



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 531 982  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2020 AS  
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Ekhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense		570 500	570 500
Other expenses	2, 3	17 641 506	16 223 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 212 006</b>	<b>16 793 554</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 212 006</b>	<b>-16 793 554</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Income from subsidiaries	4	-276 088	84 335
Annen renteinntekt		5 305 909	2 628 127
Currency gain	5, 6	51 336 348	40 275 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 366 169</b>	<b>42 988 292</b>
Impairment of financial assets	4	8 230 963	18 837 579
Annen rentekostnad			87 708
Currency loss	5, 6	131 763 138	51 920 200
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>139 994 101</b>	<b>70 845 487</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-83 627 932</b>	<b>-27 857 194</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-101 839 938</b>	<b>-44 650 748</b>
Income tax expense	7		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-101 839 938</b>	<b>-44 650 748</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-101 839 938</b>	<b>-44 650 748</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-101 839 938</b>	<b>-44 650 748</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-101 839 938</b>	<b>-44 650 748</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred from share premium	8		
Transferred to other equity	8		
Transferred from other equity	8	-101 839 938	-44 650 748
Transferred to other paid-in equity	8		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-101 839 938	-44 650 748



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 227 162 394	1 318 601 240
Investeringer i tilknyttet selskap	4	180 374 951	209 581 017
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 407 537 345</b>	<b>1 528 182 256</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 407 537 345</b>	<b>1 528 182 256</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables			27 182
Other current receivables	9	23 988 776	7 490 207
Krav på innbetaling av selskapskapital	8		
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 988 776</b>	<b>7 517 388</b>
Other financial instruments	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bank deposit	10	157 562 893	203 176 613
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>157 562 893</b>	<b>203 176 613</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>181 551 669</b>	<b>210 694 001</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 589 089 015</b>	<b>1 738 876 257</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	8, 11	80 000 001	80 000 001




## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	8, 8, 8	1 422 642 376	1 462 642 376
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 502 642 377</b>	<b>1 542 642 377</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	8	85 842 370	187 682 307
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>85 842 370</b>	<b>187 682 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 588 484 747</b>	<b>1 730 324 684</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		33 768	2 375
Tax payable	7		
Other current liabilities	12	570 500	8 549 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>604 268</b>	<b>8 551 573</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>604 268</b>	<b>8 551 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 589 089 015</b>	<b>1 738 876 257</b>



Prepared by:

Swiss Life Asset Managers   
Business Management AS SwissLife  
Asset Managers

# Financial Statements 2023

Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Org.no.: 921 531 982



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

---

### The board of directors' report 2023

#### Operations and location

The objective of Swiss Life REF Nordic 2020 AS is to invest in real estate, either directly or indirectly through other companies, including through companies, partnerships, shares or shares in other companies together with loans and all associated activities. The company is located in Oslo.

#### The financial statements

The company started its activities in late 2019.

During 2023 the company received a total of NOK 112,4 mill. in distributions from its investments. The distributions have been recorded as a reduction of book value of the investments in the company's balance sheet.

The company has distributed a total of NOK 40,0 mill. to the shareholders in 2023.

The company's result after tax is NOK -101,8 mill., which reflects a net financial result of NOK -83,6 mill and total operating expenses of NOK 18,2 mill.

At year-end, the company has liquid reserves of NOK 157,6 mill.

The investments which have increased in value have a book value which is equivalent to the cost price.

#### Financial risk

The company is exposed to financial risk in different areas. Market risk may be the risk of losses or reduced future income and sales proceeds resulting from changes in market prices. Credit risk may be the risk of financial loss dependent on the ability of the tenants for each investment to meet their payment obligations. Liquidity risk may be the risk that the company is unable to meet short term financial demands when due. This usually occurs due to the inability to convert an asset to cash without a loss of capital in the process. Operational risk may be the risk of loss resulting from the operation of the investments or as a result of operational errors or weaknesses in the management of the company.

