



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Nytt fra fondsområdet

Forvaltning av verdipapirfond og alternative investeringsfond
(UCITS og AIF)

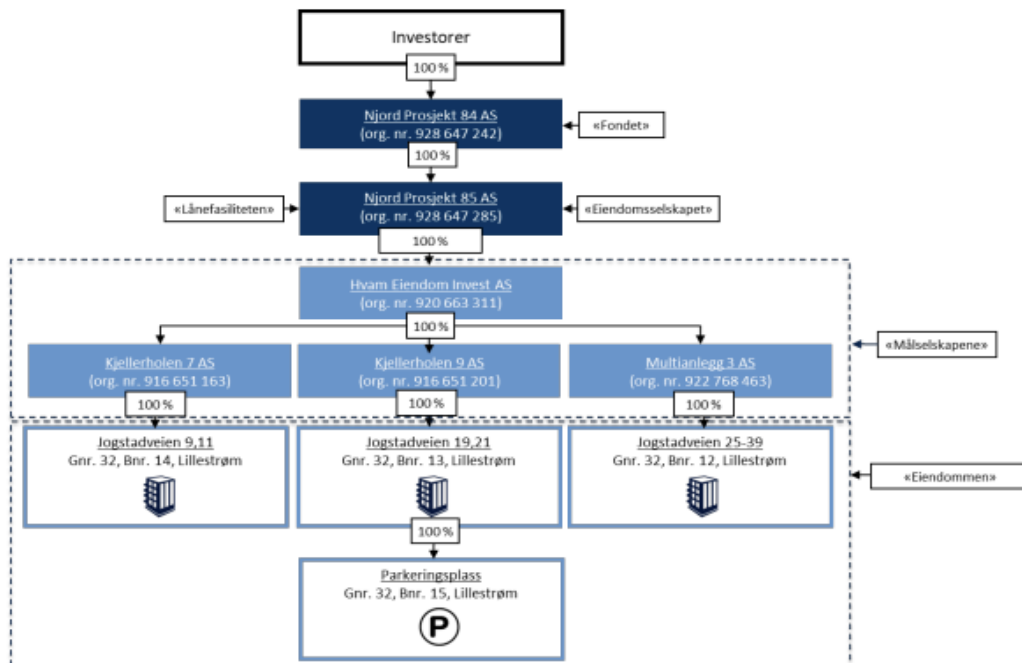
Britt Hjellegjerde

Avdeling for markedstilsyn/ Seksjon FOND/ Verdipapirseminar 6. juni 2026

Tema

- Tilsynssak
- Rapport om alternative investeringsfond 2025
- Endret innrapporteringsformat (AIFMD Annex IV) – Bortfall av kapitaldekningsoppgavene
- Regelverksendringer

Tilsyn med Njord Alternative Investments AS – etablering av fondet Kjeller Eiendomsinvest AS



Forvalter
NJORD Alternative Investments
 Njord Alternative Investments AS

Prosjekttilrettelegger
NJORD Securities
 Njord Securities AS

Datoen for dette Prospektet er 22. desember 2022

Distributør: Njord Kapitalforvaltning
 Andre tjenesteleverandører fra Njord-konsernet

- Note 1: Fondet har som mål å erverve 100 % av aksjene i Målselskapene gjennom Eiendomsselskapet. Dersom Egenkapitalen og Lånefasiliteten ikke er tilstrekkelig til å erverve 100 % av aksjene, vil Emisjonen bli kansellert.
- Note 2: Lånefasiliteten er beskrevet under punkt 7.3.3 "Finansiering av Eiendomsinvesteringen".

utklipp fra prospektet



Opplysninger om finansiering i prospektet (591, 5 MNOK)

Gjeld	370 MNOK (banklån to transjer)
Egenkapital	221,5 MNOK (mulighet til å øke til 230 MNOK)

Belåningsgrad ca 61,7 ved etablering

«Dersom Egenkapitalen og Lånefasiliteten ikke er tilstrekkelig til å erverve 100 % av aksjene, vil Emisjonen bli kansellert.»

Årlige avdrag på 1,8 MNOK

Ny type finansiering ble fremskaffet som følge av manglende egenkapital etter tegningsperiodens utløp:

Tegning fra distributør og tilrettelegger	6,5 MNOK
Tegning fra selger	13 MNOK
Selgerkreditt	7,75 (nedbetaling over to år)
Økte banklån	

Økt banklån med kortere nedbetalingstid og selgerkreditt økte årlige avdrag vesentlig

Økt belåningsgrad

Finanstilsynets konklusjoner

- Svikt ved oppstart av fondet
- Manglende håndtering av interessekonflikter
- Betydelige økonomiske interesser i at transaksjonen ble gjennomført
- Manglende dokumentasjon på vurderinger og tiltak som følge av endrede forutsetninger
- Begrenset grad av dokumentasjon av vurderinger på selvstendig grunnlag fra forvalter
- Uformell kommunikasjon – lite formaliserte beslutningsprosesser
- Mangelfulle retningslinjer og rutiner for verdsettelse, risiko- og likviditetsstyring

The screenshot shows the website of the Norwegian Financial Supervisory Authority (Finanstilsynet). The page title is "Tilsynsrapport - Njord Alternative Investments AS". It is dated "Publisert: 6. mai 2026". The main text states: "Tilsynet med Njord Alternative Investments AS er gjennomført med utgangspunkt i forvaltningen av det alternative investeringsfondet Kjeller Eiendomsinvest AS." Below this, there is a link to the report: "Tilsynsrapport - Njord Alternative Investments AS (pdf)". At the bottom, there is a small disclaimer: "Fondet ble etablert på vilkår som avvik fra forutsetningene i prospektet. Etter Finanstilsynets vurdering har ikke foretaket foretatt slike kritiske og selvstendige vurderinger av prosjektet som kreves av en forvalter som har som sin viktigste oppgave å sikre at investeringene er forvaltet i henhold til prospektet. Tilsynet anbefaler nest 3 måneder i forvaltere."

