagassut-

¹ Dobbelt vesentlighetsanalyse er en prosess som prioriterer bærekraftstemaer innen to dimensjoner, vesentlig påvirkning og finansiell påvirkning. Vesentlig påvirkning identifiserer positiv og negativ påvirkning for mennesker, natur og klima som et resultat av Allstads aktiviteter. Finansiell vesentlighet identifiserer bærekraftstemaer som kan føre til finansielle effekter for Allstad, gjennom risiko og muligheter.

slipp er arealbruksendringer i skogforvaltningen og indirekte utslipp fra kapitalforvaltningen. I tillegg bidrar material- og ressursbruk i eiendomsutvikling og bygningsforvaltningen med vesentlige utslipp. I 2024 er det etablert tiltak for eiendomsvirksomheten, hvor blant annet næringsbygg skal BREEAM-sertifiseres. Det pågår en revidering av retningslinjene for ansvarlig og bærekraftig kapitalforvaltning, hvor klima prioriteres.

Allstad har kartlagt naturrisiko i tråd med TNFD-rammeverket. Resultater fra analysen er brukt som underlag i etableringen av rutiner for arealbruk. Rutinene beskriver hvordan prosjekter og tiltak på Allstads eiendommer, skal planlegges og gjennomføres på en enhetlig måte i tråd med tiltakshierarkiet. Det innebærer at skade på vesentlig naturverdier skal unngås, begrenses, istandsettes og kompenseres. Rutinene gjelder alle tiltak på Allstads eiendommer, også for tiltak med ekstern tiltakshaver.

For å sikre målrettet og kontinuerlig arbeid med biologisk mangfold og økosystemer, har Allstad etablert et areal- og naturregnskap. Dette er viktig for å kunne følge opp arbeidet med bevaring av naturverdier over tid.

Virksomheten rapporterer bærekraftsinformasjon med utgangspunkt i EUs bærekraftsrapporteringsdirektiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Allstad er ikke underlagt kravene for regnskapsåret 2024, men har valgt å tilpasse rapporteringen til CSRD og tilhørende rapporteringsstandarder European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Allstads arbeid med aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven er beskrevet i kapitlet om bærekraft. Virksomheten publiserer også redegjørelser i henhold til Åpenhetsloven og aktivitets- og redegjørelsesplikten. Disse finnes under seksjon Årsrapport, fakta og nøkkeltall på nettsiden allstad.no.

Risiko og Usikkerhetsfaktorer

Selskapet står overfor risiko knyttet til markedssvingninger, klimaendringer,og regulatoriske endringer.

Viktige deler av Allstads virksomheter skjer innen områder som er eksponert for eksterne faktorer

som i stor grad kan påvirke driften og de økonomiske resultatene. Utsiktene for næringslivet og finansmarkedene i Norge og internasjonalt har stor betydning for selskapets økonomiske resultater. Allstads inntekter er påvirket av svingninger i de markedene selskapet er eksponert. I hovedsak gjelder dette markedene for kraft, finans, eiendom og tømmer. Den samlede eksponeringen gjør at selskapet må ha kontinuerlig oppmerksomhet på hvilken risikoprofil som er knyttet til selskapets ulike virksomhetsområder.

Risikobildet er sammensatt. Overordnet er Allstad eksponert for risiko av strategisk, finansiell og operasjonell art. Valutarisiko i tilknytning til verdipapirporteføljen blir ivarettatt ved at det inngås sikringsforretninger ved bruk av terminkontrakter. Selskapet har særskilte retningslinjer for håndtering av valutaeksponeringen i globale fond innenfor eiendom og infrastruktur.

Det er risiko knyttet til hvor stor andel av investeringskapitalen som plasseres i de ulike markedene og virksomhetsområdene. Innenfor det enkelte marked (finans, kraft, eiendom m.v.) finnes det både konsentrasjons- og diversifiseringsrisiko. For eiendoms- og kraftmarkedet er det særlig utbyggingsfasen som vil være beheftet med risiko. I tillegg påvirker svingninger i markedsprisen på kraft i stor grad lønnsomheten for kraftsatsingen. Utbyggingsrisikoen kan normalt kontrolleres. Normalt vil tidspunkt for utbygging og markedssituasjonen ha størst betydning for utfall av prosjektene og hvilken avkastning som kan realiseres.

Allstad er eksponert for markedsrisiko, kreditrisiko og likviditetsrisiko.

En markedsrisiko for Allstad er at verdien av selskapets verdipapirportefølje svinger på grunn av endringer i markedet. Dette kan for eksempel skyldes faktorer som makroøkonomiske forhold, handelspolitikk, politiske hendelser eller endringer i rentenivå. Allstad sin verdipapirportefølje består primært av aksjer og obligasjoner investert igjennom fond. For aksjer innebærer markedsrisiko at aksjekursene kan variere betydelig. Verdien av obligasjoner påvirkes bl.a. av endringer i rentenivået. Allstad har en diversifisert verdipapirportefølje hvor obligasjoner skal fungere som en støtpute ved nedgang i aksjemarkedet. Svakere aksjemarkeder kan trigge rentenedgang

som i neste omgang øker verdien av obligas-
jonene. For ytterligere diversifiseringhar Allstad
plassert en mindre del av kapitalen i eiendom og
infrastruktur.

Allstad har kredittrisiko knyttet til utestående
oppgjør fra private, offentlige og kommersielle
leietakere og festere. Kredittrisikoen reduseres
ved at Allstad sin kundeportefølje er diversifisert.
Ved inngåelse av nye større kontrakter innen
næringseiendom stiller leietakere tilfredsstillende
sikkerhet for leieforpliktelsene.

Allstad sørger for overvåking og styring av likvid-
itetsrisiko, inkludert regelmessige stresstester og

oppdaterte prognoser for fremtidige kontant-
strømmer. Allstad har tilgang på likvide midler i
form av verdipapirer som raskt kan selges for å
frigjøre kapital ved behov som måtte oppstå.

Det er styrets oppfatning at det er god risikostyr-
ing og kontroll i virksomheten.

Eierstyring og selskapsledelse

Allstad følger prinsippene for god eierstyring og
selskapsledelse. Styret består av erfarne medle-
mmer med bred kompetanse innen selskapets
virksomhetsområder.

Allstad opererer innenfor en rekke forskjellige
forretningsområder, både som kommersiell aktør
og i forhold til utøvelse av forvaltningsmessige
oppgaver. God virksomhetsstyring i form av
tydelige mål og strategi, og god balanse- og
risikostyring er derfor viktig for å sikre riktig
prioritering og fokus. Det har i 2024 vært arbeidet
med ytterligere reduksjon av risiko relatert til
etterlevelse av lover, forskrifter, instruksjer og
interne retningslinjer.

Styreansvarsforsikring er en viktig del av konser-
nets risikostyring og sikrer at styremedlemmer
er beskyttet mot personlige økonomiske tap
som følge av krav rettet mot dem i deres rolle
som styremedlemmer. Forsikringen dekker blant
annet kostnader til juridisk bistand og eventuelle
erstatningskrav som kan oppstå.

Oslo,
14. mai 2025

Thale Susanne Kuvås Solberg
styremedlem

Stephan Lange Jervell
styreleder

Eivind Hansen
styremedlem

Gunnar Gjørt
styremedlem

Ole-Wilhelm Meyer
administrerende direktør

Olav Amund
ansattrepresentant

Elisabeth Bjøre
ansattrepresentant

Fremtidsutsikter

Utsiktene for 2025 er i utgangspunktet gode for
Allstads virksomhetsområder. Det er imidlertid
usikkerhet knyttet til hvordan utviklingen i norske-
og internasjonale leveransekjeder, inflasjon, rent-
enivå og energipriser vil kunne påvirke ulike deler
av virksomheten. Situasjonen følges nøye. Styret
vurderer selskapets økonomiske og finansielle
stilling som solid.

Styret har stor tro på selskapets fremtidsutsikter.
Styret legger til grunn at det pågående strate-
giarbeidet vil klarlegge hvilke særlige områder
selskapet i det vesentlige skal fokusere på. Det er
planlagt flere utviklingsprosjekter innen eiendom
og fornybar energi som vil bidra til selskapets
vekst og bærekraftige utvikling.