#### Going concern

In accordance with the Accounting Act § 3-3, we confirm that the financial statements have been prepared under the assumption of going concern.

#### Work environment, equal opportunities and discrimination

The company has no employees.

#### Insurance board members

The Company has entered into a Directors & Officers Liability Insurance which covers all members of the board of directors. The insurance covers indemnity arising out of claims first made against the insured during the policy period.

#### External environment

The company's operations do not result in pollution or spillage harmful to the external environment, beyond what is normal for similar operations.

### Publication of due diligence pursuant to the Norwegian Transparency Act



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

---

### The board of directors' report 2023

The fund will at least annually prepare an account of due diligence pursuant to the Norwegian Transparency Act (LOV-2021-06-18-99), with regards to actual and potential adverse impacts on fundamental human rights and decent working conditions. The account will be published annually, no later than June 30th, on <https://no.swisslife-am.com/>

Oslo, 04.04.2024

The board of Swiss Life REF Nordic 2020 AS

---

Odd Ingar Solbakken  
Chair of the board

---

Christian Storm  
Member of the board

---

Christian Bruusgaard  
Member of the board

---

Erik Werner Nilsen  
Member of the board



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

### Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2023	2022
<b>Operating income and operating expenses</b>			
Employee benefits expense		570 500	570 500
Other expenses	2, 3	<u>17 641 506</u>	<u>16 223 054</u>
<b>Total expenses</b>		<b><u>18 212 006</u></b>	<b><u>16 793 554</u></b>
<b>Net operating profit / loss</b>		<b><u>-18 212 006</u></b>	<b><u>-16 793 554</u></b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Income from subsidiaries	4	-276 088	84 335
Other interest income		5 305 909	2 628 127
Currency gain	5, 6	<u>51 336 348</u>	<u>40 275 830</u>
<b>Financial income</b>		<b><u>56 366 169</u></b>	<b><u>42 988 292</u></b>
Impairment of financial assets	4	8 230 963	18 837 579
Other interest expenses		0	87 708
Currency loss	5, 6	<u>131 763 138</u>	<u>51 920 200</u>
<b>Financial expenses</b>		<b><u>139 994 101</u></b>	<b><u>70 845 487</u></b>
<b>Net financial profit / loss</b>		<b><u>-83 627 932</u></b>	<b><u>-27 857 194</u></b>
<b>Result before tax</b>		<b>-101 839 938</b>	<b>-44 650 748</b>
Income tax expense	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Net profit after tax</b>		<b><u>-101 839 938</u></b>	<b><u>-44 650 748</u></b>
<b>Net profit / loss</b>		<b><u>-101 839 938</u></b>	<b><u>-44 650 748</u></b>
<b>Attributable to</b>			
Transferred from other equity	8	<u>-101 839 938</u>	<u>-44 650 748</u>
<b>Total</b>		<b><u>-101 839 938</u></b>	<b><u>-44 650 748</u></b>