Kilde: Finansavisen Foto: Njord Alternative Investments

Generelle observasjoner om AIF-forvaltere i konsern som driver med prosjektfinansiering

- Minimum av tilpasninger i forretningsmodellen
- Store deler av virksomheten skjer fra andre konsernselskaper enn AIF-forvalteren
- Minimum av ressurser hos AIF-forvalter
- Forutsetningene for grundige og uavhengige vurderinger hos forvalter svekkes
- Eks på avtaler med konsernselskap som har vilkår som er svært ufordelaktig for forvalter og fond – for eks. ift. oppsigelse



Evnen til å ivareta andelseiernes interesser i tråd med kravene til god forretningskikk svekkes

Forvalteren viktigste oppgave er å ivareta andelseiernes og fondenes interesser på beste måte

Rapport om alternative investeringsfond 2025

Sist publisert: 2. juni 2026

Finn på siden

Innhold

[Rapport om alternative investeringsfond 2025](#)

[1. Hovedtrekk](#)

[2. Om rapporten](#)

[3. Overblikk](#)

[4. Investorer i alternative investeringsfond](#)

[5. Alternative investeringsfonds investeringer](#)

[Noter](#)

[Utskriftsvennlig versjon og bakgrunnsdata](#)

1. Hovedtrekk

For 2025 har Finanstilsynet mottatt innrapportering fra totalt 241 norske AIF-forvaltere (både registrerte og med konsesjon) og for 586 alternative investeringsfond.

- Den samlede forvaltningskapitalen til norske AIF-forvaltere var 396,3 mrd. kroner ved utgangen av 2025, en økning på 39,6 mrd. kroner fra utgangen av 2024. Nye fond og økte investeringer i eksisterende fond bidro omtrent like mye til økningen.
- De største fondstypene var eiendomsfond og aktive eierfond, med henholdsvis 117 og 88 mrd. kroner i samlet forvaltningskapital.
- Flertallet av investorene i alternative investeringsfond forvaltet av norske AIF-forvaltere er profesjonelle, og andelen kapital investert av profesjonelle og ikke-profesjonelle investorer har vært relativt stabil de siste årene.
- Blant fond forvaltet av AIF-forvaltere med konsesjon var ikke-finansielle foretak og husholdninger de største investorgruppene, med til sammen 58 prosent av den samlede forvaltningskapitalen. Investorsammensetningen varierer betydelig mellom ulike fondstyper. Registrerte AIF-forvaltere rapporterer ikke investorsammensetning.
- Alternative investeringsfond forvaltet av norske AIF-forvaltere investerer hovedsakelig i Europa, men noen fond-i-fond og hedgefond har også betydelige investeringer i Nord-Amerika.

Obligatorisk xml-format innføres for AIFMD - Annex IV-rapporteringen fra 30. juni 2026

- Gjelder for samtlige AIF-forvaltere (både registrerte og forvaltere med konsesjon)
- Tilpasset Altinn-skjema bortfaller (**KRT-1161** – Rapportering på forvalternivå og **KRT-1160** – Fondsrapportering)
- Fra og med rapporteringen med referansedato 30. juni 2026, skal all Annex IV-rapportering skje ved bruk av xml-filvedlegg
- Rapporteringen skal følge ESMA's spesifikasjoner
- Mer informasjon er tilgjengelig her:

<https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2025/obligatorisk-xml-format-innfores-for-annex-iv-rapporteringen-fra-30.-juni-2026>

- Ved spørsmål, kontakt oss på e-post: AIFMD-rapportering@finanstilsynet.no

Kapitaldekningsoppgavene KRT-1478 og KRT 1479 er utgått

- Siste rapportering var 31. mars 2026

Relevant for:

- Verdipapirforetak
- Norske forvaltningsselskap for verdipapirfond med tillatelse til å yte porteføljeforvaltning
- Norske AIF-forvaltere med tillatelse til å yte aktiv forvaltning
- Morselskap til ovennevnte foretak

- <https://info.altinn.no/skjemaoversikt/finanstilsynet/crr-kapitaldekning-ikke-konsolidert-verdipapirforetak/>
- <https://info.altinn.no/skjemaoversikt/finanstilsynet/crr-kapitaldekning-konsolidert-verdipapirforetak/>

- Ikke hensiktsmessig å konvertere skjemaene til Altinn 3 som følge av endringer i kommende regelverk som gjennomfører verdipapirforetaksdirektivet (IFD) og -forordningen (IFR)
- Tilsynet med overholdelse av kapitalkravene vil inntil videre ta utgangspunkt i halvårsoppgaver og årsregnskap

Regelverksendringer og forslag til nytt regelverk

- Nye skatteregler for verdipapirfond per 1. januar 2026
- ELTIF 2.0 (gjennomført i AIF-loven § 1a-3 med virkning fra 1. april 2026)
- Valutasikring i andelsklasser i verdipapirfond (forskriftsendring, endret praksis og arbeid med justerte forskrifter)
- Forslag om adgang til avtaler om inntektsdeling med større kunder - Prop. 103 L (2025-2026)
- Revisjon av UCITS-direktivet og AIFMD (høringsnotat 1. august 2025)
- Tilgang til taushetspliktige opplysninger i Folkeregistret

- SIKAV i Norge?
- Regelverksinitiativ i EU: SIU, MISP, RIS, SFDR, Eligible assets directive)

FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Kunne du tenke deg å jobbe i Finanstilsynet?

finansstilsynet.no/jobb-hos-oss