Avslutning

Styret takker alle ansatte, eiere og samarbe-
idspartnere for deres innsats og støtte i 2024.
Styret ser frem til et spennende og produktivt år
i 2025.

Resultat Allstad AS

Tall i 1 000 kr

MOR		KONSERN	
01.09.2024-31.12.2024		NOTE	01.09.2024-31.12.2024
806	Driftsinntekter	1,2	111 032
64 722	Management fee	1,2	-
23	Annen driftsinntekt	3	6 176
-	Gevinst ved salg av eiendom	2,4	27 583
65 550	SUM INNTEKTER	5	144 790
-	Varekostnader		-5 332
-52 393	Lønn	6,7	-52 488
-5 023	Avskrivning varige driftsmidler	8	-19 331
-	Nedskrivning varige driftsmidler	8	-2 961
-38 926	Annen driftskostnadW	2,9,10	-85 664
-96 342	SUM DRIFTSKOSTNADER		-160 444
-30 792	DRIFTSRESULTAT		-20 987
-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	11	4 833
-	Gevinster og tap verdipapirer	12	36 510
-	Gevinster og tap derivater	12	-4 112
-	Renteinntekt		4 870
2 573	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	-
-	Finansinntekter og utbytte verdipapirer	12	24 606
-	Annen finansinntekt		999
-	Nedskrivn.(-)/rev. nedskr. av finansielle eiendeler	12	-6 335
-5 759	Rentekostnad	13	-17 692
-7 936	Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-
-233	Annen finanskostnad		-1 212
-11 355	NETTO FINANSPOSTER		42 467
-42 147	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	5	21 481
6 900	Skattekostnad	14	1 967
-35 247	ÅRSRESULTAT		23 448
-	Minoritetsinteresser		280

Balanse for Allstad AS

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN	
2024	ANLEGGSMIDLER	NOTE	2024	
	<i>Immaterielle eiendeler</i>			
58 911	Immaterielle eiendeler	8	64 976	
6 900	Utsatt skattefordel	14	2 710 138	
65 811	Sum immaterielle eiendel		2 775 114	
	<i>Varige driftsmidler</i>			
-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,15	874 414	
-	Tomter, bygninger vedtatt overført til DNK	8	58 009	
4 611	Maskiner, It og inventar	8	13 887	
-	Anlegg under utvikling	8	239 596	
4 611	Sum varige driftsmidler		1 185 906	
	<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
	<i>Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskap og utlån</i>			
3 706 572	Investeringer i datterselskap	11	-	
769 579	Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	11	690 731	
12 003	Lån til foretak i samme konser	2	-	
-	Lån til tilknyttede selskap	2	157 247	
-	Andre langsiktige fordringer		2 068	
-	Utlån kirkelige formål	16	51 053	
4 488 155	Sum investeringer i datterselskaper, tilknyttet selskap og utlån		901 099	
	<i>Investeringer i verdipapirer</i>			
-	Aksjefond	17	902 354	
-	Obligasjons- og pengemarkedsfond	17	868 291	
-	Andre finansielle instrumenter	17	413 317	
	Sum investeringer i verdipapirer		2 183 962	
4 558 577	Sum anleggsmidler		7 046 081	
	OMLØPSMIDLER			
-	Varelager	18	64 272	
	<i>Fordringer</i>			
1 261	Kundefordringer	19	11 979	
6	Kundefordringer til foretak i samme konsern	2,19	-	
2 570	Andre fordringer	2,13,20	91 303	
3 168 131	Andre fordringer til foretak i samme konsern	2	-	
3 171 969	Sum fordringer		103 282	

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN	
2024		NOTE	2024	
10 715	Bankinnskudd	15,21	23 817	
3 182 684	Sum omløpsmidler		191 371	
7 741 260	SUM EIEDELER		7 237 453	
	EGENKAPITAL			
3 000 000	Aksjekapital	22,23	3 000 000	
2 799 014	Overkursfond	23	2 834 261	
-	Annen opptjent EK	23	-692 497	
5 799 014	Sum egenkapital		5 141 764	
-	Ikke kontrollerende eierinteresser	23	70 871	
	GJELD			
	<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
30 906	Pensjonsforpliktelse	7	30 906	
-	Skogfond		1 510	
14 200	Annen avsetning for forpliktelser	24	14 200	
-	Uopptjent inntekt	24	29 324	
45 106	Sum avsetning for forpliktelser		75 940	
	<i>Langsiktig gjeld</i>			
-	Lån fra kredittinstitusjoner	15,25	719 874	
660 700	Annen langsiktig gjeld	26	660 700	
660 700	Sum langsiktig gjeld		1 380 574	
	<i>Kortsiktig gjeld</i>			
5 765	Leverandørgjeld			
7 382	Leverandørgjeld selskap i samme konsern	2	36 432	
277 471	Trekkefasilitet i bank	25	-	
16 379	Skyldig offentlige avgifter		277 471	
151 377	Annen kortsiktig gjeld	27	20 707	
778 066	Annen kortsiktig gjeld selskap i samme konsern	2	233 695	
			-	
1 236 440	Sum kortsiktig gjeld		568 304	
7 741 260	SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 237 453	

Kontantstrømoppstilling for Allstad AS

MOR		KONSERN	
01.09.2024-31.12.2024		01.09.2024-31.12.2024	
	<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>		
-42 147	Årsresultat før skattekostnad	21 481	
-	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktivitet	-55 540	
-	Gevinst ved salg eiendom	-27 583	
5 023	Ordinære avskrivninger	19 331	
-	Nedskrivning anleggsmidler	2 961	
1 006	Pensjonskostnad uten kontanteffekt	1 006	
-	Endring i varer	28 182	
-1 003	Endring i kundefordringer	15 999	
5 773	Endring i leverandørgjeld	41 060	
-111 766	Endring i konsernmellomværender	-	
14 853	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-17 360	
-128 263	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	29 536	
	<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		
-	Innbetalinger ved salg av eiendom	29 722	
-22 321	Utbetaling ved kjøp anleggsmidler	-109 674	
-	Innbetalinger ved salg av finansielle instrumenter	760 169	
-	Utbetalinger ved kjøp av finansielle instrumenter	-60 270	
-	Innbetalinger ved utbytte/avkastning på finansielle instrumenter	16 423	
-	Utbetalinger ved valutatap på terminkontrakter	-4 112	
-210	Investering i TS og andre aksjer/andeler	-12 500	
-	Utbetaling ved andre investeringer	-24 038	
113 399	Netto endring konsernfordring fra konsernkontoordning	-	
90 868	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	595 718	
	<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>		
-	Netto endring i kortsiktig gjeld til finansinstitusjoner	60 312	
-	Nedbetaling ekstern langsiktig gjeld	-1 562	
-39 031	Årets endring kassekreditt	-39 031	
-	Årets endring skogfond	1 510	
717 140	Netto endring konserngjeld fra konsernkontoordning	-	
-630 000	Utbetaling til DNK ifm deling av mellom DNK og stat	-630 000	
48 109	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-608 771	
10 715	NETTO ENDRING I KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER	16 484	
-	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 1.9	7 295	
-	Valutaeffekter på bankinnskudd	37	
10 715	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER PR 31.12	23 817	

Tall i 1 000 kr

Regnskapsprinsipper

Generelt

Allstad AS ble stiftet 1. september 2024 iht Lov om omdanning av Opplysningsvesenets fond til aksjeselskap av 24. juni 2024. Allstad AS overtok alle fondets eiendeler, rettigheter og forpliktelser med regnskapsmessig kontinuitet da omdanningen ikke anses som en transaksjon med økonomisk innhold.