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

### Balance

All numbers in NOK

Note

2023

2022

### Assets

#### Non-current assets

##### Financial assets

Investments in subsidiaries 4 1 227 162 394 1 318 601 240

Investments in associates 4 180 374 951 209 581 017

**Total financial assets 1 407 537 345 1 528 182 256**

**Total non-current assets 1 407 537 345 1 528 182 256**

#### Current assets

##### Receivables

Accounts receivables 0 27 182

Other current receivables 9 23 988 776 7 490 207

**Total receivables 23 988 776 7 517 388**

##### Bank deposit

Bank deposit 10 157 562 893 203 176 613

**Cash and cash equivalents 157 562 893 203 176 613**

**Total current assets 181 551 669 210 694 001**

**Total assets 1 589 089 015 1 738 876 257**



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

### Balance

All numbers in NOK	Note	2023	2022
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
<b>Paid-in equity</b>			
Share capital	8, 11	80 000 001	80 000 001
Share premium	8	<u>1 422 642 376</u>	<u>1 462 642 376</u>
<b>Total paid-in equity</b>		<b><u>1 502 642 377</u></b>	<b><u>1 542 642 377</u></b>
<b>Retained earnings</b>			
Other equity	8	<u>85 842 370</u>	<u>187 682 307</u>
<b>Total retained earnings</b>		<b><u>85 842 370</u></b>	<b><u>187 682 307</u></b>
<b>Total equity</b>		<b><u>1 588 484 747</u></b>	<b><u>1 730 324 684</u></b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable		33 768	2 375
Other current liabilities	12	<u>570 500</u>	<u>8 549 198</u>
<b>Total current liabilities</b>		<b><u>604 268</u></b>	<b><u>8 551 573</u></b>
<b>Total liabilities</b>		<b><u>604 268</u></b>	<b><u>8 551 573</u></b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b><u>1 589 089 015</u></b>	<b><u>1 738 876 257</u></b>

Oslo, 04.04.2024

The board of Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Odd Ingar Solbakken  
Chair of the board

Christian Storm  
Member of the board

Christian Bruusgaard  
Member of the board

Erik Werner Nilsen  
Member of the board



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

### Indirect cash flow

All numbers in NOK

2023

2022

#### Cash flows from operating activities

Profit/loss before tax	-101 839 938	-44 650 748
Loss/gain on the sale of non-current assets	276 088	-84 335
Write-down of financial assets	8 230 963	18 837 579
Change in accounts receivable	27 182	-27 182
Change in accounts payable	31 393	1 576
Items classified as investment or financing activities	-31 958 099	19 102 850
Change in other accrual items	595 496	-595 496
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>-124 636 915</b>	<b>-7 415 756</b>

#### Cash flows from investment activities

Proceeds from sale of investments in subsidiaries and associates	6 609 247	4 912 500
Payments for investments in subsidiaries and associates	0	-717 663 941
Distribution from investments in subsidiaries and associates	112 413 948	83 073 216
<b>Net cash flows from investment activities</b>	<b>119 023 195</b>	<b>-629 678 225</b>

#### Cash flows from financing activities

Proceeds from equity	0	824 985 000
Payment of dividend	-40 000 000	-86 900 000
<b>Net cash flows from financing activities</b>	<b>-40 000 000</b>	<b>738 085 000</b>

Net change in cash and cash equivalents	-45 613 720	100 991 019
Cash and cash equivalents at the start of the period	203 176 613	102 185 594
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>157 562 893</b>	<b>203 176 613</b>



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

---

### Notes to the Financial Statements

#### Note 1 Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the provisions of the Accounting Act and good accounting practice

#### Consolidation

Subsidiaries are not consolidated if the company is purchased with the intention of a temporary ownership or is being held for sale

#### Use of estimates

The preparation of financial accounts in accordance with the Accounting Act requires the use of estimates. Furthermore, application of the company's accounting principles requires management to exercise judgment. Areas which to a large extent contain such subjective evaluations, a high degree of complexity, or areas where the assumptions and estimates are material for the annual accounts, are described in the notes.

#### Foreign currency

Foreign currency transactions are translated at the exchange rate on the date of the transaction. Monetary foreign currency items are translated to NOK at the exchange rate on the balance sheet date. Non-monetary items that are measured at historical cost in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the transaction date. Non-monetary items that are measured at fair value in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the measurement date. Exchange rate fluctuations are posted to the profit and loss account as they arise under other financial items.

#### Tax

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net. The net deferred tax receivable is entered on the balance sheet to the extent that it is likely that it can be utilised.

#### Balance sheet classification

Current assets and short term liabilities consist of receivables and payables due within one year, and items related to the inventory cycle. Other balance sheet items are classified as fixed assets / long term liabilities. Current assets are valued at the lower of cost and fair value. Short term liabilities are recognized at nominal value.

Fixed assets are valued at cost, less depreciation and impairment losses. Long term liabilities are recognized at nominal value.

