



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 003 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2018
INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VII's gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3, 4	2 193 818	2 084 353
Sum kostnader		2 256 573	2 147 108
Driftsresultat		-2 256 573	-2 147 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	51 264 000	
Annen renteinntekt		256 693	236 340
Sum finansinntekter		51 520 693	236 340
Netto finans		51 520 693	236 340
Resultat før skattekostnad		49 264 120	-1 910 768
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		49 264 120	-1 910 768
Årsresultat etter minoritetsinteresser		49 264 120	-1 910 768
Totalresultat		49 264 120	-1 910 768
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 741 128	-1 741 128
Overført til annen egenkapital	7	47 522 992	
Overført fra annen egenkapital			-169 640
Sum overføringer og disponeringer		49 264 120	-1 910 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	403 799 382	403 799 382
Sum finansielle anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Sum anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		12 889 319	14 746 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 889 319	14 746 971
Sum omløpsmidler		12 889 319	14 746 971
SUM EIENDELER		416 688 701	418 546 353
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	43 940 422	43 940 422
Annen innskutt egenkapital	7	325 107 647	376 284 304
Sum innskutt egenkapital		369 048 069	420 224 726
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	47 522 992	
Udekket tap			1 741 128
Sum opptjent egenkapital		47 522 992	-1 741 128



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		416 571 060	418 483 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 174	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		110 466	62 755
Sum kortsiktig gjeld		117 640	62 755
Sum gjeld		117 640	62 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 688 701	418 546 353



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405897

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 003 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2018
INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025

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



Organisasjonsnr: 818 003 102
SWISS LIFE REF NORDIC 2018
INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3, 4	2 193 818	2 084 353
Sum kostnader		2 256 573	2 147 108
Driftsresultat		-2 256 573	-2 147 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	51 264 000	
Annen renteinntekt		256 693	236 340
Sum finansinntekter		51 520 693	236 340
Netto finans		51 520 693	236 340
Resultat før skattekostnad		49 264 120	-1 910 768
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		49 264 120	-1 910 768
Årsresultat etter minoritetsinteresser		49 264 120	-1 910 768
Totalresultat		49 264 120	-1 910 768
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 741 128	-1 741 128
Overført til annen egenkapital	7	47 522 992	
Overført fra annen egenkapital			-169 640
Sum overføringer og disponeringer		49 264 120	-1 910 768



Organisasjonsnr: 818 003 102
SWISS LIFE REF NORDIC 2018
INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	403 799 382	403 799 382
Sum finansielle anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Sum anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		12 889 319	14 746 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 889 319	14 746 971
Sum omløpsmidler		12 889 319	14 746 971
SUM EIENDELER		416 688 701	418 546 353

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	43 940 422	43 940 422
Annen innskutt egenkapital	7	325 107 647	376 284 304
Sum innskutt egenkapital		369 048 069	420 224 726
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	47 522 992	
Udekket tap			1 741 128
Sum opptjent egenkapital		47 522 992	-1 741 128
Sum egenkapital		416 571 060	418 483 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 174	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		110 466	62 755
Sum kortsiktig gjeld		117 640	62 755
Sum gjeld		117 640	62 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 688 701	418 546 353



Organisasjonsnr: 818 003 102
SWISS LIFE REF NORDIC 2018
INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Swiss Life Ref Nordic 2018 Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life Ref Nordic 2018 Invest AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske
Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Swiss Life Ref Nordic 2018 Invest AS

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 03. april 2025
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Ugland, Jens Bjørner Owren 2025-04-03

Identification



 bankID Ugland, Jens Bjørner
Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2024

Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Org.nr.: 818 003 102



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Årsberetning 2024

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets formål er å eie aksjer i Swiss Life REF Nordic 2018 AS ("Fondsselskapet"), herunder å bidra til kapitalisering av Fondsselskapet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Redegjørelse for årsregnskapet

Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS investerer all tilgjengelig kapital i Swiss Life REF Nordic 2018 AS som igjen investerer all sin tilgjengelige kapital i næringseiendom. Per 31.12.2024 har selskapet en eierandel på 66,25 % i Swiss Life REF Nordic 2018 AS.

Selskapet har i 2024 mottatt kr 51 264 000 i utbytte fra Swiss Life REF Nordic 2018 AS, og har utbetalt 41 743 401 i utbytte til egne aksjonærer.

Selskapets bankbeholdning per 31.12.2024 var kr. 12 889 319.

Finansiell risiko

Selskapet er eksponert mot ulike risikoer gjennom sin investering i Fondsselskapet. Markedsrisiko kan være risiko for tap eller reduserte fremtidig inntekter og salgsprovenyer som følge av endringer i markedspriser. Kredittrisiko kan være risiko for økonomisk tap som skyldes at leietakerne for hver enkelt eiendomsinvestering ikke oppfyller sine betalingsforpliktelser. Likviditetsrisiko kan være risikoen for at selskapet ikke er i stand til å kunne innfri sine forpliktelser ved forfall, samt risikoen for at selskapet ikke klarer å møte sine likviditetsforpliktelser uten at kostnaden ved dette øker dramatisk. Operasjonell risiko kan være risikoen for tap som følge av driften av eiendomsinvesteringene eller som følge av operasjonelle feil eller svakheter i forvaltningen av selskapet.

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet.