Årsregnskapet inkludert konsern for Allstad AS er avlagt i henhold til regnskapsloven av 1998. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og i henhold til god regnskapsskikk. Eventuelle endringer i regnskap-sprinsipper fra ett år til ett annet er innarbeidet i sammenligningstall og forklart i note.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Allstad AS og selskaper som Allstad AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selska-pet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som er oppført i konsernregnskapet til virkelig verdi på konsernetableringstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over eiende- lenes forventede levetid. Merverdier på tomter og utviklingseiendom avskrives ikke. Når det foretas videre oppkjøp i selskaper som allerede er konsolidert som datterselskap videreføres konsernets historiske kostpriser. Eventuell differanse mellom ny anskaffelseskost og historisk kostpris på ervervede eiendeler føres til reduksjon i konsernets annen egenkapital.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksom- het er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse over den

finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Kon- sernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet be- tydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Bruk av metoden fører til at regnskaps- ført verdi i balansen tilsvare andelen av egen- kapitalen i den felleskontrollerte virksomheten, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resul- tatandelen i regnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i den felleskontrollerte virksomheten, og korrigeres for avskrivning av merverdier og urealiserte gevinster. Konser- nets resultatandel fra investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet, er presentert på egen linje i resultatregnskapet.

Dersom konsernets tapsandel overstiger inves- teringen i et tilknyttet selskap, reduseres kon- sernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Inntekter

Inntekter og gevinster ved salg av eiendom bokføres på tidspunktet for overgang av risiko og kontroll. Leieinntekter regnskapsføres lineært over leieperioden. Leieinntekter består av leieinntekter ved utleie av næringslokaler, festekontrakter, boliger, forpaktningsbruk og utleie av landbruksareal. Inntekter fra skog, grus og mineraler inntektsføres ved gjennomført avvirkning/uttak. Inntekter ved salg av tjenester bokføres etter hvert som tjenestene leveres.

Annen driftsinntekt omfatter inntekter av forbigående eller midlertidig art hvor det ikke foreligger et avtalemessig grunnlag for inntekten eller den ikke inngår i ordinær drift.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til konsernets boligprosjekter vurderes etter løpende avregn- ingsmetode. Opptjent kontraktsinntekt er lik verdi på solgte enheter multiplisert med enhetens ferdiggrad. Ferdiggrad solgte enheter estimeres av prosjektleder, med utgangspunkt i status på byggeplass og påløpte prosjektkostnader. Kost- nad for solgte enheter under bygging estimeres basert på kontraktsinntekt solgte enheter multi-

plisert med byggetrinnets fortjenestemargin i %. Kalkyler gjennomgås og oppdateres kvartalsvis. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Periodiserings- og vurderingsprinsipper

Regnskapet bygger i samsvar med god regnskapsskikk på transaksjons-, opptjenings-, sammenstillings- og kongruensprinsippene. Ved usikkerhet anvendes beste estimat.

Klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende regler er benyttet for klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt knyttet til virksomheter som er skattepliktig i konsernet. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet basert på forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med relevant skattesats og på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Omdannelse til skattemessig diskontinuitet

Omdannelsen av OVF til Allstad AS ble gjennomført til skattemessig diskontinuitet. Det oppstod da forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. Dette skyldes at skattemessige verdier ble fastsatt på grunnlag av de virkelige verdier eiendelene hadde ved stiftelse 1. september 2024, mot regnskapsmessige verdier som er basert på laveste av historisk kost og virkelig verdi. Disse forskjellene gir opphav til utsatt skattefordel i åpningsbalansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivnings-tid, «knekkpunktmetoden». Tomter avskrives ikke. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av og nedskrivninger.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Utgifter anses som påkostninger i de tilfeller hvor gjenstående kontantstrømmer for driftsmidlet påvirkes positivt i forhold til det som ble lagt til grunn ved anskaffelsen. Dette basert på både gjenværende levetid som øker i forhold til det som ble lagt til grunn på anskaffelsestidspunktet, men også eventuelle økte inntekter. For å vurdere dette i praksis gjøres vurderingen ut ifra om dette kan anses som en standardheving fra den standarden eiendelen hadde på anskaffelsestidspunktet versus dagens normale standard, og ikke nødvendigvis basert på faktiske endringer i kontantstrømmer. Vurderingen om økte kontantstrømmer gjøres årlig ved en nedskrivningsvurdering basert på antatt gjenanskaffelseskost per eiendom. Alle utgifter som ikke kan anses å være en påkostning/investering, kostnadsføres som vedlikehold.

Ikke avskrivbare eiendeler vurderes mot virkelig verdi ved årsslutt og nedskrives ved varig verdi-forringelse. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Immaterielle eiendeler og goodwill

Immaterielle eiendeler balanseføres og avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger.

Omløpsmidler

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende etter fradrag av avsetninger til dekning av påregnelige tap. Konstaterte tap kostnadsføres.

Varebeholdninger

Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingseiendom i konsernregnskapet og inngår i regnskapslinjen varer. Lager av innkjøpte varer, inkludert utviklingseiendom, er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. For utviklingseiendom består anskaffelseskost av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader, utviklingskostnader og aktiverte direkte lønnskostnader. Lånekostnader som vedrører opparbeidelsen av varelager aktiveres og anses som en del av varelagerets anskaffelsesverdi.

Varelager og utviklingseiendom nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi av varelageret er lavere enn anskaffelseskost. Vurdering av om varelager har verdi lavere enn anskaffelseskost baseres på løpende oppdaterte

prosjektkalkyler, eventuelt supplert med konkrete beregninger av estimert netto realisasjonsverdi av varelager. Til grunn for prosjektkalkyler og beregninger av netto estimert realisasjonsverdi ligger ledelsen, herunder prosjektleder, sine vurderinger av estimerte salgsinntekter og estimerte totale prosjektkostnader.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelle beløp.

Datterselskap

Aksjer i datterselskaper bokføres 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Tilknyttede selskap og felles kontrollert virksomhet

Aksjer i felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper bokføres til kostmetoden tilsvarende som for datterselskaper i selskapsregnskapet. Tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet som beskrevet over under avsnitt om konsolidering.

Normalt føres datterselskaper, felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper som anleggsmidler.

Bruk av estimer

Bruk av estimer og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen gjøres i henhold til god regnskapsskikk.

Finansielle investeringer

Allstad har valgt å dele opp verdipapirporteføljen i to delporteføljer:

- Kjerneporteføljen
- Formålsporteføljen

Kjerneporteføljen består av likvide verdipapirer i form av fond innenfor aksjer, obligasjoner og pengemarkedsinstrumenter. Kjerneporteføljen omfatter også en mindre andel unoterte investeringer innenfor eiendom og infrastruktur (alternative plasseringer). I porteføljen inngår dessuten terminkontrakter for verdisikring av plasseringer i eiendoms- og infrastrukturfond utenfor Norge. Sikringen er en integrert del av den løpende styringen av kjerneporteføljen og blir nærmere redegjort for under avsnittet om valuta og valutasikring.

Formålsporteføljen består i det alt vesentlige av unoterte papirer innenfor skog og landbruk.

Den regnskapsmessige behandlingen av begge porteføljene er den samme.

Verdipapirporteføljen er klassifisert som en langsiktig investeringsportefølje og regnes som anleggsmiddel i samsvar med regnskapslovens § 5-1. Det følger av regnskapsloven § 5-3 at anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

Ved tilordning av anskaffelseskost velges FIFO-metoden etter regnskapslovens § 5-5. Investeringer i annen valuta enn norske kroner omregnes til norske kroner basert på omregningskursen på måletidspunktet. Valutajustert anskaffelseskost legges til grunn i forhold til vurdering av hvorvidt det foreligger behov for nedskrivninger.

Finansielle instrumenter føres ut av balansen når

de bortfaller eller når det foreligger en transaksjon eller annet forhold hvor den vesentligste av risiko er overført til en annen part.

Valuta og valutasikring

Transaksjoner i løpet av året blir omregnet etter dagskursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til valutakursen på balansedagen. Valutakursdifferanser resultatføres i den perioden de oppstår og klassifiseres som finansinntekt eller - kostnad.

Valutasikringen – som i hovedsak omfatter verdipapirer i kjerneporteføljen - regnskapsføres som verdisikring. Sikringen regnskapsføres ved at verdiendring på sikringsinstrument ikke regnskapsføres før sikringsinstrumentet realiseres og at sikringsobjektet balanseføres til den verdi som reflekterer effekten av sikringen. Valutasikringen omfatter også én enkelt investering i formålsporteføljen.

Sikringsobjektene i og utenfor kjerneporteføljen balanseføres kun på porteføljenivå til virkelig verdi som reflekterer effekten av sikringen. Verdien av terminkontraktene inngår som del av den samlede verdien - i samsvar med porteføljeprinsippet. I note 17 er det redegjort for hvordan sikringen er fordelt på de ulike sikringsobjektene som er omfattet av sikringsinstrumentene.

Kontantstrømpoppstilling

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

Det er etablert en konsernkontoordning i konsernet, og bankinnskudd og kassekreditt i konsernkontoordningen vises netto i selskapsregnskapet til Allstad AS og konsernet. Øvrig bankinnskudd er klassifisert som omløpsmiddel.

Noter

NOTE 1			Tall i 1 000 kr	
DRIFTSINNTEKT				
MOR			KONSERN	
01.09.2024 31.12.2024			01.09.2024-31.12.2024	
64 722	Management fee til døtre i konsern		-	
806	Tjenestehonorarer til tilknyttet selskap		-	
-	Husleie		23 844	
-	Tomtefeste		39 177	
-	Skog og utmark		41 975	
-	Forpaktning og jordleie		2 804	
-	Grus og mineraler		3 232	
65 528	Sum driftsinntekt		111 032	
All omsetning er opptjent i Norge.				

NOTE 2			Tall i 1 000 kr	
MELLOMVÆRENDE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE				
MOR				
2024				
<i>Lån til datterselskap</i>				
Prestegårdshagen AS			12 003	
Sum lån til datterselskap			12 003	
Forfall senere enn 1 år			12 003	

KORTSIKTIGE FORDRINGER DATTERSELSKAP				
Allstad Eiendomsutvikling AS			18 540	
Allstad Grunneiendom AS			3 002 166	
Allstad Kapitalforvaltning AS			1 555	
Allstad Næringseiendom AS			2 342	
Allstad Utviklingstomter AS			143 528	
Prestegårdshagen AS			6	
Sum fordringer datterselskap			3 168 137	

KORTSIKTIG GJELD DATTERSELSKAP				
Allstad Kapitalforvaltning AS			-778 066	
Allstad Eiendomsutvikling AS			-12	
Allstad Grunneiendom AS			-4 503	
Granavolden Hotel & Gjæstgiveri AS			-177	
Rådhusgaten 1-3 AS			-2 690	
Sum kortsiktig gjeld datterselskap			-785 448	
Sum mellomværende			2 394 692	

TYPE TRANSAKSJON	NÆRSTÅENDE PART	TYPE NÆRSTÅENDE	01.09.-31.12.2024
Inntekt management fee	Allstad Grunneiendom AS	Datter	46 889
Inntekt management fee	Allstad Utviklingstomter AS	Datter	2 015
Inntekt management fee	Allstad Kapitalforvaltning AS	Datter	1 555
Inntekt management fee	Allstad Eiendomsutvikling AS	Datter	12 024
Inntekt management fee	Allstad Næringseiendom AS	Datter	2 239
Solgte tjenester	Clemens Kraft AS	Felleskontrollert virksomhet	403
Solgte tjenester	Geisli Energi AS	Felleskontrollert virksomhet	608
Inntekter viderefakturering IT-kostnader	Clemens Kraft AS	Felleskontrollert virksomhet	393
Virksomhetsoverdragelse	Allstad Eiendomsutvikling AS	Datter	-5 413
Kostnader ifm delingsprosjektet med DNK	Allstad Grunneiendom AS	Datter	-4 500
Leiekostnad	Rådhusgata 1-3 AS	Datter i underliggende konsern	-2 690
Kjøpte tjenester	Allstad Eiendomsutvikling AS	Datter	-69
Kjøpte tjenester og utlegg	Clemens Kraft AS	Felleskontrollert virksomhet	-189
Kjøpte tjenester	Granavolden Hotel & Gjæstgiveri AS	Datter i underliggende konsern	-713
Renteinntekter	Allstad Grunneiendom AS	Datter	2 052
Renteinntekter	Allstad Utviklingstomter AS	Datter	35
Renteinntekter	Allstad Eiendomsutvikling AS	Datter	380
Renteinntekter	Prestegårdshagen AS	Datter i underliggende konsern	107
Rentekostnader	Allstad Kapitalforvaltning AS	Datter	-7 840
Rentekostnader	Allstad Eiendomsutvikling AS	Datter	-94

KONSERN	2024
<i>Lån til FKV</i>	
Langsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	157 247
Kortsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	1 425
Sum lån til FKV	158 672

TRANSAKSJONER MED FKV	01.09.2024-31.12.2024
Driftsinntekter fra felleskontrollert virksomhet	3 456
Kjøpte tjenester og utlegg fra felleskontrollert virksomhet	-189
Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	8 336

Alle transaksjoner og mellomværende med nærstående er iht armlengdes avstands prinsipper. For konsernet opplyses det ikke om transaksjoner som er eliminert i konsernregnskapet.

NOTE 3

ANNEN DRIFTSINNTEKT

Tall i 1 000 kr

MOR	KONSERN
01.09.2024 31.12.2024	01.09.2024-31.12.2024
- Administrasjonsvederlag	466
- Hotellinntekter	3 327
23 Andre inntekter	2 383
23 Sum annen driftsinntekt	6 176

All omsetning er opptjent i Norge.

NOTE 4

GEVINST VED SALG AV EIENDOM

Tall i 1 000 kr

MOR	KONSERN
01.09.2024 31.12.2024	01.09.2024-31.12.2024
- Salg av tomter	19 232
- Salg av presteboliger*	8 351
- Sum salg av eiendom	27 583

* Noten viser netto gevinst ved salg eiendom, fratrukket varekostnad og bokført verdi anleggsmidler.
All omsetning er opptjent i Norge.

NOTE 5

FORRETNINGSOMRÅDER

Tall i 1 000 kr

MOR	KONSERN
01.09.2024 31.12.2024	01.09.2024-31.12.2024
Omsetning fordelt på forretningsområder	
Tomtefeste	41 601
Prestegård	20 128
Næringseiendom	18 619
Eiendomsutvikling	2 413
Skog	44 395
Grunneier og arealutvikling	17 328
65 550 Diverse	305
65 550 Sum omsetning	144 790

Tall i 1 000 kr

MOR	KONSERN
01.09.2024 31.12.2024	01.09.2024-31.12.2024
- Resultat fordelt på forretningsområder	
- Tomtefeste	26 944
- Prestegård	-21 277
- Næringseiendom	-2 425
- Eiendomsutvikling	-41 693
- Skog	19 032
- Grunneier og arealutvikling	8 584
- Kapitalforvaltning	57 156
-42 147 Diverse*	-24 191
-42 147 Sum resultat før skatt og tilskudd	22 129
- Tilskudd kirkelige formål	-648
-42 147 Årsresultat før skatt	21 481

* Resultat under diverse består av resultandel fra felleskontrollert virksomhet, gevinst ved salg av aksjer i Clemens Kraft , delingsprosjekt og omdanningsprosjekt

NOTE 6

LØNN, ANTALL ANSATTE OG GODTGJØRELSE

Tall i 1 000 kr

MOR	KONSERN
01.09.2024 31.12.2024	01.09.2024-31.12.2024
40 078 Lønnskostnader	
5 859 Lønninger	39 929
5 211 Arbeidsgiveravgift	6 023
1 245 Pensjonkostnader	5 254
Andre ytelser	1 283
52 393 Sum lønnskostnader	52 488
87 Gjennomsnittlig antall årsverk	110

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER	lønn	pensjon	annen godtgjørelse
Daglig leder	826	43	4
Styreleder	-	-	-

* Det er ingen lån eller sikkerhetstillelser til ledende personer.
Det er ingen avtaler om bonuser, overskuddsdelinger og lignende til fordel for daglig leder eller leder av styret.

NOTE 7

PENSJON

Mor og konsern

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Ytelsesbasert pensjon

Selskapet har en ytelsesbasert ordning. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Statens Pensjonskasse.

Innskuddsbasert pensjon

Selskapet har en innskuddsbasert ordning. Ordningen er i henhold til lov om innskuddspensjon. Kostnadsført innskuddsbasert pensjon var tnok 1932 i 2024.