Styret kjenner ikke til ytterligere forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 25.03.2025

Styret i Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Knut Krosby
styreleder

Odd Solbakken
styremedlem

Christian Storm
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Lønnskostnad	3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3, 4	<u>2 193 818</u>	<u>2 084 353</u>
Sum driftskostnader		2 256 573	2 147 108
Driftsresultat		<u>-2 256 573</u>	<u>-2 147 108</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	51 264 000	0
Annen renteinntekt		<u>256 693</u>	<u>236 340</u>
Sum finansinntekter		51 520 693	236 340
Resultat av finansposter		<u>51 520 693</u>	<u>236 340</u>
Resultat før skattekostnad		49 264 120	-1 910 768
Skattekostnad på resultat	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat		49 264 120	-1 910 768
Årsresultat		<u>49 264 120</u>	<u>-1 910 768</u>
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital	7	47 522 992	0
Overført til udekket tap		1 741 128	-1 741 128
Overført fra annen egenkapital		<u>0</u>	<u>-169 640</u>
Sum overføringer		49 264 120	-1 910 768



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	403 799 382	403 799 382
Sum finansielle anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Sum anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Omløpsmidler			
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		12 889 319	14 746 971
Sum bankinnskudd o.l.		12 889 319	14 746 971
Sum omløpsmidler		12 889 319	14 746 971
Sum eiendeler		416 688 701	418 546 353



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Balanse

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	43 940 422	43 940 422
Overkurs	7	325 107 647	376 284 304
Sum innskutt egenkapital		369 048 069	420 224 726
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	47 522 992	0
Udekket tap		0	1 741 128
Sum opptjent egenkapital		47 522 992	-1 741 128
Sum egenkapital		416 571 060	418 483 598
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 174	0
Annen kortsiktig gjeld		110 466	62 755
Sum kortsiktig gjeld		117 640	62 755
Sum gjeld		117 640	62 755
Sum egenkapital og gjeld		416 688 701	418 546 353

Oslo, 25.03.2025

Styret i Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Knut Krosby
styreleder

Odd Solbakken
styremedlem

Christian Storm
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	49 264 120	-1 910 768
Endring i leverandørgjeld	7 174	-2 375
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-51 264 000	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	47 711	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 944 994	-1 913 143
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger fra datterselskap	51 264 000	21 360 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	51 264 000	21 360 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av utbytte	-41 743 401	-10 985 106
Andre EK-transaksjoner ført mot EK	-9 433 257	-9 536 439
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-51 176 658	-20 521 545
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 857 652	-1 074 688
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	14 746 971	15 821 659
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	12 889 319	14 746 971



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Datterselskap blir ikke konsolidert hvis selskapet er anskaffet med intensjon om midlertidig eie eller holdes for salg.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømoppstilling

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



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 2 Andre forhold

Selskapet har avtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS («Forvalter») om fondsforvaltning og tilrettelegging. Honorar for disse tjenestene er 0,15 % p.a. forvaltningshonorar og 1 % p.a. løpende tilretteleggingshonorar som utbetales årlig. Honorarene ble i investeringsperioden beregnet av innbetalt kapital i selskapet og deretter beregnet av VEK per 31.12. foregående år. Forvalter har distribusjonsavtale med distributører om markedsføring og formidling av aksjer i Selskapet og skal betale distributørene løpende årlig godtgjørelse på 1 % p.a. av samme grunnlag. For enkelhets skyld betales det løpende tilretteleggingshonoraret direkte til distributørene i stedet for til Forvalter.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Godtgjørelse til ledende ansatte og styret

Det er kostnadsført honorar til styret med kr. 55 000 i 2024.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr. 31 200. Honoraret er inklusive merverdiavgift.

Note 4 Driftskostnader

	2024	2023
Forretningsførsel	355 578	341 745
Forvaltning	1 414 989	1 430 466
Depotmottaker	154 600	148 585
Revisjonshonorar	31 200	36 950
Andre driftskostnader	237 452	126 608
Sum administrasjonskostnader	2 193 818	2 084 353



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
Swiss Life REF Nordic 2018 AS	Oslo	66,25 %	66,25 %	54 480 072	641 688 854

Investeringer etter kostmetoden

Selskapets navn	Anskaffelseskost	Tilbakebetalt kapital i tidligere år	Tilbakebetalt kapital i perioden	Balanseført verdi 31.12.2024
Swiss Life REF Nordic 2018 AS	1 072 261 450	-668 462 068	0	403 799 382
Sum	1 072 261 450	-668 462 068	0	403 799 382

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	49 264 120	-1 910 768
Permanente forskjeller	-60 697 257	-9 536 439
Skattepliktig inntekt	-11 433 137	-11 447 207
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-88 375 385	-76 942 248	11 433 137
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-88 375 385	-76 942 248	11 433 137
Sum	0	0	0



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2024	43 940 422	376 284 304	0	1 741 128	421 965 855
Distributørhonorar	0	-9 433 257	0		-9 433 257
Tilleggsutbytte	0	-41 743 401	0		-41 743 401
Årets resultat	0	0	47 522 992	-1 741 128	45 781 864
Egenkapital 31.12.2024	43 940 422	325 107 647	47 522 992	0	416 571 062

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	43 940 422	1,00	43 940 422
Sum	43 940 422		43 940 422

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Eivind Gundvaldsen	789 105	1,80
Stette Invest AS	592 885	1,35
Gemto AS	494 904	1,13
BHG Eiendom AS	489 456	1,11
Totalt >1% eierandel	2 366 350	5,39
Sum øvrige	41 574 072	94,61
Sum antall aksjer	43 940 422	100,00

Aksjer eiet/kontrollert av medlemmer i styret:

Ingen aksjer er eiet/kontrollert av medlemmer i styret.