AFP

Selskapet har en avtalefestet førtidspensjonsordning. Det er en reell økonomisk forpliktelse, men ordningen regnskapsføres som en innskuddsordning ettersom det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon for å kunne innregne ordningen som en forpliktelse. Utbetaling skjer ved uttak av AFP gjennom fellesordningen. Det er per i dag ingen ansatte som har tatt ut AFP.

ANTALL PERSONER OMFATTET AV ORDNINGENE

	aktive	pensjonister
Ytelsesbasert ordning	44	-
Innskuddsbasert ordning	54	-

NETTO PENSJONSKOSTNAD (YTELSESBASERT ORDNING)

Tall i 1 000 kr

	2024
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 504
Resultatført avkortning/oppgjør i perioden	-1 214
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	965
Avkastning på pensjonsmidler	-915
Arbeidsgiveravgift	366
Netto pensjonskostnad (ytelsesbasert ordning)	1 706

NETTO PENSJONSFORPLIKTELSE (YTELSESBASERT ORDNING)

Tall i 1 000 kr

	2024
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12	86 939
Pensjonsmidler til markedsverdi 31.12	-61 989
Periodisert arbeidsgiveravgift	3 819
Ikke resultatført estimatavvik	2 138
Netto pensjonsforpliktelse	30 906

SAMMENSETNING AV PENSJONSMIDLER (YTELSESBASERT ORDNING)

Tall i 1 000 kr

Økonomiske forutsetninger (ytelsesbasert ordning):	2024
Diskonteringsrente	3,90 %
Forventet avkastning pensjonsmidlene	4,80 %
Årlig forventet lønnsvekst	4,00 %
Årlig forventet regulering av alders- og etterlattepensjon over 67 år under utbetaling	3,00 %
Årlig forventet G-regulering, regulering av AFP, uføre- og etterlattepensjoner under 67 år	3,75 %

AKTUARMESSIGE FORUTSETNINGER (YTELSESBASERT ORDNING):

Tall i 1 000 kr

	2024
Dødelighet	K2013
Uførhet	200% * K63
Etterlatte/ giftesannsynlighet m.v	K2013
Frivillig avgang	Avtakende sannsynlighet, 0 fra 50 år
Uttakstilbøyelighet førtid (AFP)	20% 62år

NETTO PENSJONSKOSTNAD (ALLE ORDNINGER)

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN
2024			2024
1 706	Kostnader ytelsesbasert ordning		1 706
1 573	Kostnader knyttet til ytelsesbasert ordning før overgang til lukket ordning		1 615
1 933	Kostnader til innskuddsbasert ordning (inkl. aga)		1 933
5 211	Netto pensjonskostnad (alle ordninger)		5 254

I tillegg til morselskapet Allstad AS har datterselskapet Granavolden Hotel & Gjæstgiveri AS ansatte i konsernet. Selskapene er pliktige til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning. Granavolden Hotel & Gjæstgiveri har innskuddsbasert pensjonsordning som oppfyller krav i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Allstad AS har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning. Øvrige konsernselskaper er ikke pliktige til å ha tjenestepensjonsordning.

NOTE 8							Tall i 1 000 kr
IMMATRIELLE EIENDELER OG VARIGE DRIFTSMIDLER			VARIGE DRIFTSMIDLER		IMMATRIELLE EIENDELER		
	It utstyr	Inventar	Sum	IT fagsyst.	Sum	Totalsum	
Anskaffelseskost 1.9	2 617	2 782	5 399	70 918	70 918	76 316	
Sum tilgang	1 104	91	1 195	9 142	9 142	10 336	
Sum avgang	-	-	-		-	-	
Anskaffelseskost 31.12	3 721	2 872	6 593	80 059	80 059	86 653	
Akkumulert avskringer	-622	-1 360	-1 982	-21 149	-21 149	-23 131	
Akkumulert nedskringer	0	0	0	0	0	0	
Bokført verdi	3 099	1512	4 611	58 911	58 911	63 522	
Årets avskringer	621	110	732	4 291	4 291	5 023	
Årets nedskrivninger	0	0	-	0	0	-	
Avskrivningstype	Lineær	Lineær		Lineær			
Avskrivningssats	20-33 %	10 %		20-33 %			
Antatt levertid	3-5 år	10 år		3-5 år			

KONSERN							Tall i 1 000 kr
VARIGE DRIFTSMIDLER							
	Presteboliger	Driftsbyg- ninger	Forretnings- eiendommer	Jord, skog, tomter	Eiendoms- utvikling inkl. anlegg under utvikling	IKT, maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.9.24	665 343	191 844	756 895	61 780	171 819	27 212	1 874 894
Tilgang	8 241	4 206	6 197	2 623	81 131	2 200	104 598
Avgang	-303 279	-63 234	3 930	-	-3 037	-3 423	-369 043
Anskaffelseskost 31.12.24	370 305	132 816	767 022	64 403	249 914	25 989	1 610 449
Akkumulert avskrivninger	-86 705	-61 281	-226 240	-985	-	-12 102	-387 313
Akkumulert nedskrivninger	-18 509	-3 181	-15 540	-	-	-	-37 230
Bokført verdi	265 091	68 354	525 242	63 418	249 914	13 887	1 185 906
Andel av bokført verdi vedtatt overført til DNK	50 625	7 384					58 009
Årets avskrivninger	3 828	1 961	6 909	99	-	1 044	13 841
Årets nedskrivninger (+) / reversering	2 961	-	-	-	-	-	2 961
Avskrivningstype	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Avskr. ikke	Lineær	
Avskrivningssats	0-10 %	4 %	0-4 %	0-2 %	0 %	10-33 %	
Antatt levetid	10-100+ år	25 år	25 år - evig	50 år - evig	evig	3-10 år	

IMMATRIELLE EIENDELER				Tall i 1 000 kr
	Melkekvoter	Fallrettigheter/konsesjoner	IT fagsystemer	
Anskaffelseskost 1.9.24	738	3 296	84 642	88 676
Tilgang	-	-	5 077	5 077
Avgang	-	-	0	0
Anskaffelseskost 31.12.24	738	3 296	89 719	93 753
Akkumulert avskrivinger	-	-	-28 777	-28 777
Akkumulert nedskrivninger	-	-	-	-
Bokført verdi	738	3 296	60 942	64 976
Årets avskrivinger	-	-	5 488	5 488
Årets nedskrivninger	-	-		
Avskrivningstype	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Lineær	
Avskrivningssats	0%	0 %	20-33 %	
Antatt levetid	evig	evig	3-5 år	

NOTE 9			
ANNEN DRIFTSKOSTNAD			Tall i 1 000 kr
MOR			KONSERN
01.09.2024	31.12.2024		01.09. 024-31.12.2024
-	Vedlikehold av bygninger		11 327
9 763	Honorar tjenesteleverndører		12 616
4 034	Drift av eiendommer		8 447
-	Drift av skog og utmark		19 067
6 583	Annen driftskostnad		15 014
-	Tilskudd til kommunale presteboliger		648
11 108	Kostnader til omdanning*		11 108
7 438	Kostnader til delingsprosjektet**		7 438
38 926	Sum driftskostnad		85 664

* Allstad AS har dekket alle kostnader som har påløpt i prosessen med omdanning av OVF til aksjeselskap, og etterfølgende omorganisering.
** Allstad AS dekker alle kostnader som påløper i prosessen med deling av eiendommene mellom Staten og Kirken.

NOTE 10

REVISJONSKOSTNADER

Tall i 1 000 kr

MOR	KONSERN
01.09.2024 31.12.2024	01.09.2024-31.12.2024
837 Lovpålagt revisjon	1 118
941 Andre attestasjonstjenester*	1 026
1 431 Skatterådgivning*	1 431
2 149 Andre tjenester*	2 361
5 358 Sum revisjonskostnader	5 936

* Honoraret knytter seg i all hovedsak til regnskap-, skatt- avgiftsmessige problemstillinger knyttet til omdanning av selskapet til aksjeselskap og etterfølgende omorganisering av den juridiske strukturen.

NOTE 11

INVESTERING I DATTERSELSKAP, FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAP

Tall i 1 000 kr

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap og felles kontrollerte virksomheter:					
Selskapsnavn	Eierandel i %	Stemmeandel i %	Kontor	Anskaffet	Bokført verdi
Allstad grunneiendom AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	30
Allstad kapitalforvaltning AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	2 963 877
Allstad utviklingstomter AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	30
Allstad eiendomsutvikling AS	100 %	100 %	Oslo	Oktober 2004	292 000
Allstad næringseiendom AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	450 545
Øvrige datterselskaper*	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	90
Sum datterselskaper					3 706 572
* Dette er navneselskap/hylleselskap uten drift per 31.12.24					

Selskapsnavn	Eierandel i %	Stemmeandel i %	Kontor	Anskaffet	Bokført verdi
Clemens Kraft holding AS	50,1 %	50,1 %	Oslo	Februar 2006	763 582
Geisli Energi As	50,1 %	50,1 %	Oslo	November 2023	5 997
Sum felleskontrollerte virksomheter					769 579

KONSERN

FØLGENDE DATTERSELSKAP ER INKLUDERT I DET KONSOLIDERTE REGNSKAPET (eid direkte og indirekte via datterselskap):

Tall i 1 000 kr

Selskapsnavn	Eierandel i %	Stemmeandel i %	Kontor	Anskaffet
Allstad grunneiendom AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024
Allstad kapitalforvaltning AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024
Allstad utviklingstomter AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024
Allstad eiendomsutvikling AS	100 %	100 %	Oslo	Oktober 2004
Allstad næringseiendom AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024
Clemens næringsbygg AS	100 %	100 %	Oslo	Oktober 2004
FO1 eiendomsinvest AS	100 %	100 %	Oslo	Juni 2011
Rådhusgaten 1-3 AS	100 %	100 %	Oslo	November 2003
Prestegårdshagen AS	72 %	72 %	Oslo	November 2016
Granavolden eiendom AS	100 %	100 %	Oslo	Oktober 2010
Granavolden hotel & gjestgiveri AS	100 %	100 %	Gran	Mai 2011
Ekebergveien 1 AS	70 %	70 %	Oslo	Januar 2019

Selskapsnavn	Eierandel i %	Kontor	Anskaffelses-kostnad	Bokført verdi 01.09.2024	Utbytte og tilgang/avgang	Årets resultatandel inkl. FKV/TS sine døtre	Bokført verdi 31.12.2024
Clemens kraft holding AS *) **)	50,1 %	Oslo	182 818	540 520		22 362	562 881
Geisli energi AS *)	50,1 %	Oslo	5 997	4 133		-438	3 696
Prestegårdsskogen utvikling AS	50 %	Rakkestad	2 256	2 026		-77	1 949
Alta sentrumsutvikling AS	34 %	Alta	2 979	-3 083		-23	-3 106
Eidanger boligutvikling AS	50 %	Porsgrunn	1 000	404		-11	393
Løvbergsmoen utvikling AS	33 %	Gjøvik	500	9 146	-6 750	-11	2 385
Molobyen utvikling AS	33 %	Bodø	68 230	67 130	19 068	-30	86 168
Kaarbø utvikling AS	50 %	Harstad	52 563	42 952		-13 517	29 435
Osstølen utbygging AS	50 %	Os	7 909	5 002		-4 944	58
Tjeldbergvika utvikling AS	50 %	Svolvær	500	274		-8	266
OtiumPluss Alstadhaug bolig AS	50 %	Oslo	100	4 569		1 560	6 129
OtiumPluss Lyngen omsorg AS	50 %	Oslo	100	-93	100	-27	-20
Sogndalsporten utvikling AS	50 %	Sogndal	500	-	500	-3	497
Sum bokført verdi felles kontrollerte og tilknyttede selskaper			325 452	672 980	12 918	4 833	690 731

* Basert på foreliggende aksjonæravtale er det konkludert med at det regnskapsmessig er riktig å behandle Clemens Kraft Holding As og Geisli Energi AS som et felles kontrollerte selskap, siden Allstad AS ikke sitter med bestemmende innflytelse på sentrale strategiske, finansielle og driftsmessig forhold i selskapene. Som felles kontrollerte selskap blir de inkludert i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

** Inkludert i åretsresultatandel fra Clemens Kraft Holding AS er en gevinst ved salg av ett kraftverk på 35,5mnok

ÅRETS RESULTATANDEL FRA FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Tall i 1 000 kr

Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	4 833
Konsernjusteringer	0
Årets resultat fra felleskontrollert virksomhet	4 833

Merverdier på felleskontrollert virksomhet er ikke avskrevet ettersom merverdiene relaterer seg til ikke-ferdigstilte eiendomsutviklingsprosjekter.

NOTE 12	
GEVINSTER OG TAP VERDIPAPIRER	
Tall i 1 000 kr	
KONSERN	
<i>Oversikt gevinst/tap</i>	52 587
Gevinst ved salg av verdipapirer	-16 077
Tap ved salg av verdipapirer	
Netto tap / gevinst ved salg av verdipapirer	36 510
Realisert gevinst valutaterminkontrakter	-
Realisert tap valutaterminkontrakter	-4 112
Sum gevinst/tap terminkontrakter	-4 112
<i>Utdeling fra rentefond og utbytte fra aksjer</i>	16 178
Utdeling fra rentefond	8 428
Utbytte fra aksjer	-
Sum utdeling fra rentefond og utbytte fra aksjer	24 606
Verdiregulering finansielle omløpsmidler	
Verdiregulering finansielle eiendeler pr 01.09.	19 019
Verdiregulering finansielle eiendeler pr 31.12	25 355
Årets verdiregulering	6 335

NOTE 13	
SIKRING VED BRUK AV FINANSIELLE DERIVATER	
Konsern	
Rentesikring	
Pr 31.12.24 hadde konsernet rentebytteavtaler med hovedstol på totalt 460 000 TNOK. Vektet gjennomsnittlig løpetid på avtalene er 7 år. Vektet gjenværende gjennomsnittlig løpetid på avtalene var 5,6 år pr 31.12.2024. Sikringsavtalene konsernet har hatt er vurdert å tilfredsstille kriterier for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i konsernregnskapet, slik at løpende rentekostnader bokføres tilsvarende fast rente i sikringsavtalene. Rentesikringsavtalene medførte i 2024 at konsernets rentekostnader var 4 181 TNOK lavere, enn dersom konsernet ikke hadde hatt rentesikringsavtaler.	

Balanseført verdi på sikringsinstrumenter relatert til rentesikring var TNOK 0 pr utgangen av 2024.

VIRKELIG VERDI PÅ SIKRINGSINSTRUMENTER – 2024	
Tall i 1 000 kr	
Rentesikringsinstrumenter	11 482
Sum virkelig verdi	11 482
IKKE BOKFØRT GEVINST/TAP – 2024	
Tall i 1 000 kr	
Rentesikringsinstrumenter	11 482
Sum ikke bokført gevinst/tap	11 482

I tillegg til overstående har Allstad Kapitalforvaltning AS valutasikring og vi henviser til note 17 for mer informasjon.

NOTE 14	
SKATT	
Tall i 1 000 kr	
MOR	
KONSERN	
2024	2024
	<i>Grunnlag utsatt skatt</i>
	<i>Midlertidige forskjeller</i>
709	Anleggsmidler
-	FordringerW
-	Gevinst- og tapskonto
-	Tilvirkningskontrakter
-	Varelager/utviklingseiendom
-1 006	Avsetning for forpliktelser/andre poster
-297	Sum midlertidige forskjeller
-31 066	Underskudd til fremføring
-	Poster som ikke inngår i beregning av utsatt skatt
-	Avskåret rentefradrag
-31 363	Grunnlag utsatt skatt
-6 900	Utsatt skattefordel
	<i>Grunnlag skattekostnad endrinf i utsatt skatt og betalbar skatt</i>
-42 147	Resultat før skatt
10 784	Permanente forskjeller
-31 363	Grunnlag skattekostnad
31 363	Endring i midlertidige forskjeller
0	Grunnlag betalbar skatt
0	Betalbar skatt
	<i>Fordeling av skattekostnaden</i>
0	Betalbar skatt
-6 900	Endring utsatt skatt
-	For mye/for lite avsatt i åpningsbalansen
-6 900	Skattekostnad
	<i>Avstemming av skattekostnaden</i>
-42 147	Resultat før skatt
-9 272	Estimert skattekostnad
2 372	Differanse
2 372	Permanente forskjeller* skattesats (22 %)

Utsatt skattefordel i mor er balanseført og kan sannsynliggjøres gjennom fremtidig inntjening. Balanseføring av utsatt skattefordel relatert til underskudd til framføring er basert på en konkret vurdering av det enkelte konsernselskaps potensiale for å generere skattepliktige inntekter samt muligheten for å utligne skatteposisjoner i konsernet.

NOTE 15

GARANTIER OG SIKKERHETSSTILLELSERV

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN
2024			2024
110 000	Garantier og solidaritetsansvar for konsernkontoordning		110 000
-	Garantier til fordel for felleskontr. virksomhet		50 000
110 000	Sum garantier og ansvar		160 000
-	Gjeld sikret ved pantstillelse		719 874
-	Sum pantsikret gjeld		719 874
-	Balanseført verdi pantsatte eiendeler		808 356

NOTE 16

UTLÅN TIL KIRKELIGE FORMÅL

Tall i 1 000 kr

KONSERN	
	2024
Kirkelige formål	51 053
Sum utlån	51 053
Forfall senere enn 1 år	47 090

Rentesats for utlån til kirkelige formål er 3 mnd. NIBOR og reguleres hver kvartal.
Det er per 31.12.24 ingen misligholdte lån. Sannsynligheten for fremtidig mislighold anses som lav.

NOTE 17

VERDIPAPIRER

KONSERN

Tall i 1 000 kr

	Anskaffelses- kostnad	Markedsverdi usikret	Urealisert gevinst/tap valutasikring	Markedsverdi sikret	Urealisert gevinst/tap
AKSJER					
Aksjefond Norge					
Danske Invest Norske Aksjer Inst. Restricted	27 570	57 134	-	57 134	29 564
Nordea 1 - Norwegian Equity Fund BI NOK	70 158	69 378	-	69 378	-780
DNB OBX	39 994	70 799	-	70 799	30 805
Sum aksjefond Norge	137 722	197 310	-	197 310	59 588
Aksjefond globalt					
Acadian Sustainable Global Equity AEUR	99 941	113 819	-	113 819	13 878
Generation Global Equity LTA USD Serie 1	66 338	231 820	-	231 820	165 481
Generation Global Equity LTA USD Serie 2	24 564	78 608	-	78 608	54 044
GMO Quality Select Investment Fund Class A NOK	100 000	110 374	-	110 374	10 374
Nordea Stabile Aksjer Global Etisk	38 733	119 167	-	119 167	80 434
Sparinvest Ethical Global Value I	80 600	116 969	-	116 969	36 369
Stewart Investors Global EM All Cap VI Acc	82 442	102 788	-	102 788	20 346
Storebrand Global ESG Plus C	245 772	350 799	-	350 799	105 027
Sum aksjefond globalt	738 390	1 224 344	-	1 224 344	485 954
Sum aksjefond	876 112	1 421 654	-	1 421 654	545 542
RENTEPAPIRER					
Obligasjonsfond Norge					
Alfred Berg Obligasjon R	82 700	81 389	-	81 389	-1 315
DNB Norway Corporate Bonds	80 693	80 573	-	80 573	-120
Nordea Obligasjon III -I	80 280	81 115	-	81 115	835
Sum obligasjonsfond Norge	243 673	243 076	-	243 076	-597
Obligasjonsfond utland					
AXA Global Responsible Aggregate Hdg NOK	123 182	111 707	-	111 707	-11 474
DNB Global Low Carbon Corporate Bonds	90 017	89 684	-	89 684	-333
Pimco Global Bond ESG Fund NOK	141 255	144 876	-	144 876	3 621
Storebrand Global Obligasjon	61 753	56 656	-	56 656	-5 097
Storebrand Global Obligasjon 1-3 C	144 473	151 233	-	151 233	6 759
Sum obligasjonsfond utland	560 680	554 156	-	554 156	-6 523
Pengemarkedsfond					
Holberg Likviditet	30 195	30 163	-	30 163	-32
Storebrand Likviditet C	33 743	33 677	-	33 677	-66
Sum pengemarkedsfond	63 939	63 840	-	63 840	-98
Sum obligasjons- og pengemarkedsfond	868 291	861 073	-	861 073	-7 218

Tall i 1 000 kr					
	Anskaffelses- kostnad	Markedsverdi usikret	Urealisert gevinst/tap valutasikring	Markedsverdi sikret	Urealisert gevinst/tap
ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER					
EIENDOM					
Norge					
DEAS Norway Balanced Property Fund AS	24 015	28 994	-	28 994	4 979
Pareto Eiendomsfelleskap Invest AS	26 895	31 886	-	31 886	4 992
UNION Core 30 AS	31 177	25 662	-	25 662	-5 515
Sum eiendomsfond Norge	82 087	86 543	-	86 543	4 456
Utland					
Aberdeen Property Secondaries II	14 594	19 538	-71	19 467	4 873
AXA CoRE Europe Fund	48 185	51 769	69	51 838	3 653
Hines Feeder C RAIF SICAV-S.A-Class A	53 477	52 339	-19	52 320	-1 157
Patrizia Sustainable Communities I	7 586	13 843	16	13 859	6 274
Sum eiendomsfond utland	123 841	137 489	-5	137 484	13 643
Sum eiendomsfond	205 928	224 032	-5	224 027	18 099
INFRASTRUKTUR					
Utland					
Global Infrastructure Partners IV	40 138	56 506	-2 317	54 189	14 051
JP Morgan Infrastructure Fund	71 618	87 403	-1 681	85 722	14 104
Obligo Global Infrastruktur II AS	67 434	95 323	-1 192	94 131	26 697
Obligo Nordic Climate Impact Fund III AB	28 200	22 850	-	22 850	-5 349
Sum infrastrukturfond utland	207 389	262 082	-5 190	256 892	49 503
Sum kjerneportefølje	2 157 720	2 768 841	-5 195	2 763 646	605 926
FORMÅLSPORTEFØLJE					
Cultura Sparebank	197	118	-	118	-79
Mentor Medier AS	5 000	3 068	-	3 068	-1 932
Nordic Microcap Investment AB	11 132	2 217	-	2 217	-8 915
Norteak AS	24 096	9 667	-	9 667	-14 429
Silverland Fund	11 172	16 119	-661	15 458	4 286
Verdiregulering formålsporfølje	-25 355				
Sum formålsporfølje	26 243	31190	-661	30 529	-21 068
Sum andre finansielle instrumenter	439 560	517 304	-5 856	511 448	46 534
Sum verdipapirer klassifisert som anleggsmidler	2 183 963	2 800 031	-5 856	2 794 175	584 858

Tall i 1 000 kr						
Valutasikring per 31.12.2024						
Forward- kontrakter	Oppgjørsdato	Beløp i valuta	Forwardkurs	Markedskurs	Forwardverdi i NOK	Markedsverdi i NOK
EUR	17.01.2025	-14 600	11,8194	11,7982	-172 563	-172 254
GBP	17.01.2025	-1 000	14,0443	14,2334	-14 044	-14 233
USD	17.01.2025	-9 300	10,7299	11,3726	-99 788	-105 765
Urealisert tap						-5 856

NOTE 18 ANLEGGSKONTRAKTER KONSERN	
Konsernets boligprosjekter under oppføring inntektsføres etter løpende avregnings metode. Konsernet hadde pr 31.12 ingen solgte boliger under oppføring.	

Opptjente ikke fakturerte inntekter på anleggskontrakter inkludert i konsernets kundefordringer var pr 31.12 kroner 0. Det var heller ingen opptjente ikke fakturerte inntekter inkludert i konsernets andre driftsinntekter pr 31.12.

NOTE 19 KUNDEFORDRINGER		Tall i 1 000 kr
MOR		KONSERN
2024		2024
1 268	Kundefordringer	15 687
-	Avsetning tap på kundefordringer	-3 708
1 268	Sum	11 979

Tap på kundefordringer er klassifisert som annen driftskostnad i resultatregnskapet.

NOTE 20 ANDRE FORDRINGER		Tall i 1 000 kr
MOR		KONSERN
2024		2024
-	Påløpte, ikke fakturerte inntekter*	77 210
-	Opptjent rente	412
2 570	Øvrige fordringer	13 681
2 570	Sum andre fordringer	91 303

* Festekontraktporteføljen inneholder i stor grad etterskuddsvis betalingbetingelse, og behandles som opptjent ikke fakturert inntekt i regnskapet. Det er også estimert påløpt inntekt for pågående reguleringssaker. Alle fordringer har forfall innen 31.12.25

NOTE 21 BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.		Tall i 1 000 kr
MOR		KONSERN
2024		2024
5 767	Bundne bankinnskudd	6 312
4 948	Øvrige bankinnskudd	17 505
10 715	Sum andre fordringer	23 817
350 000	Bevilget kassekreditt	350 000
72 529	Ubenyttet kassekreditt	72 529

NOTE 22

AKSJONÆRER

Mor

Aksjekapitalen består av:

Tall i 1 000 kr

	Antall aksjer	Pålydende	balanseført verdi
Ordinære aksjer	3 000 000 000	1	3 000 000 000
Sum			3 000 000 000

Selskapets aksjonærer er:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Nærings og fiskeridepartementet	3 000 000 000	100 %
Sum	3 000 000 000	

NOTE 23

EGENKAPITAL

Mor

Tall i 1 000 kr

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Stiftelse 01.09.2024	3 000 000	2 874 725	5 874 725
Justering åpningsbalanse	-	-40 464	-40 464
Årest resultat	-	-35 247	-35 247
Egenkapital pr 31.12.24	3 000 000	2 799 014	5 799 014

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egnekapital *	Sum majoritet	Ikke kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Stiftelse 01.09.2024	3 000 000	2 874 725	-716 225	5 158 500	71 151	5 229 651
Justert åpningsbalanse	-	-40 464	-	-40 464	-	-40 464
Årest resultat	-	-	23 728	23 728	-280	23 448
Egenkapital pr 31.12.2024	3 000 000	2 834 261	-692 497	5 141 764	70 871	5 212 635

* Omdanningen av OVF til Allstad AS er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet. Konsekvensen av omdanning til regnskapsmessig kontinuitet innebærer at omdanningen ikke anses som en transaksjon med økonomisk innhold. Effekten av dette betyr at de bokførte verdiene videreføres i konsern-regnskapet, uten at det skjer en ny verdimåling.

NOTE 24

AVSETNING FOR ANDRE FORPLIKTELSE

Mor og Konsern

Garantiforpliktelse

I forbindelse med salg av 49,9 % av aksjene i Clemens Kraft Holding AS i 2017 ble det stilt en produksjonsgaranti til kjøper me utløp i 2026. Garantien inn-trer dersom produksjonen i garantiporteføljen er under 90 % av normal produksjon. I tillegg inngår et estimat for øvrig disputt med kjøper. Selskapets beste estimat for mulig kompensasjonsbeløp er 14,2 mNOK per 31.12.24.

Konsern

Salg av eiendom felleskontrollert virksomhet - Uopptjent inntekt

Ved salg av eiendom til felleskontrollert virksomhet elimineres gevinst i på konsernnivå ut fra konsernets eierandel. Av konsernets avsetning for andre forpliktelser utgjør 29,3mNOK utsatt inntekt relatert til tomtegevinster fra salg til felleskontrollert virksomhet.

NOTE 25

RENTEBÆRENDE GJELD KREDITTINSTITUSJONER

Tall i 1 000 kr

MOR	KONSERN
2024	2024
277 471	277 471
-	614 063
-	95 892
-	9 920
277 471	997 346
Totalt rentebærende gjeld hos kredittinstitusjoner	

NOTE 26

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tall i 1 000 kr

MOR	KONSERN
2024	2024
650 000	650 000
10 700	10 700
660 700	660 700
Sum annen langsiktig gjeld	

*Viser til ytterligere informasjon i note 28.

** I forbindelse med salg av 49,9% av aksjene i Clemens Kraft Holding AS i 2017 ble det valgt en transaksjonsmodell hvor porteføljen av fremtidige utviklingsprosjekter ble inkludert i salgsoppgjøret. Gevinstføring på denne delen av salgsprisen skjer først etter hvert som utviklingsprosjektet starter opp konstruksjonsarbeider. Oppgjørsperiode for utviklingsgarantien er 31.12.2026.

NOTE 27

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN
2024			2024
117 400	Kortsiktig gjeld DNK*		117 400
-	Forskuddsbetalt inntket		42 827
33 977	Påløpt kostnad og annen kortsiktig gjeld		73 468
151 377	Sum annen kortsiktig gjeld		233 695

*Viser til ytterligere informasjon i note 28.

NOTE 28

DELINGSPROSJEKTET - OVERFØRING AV EIENDOMMER TIL DEN NORSKE KIRKE

Mor og konsern

I november 2024 ble det overført 114 boliger og tre næringseiendommer («pulje 1») fra Allstad AS til Den norske kirke (DNK). Med utgangspunkt i at det var planlagt fysisk overføring av 158 boliger er det altså 44 boliger som gjenstår. Det er i premissene for delingsprosjektet lagt til grunn at prosjektet vil kunne pågå helt frem til midten av 2025. Ut fra situasjonen ved utløpet av april i inneværende år ligger det an til at så godt som alt av bygningsmasse vil være overført ved halvårsskiftet. Tomter og arealer til lokale sokn antas i hovedsak å være overført innen utløpet av 2025.

Barne- og familiedepartementet (BFD) besluttet våren 2024 størrelsen på det finansielle oppgjøret i delingsprosjektet til å være 1,3 mrd. kroner. Av dette ble halvparten utbetalt i forbindelse med at første pulje med boliger ble overført. Siste del av oppgjøret skal finne sted i løpet av 2. kvartal 2027. Det er i regnskapet (se note 26) foretatt en avsetning på 650 mNOK for denne forpliktelsen. Oppgjøret er endelig og skal i utgangspunktet dekke alle kostnader knyttet til eiendomsoverføringen, andre fremtidige utgifter, transaksjonskostnader mv. Oppgjøret innebærer at ethvert økonomisk ansvar for eiendommene overført eller planlagt overført til DNK opphører for staten, Opplysningsvesenets fond og Allstad AS.

Etter at det finansielle oppgjøret ble besluttet i fjor har BFD i 2025 fattet nytt vedtak knyttet til økonomisk kompensasjon for bygningsmasse som har fått eller ventes å få endelig avslag på delingstillatelse. For dette er det i regnskapet gjort en avsetning på 42 mill. kroner for utbetaling innen utløpet av første halvår.

I årsregnskapet for 2024 er det, utover ovennevnte langsiktige forpliktelse på 650 mNOK, satt av til sammen mNOK 117,4 som kortsiktig gjeld (se note 27) for å dekke øvrige og kortsiktige forpliktelser overfor DNK. Denne avsetningen dekker nevnte tilskudd på 42 mill. kroner med tillegg av

- bokført verdi av ikke overførte presteboliger og én nærings-eiendom – som samlet utgjør 58 mill. kroner per 31.12.2024.
- dekning av gjenværende - per 31.12.2024 - vedlikeholdsprosjekter med 17 mill. kroner for bygninger som er overført eller skal overføres til DNK.

Revisors beretning



Til generalforsamlingen i Allstad AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Allstad AS, som består av:

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



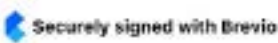
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

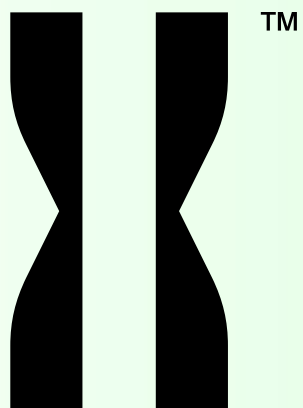
Oslo, 14. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Revisjonsberetning

Signers:		
Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-05-14 13:28



ALLSTAD AS
Org. nr. 934 006 127
www.allstad.no

POSTADRESSE
Postboks 535 Sentrum
0151 Oslo

BESØKSADRESSE
Rådhusgata 1-3
0151 Oslo

KONTAKT
23 08 15 00
post@allstad.no