#### Subsidiaries and associated companies

Subsidiaries and associated companies are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are recognised in the same year as



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

### Notes to the Financial Statements

they are recognised in the financial statement of the provider. If dividends / group contribution exceed withheld profits after the acquisition date, the excess amount represents repayment of invested capital, and the distribution will be deducted from the recorded value of the acquisition in the balance sheet for the parent company.

#### Receivables

Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables.

#### Cash flow statement

The cash flow statement has been prepared using the indirect method. Cash and cash equivalents consist of cash, bank deposits and other short-term, liquid investments.

#### Note 2 Salary costs and benefits, remuneration to the board and auditor

The company has no employees. The company is not obliged to maintain an occupational pension scheme under the Mandatory Occupational Pensions Act.

#### Board

A provision of NOK 500 000 has been made for remuneration to the board for 2023.

#### Auditor

Audit fees expensed in 2023 amount to NOK 70 000. Fees for other attestation services amount to NOK 15 000. Fees are including VAT.

#### Note 3 Other operating expenses

	2023	2022
Fund management fee	16 019 565	14 624 776
Business management fee	749 316	710 923
Depository fee	239 938	280 083
Fees to auditor	85 000	40 000
Other operative expenses	547 688	567 274
<b>Total other operating expenses</b>	<b>17 641 506</b>	<b>16 223 054</b>



**Swiss Life REF Nordic 2020 AS**

**Notes to the Financial Statements**

**Note 4 Subsidiaries, associated companies etc.**

Company	Registered office	Share ownership	Voting rights	Result (100 %)	Equity (100 %)	Acquisition date
Helsinglog AB *	Gothenburg	99,00 %	99,00 %	-3 461 068	185 703 530	22.10.20
Kongtech AS	Oslo	96,50 %	96,50 %	-208 013	65 213 713	16.12.20
København Kontorbygg II AS	Oslo	33,50 %	33,50 %	37 451 253	454 785 746	08.01.20
Norrlog III AS	Oslo	78,82 %	78,82 %	18 526 359	265 818 733	12.11.20
Østre Aker Lagerbygg AS	Oslo	53,84 %	53,84 %	1 740 439	55 050 327	10.08.20
Øst Bygg & Handel AS	Oslo	60,00 %	60,00 %	8 479 143	107 779 299	12.02.21
Næstved Retail Park AS	Oslo	60,00 %	60,00 %	-13 671 465	153 137 673	02.06.21
Sandslimarka Kontorbygg AS	Oslo	90,00 %	90,00 %	-7 982 209	89 891 245	14.06.21
F60 Development AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	-17 705 983	238 312 735	07.02.22
Glostrup Retail Park AS	Oslo	99,25 %	99,25 %	6 351 884	199 373 930	17.03.22
Stavanger City Office AS	Oslo	34,00 %	34,00 %	-6 545 487	185 584 568	22.06.22
Finoffice I AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	772 480	397 470 208	01.07.22

\* Numbers in SEK

**Investments valued at cost**

Subsidiaries	Acquisition cost	Repaid capital earlier years	Repaid capital this year	Write-down	Book value
Helsinglog AB	213 887 089	-6 516 279	-14 032 525	0	193 338 285
Kongtech AS	85 885 000	-14 957 500	-6 562 000	0	64 365 500
Norrlog III AS	254 521 459	-25 565 566	-31 858 478	0	197 097 415
Østre Aker Lagerbygg AS	39 074 024	-11 170 929	-699 865	0	27 203 230
Øst Bygg & Handel AS	76 710 000	-14 280 000	-8 400 000	0	54 030 000
Næstved Retail Park AS	101 276 451	0	0	0	101 276 451
Sandslimarka Kontorbygg AS	106 974 000	-15 300 000	-9 900 000	0	81 774 000
F60 Development AS	141 542 275	0	0	-18 587 097	122 955 178
Glostrup Retail Park AS	186 730 935	0	0	0	186 730 935
Finoffice I AS	215 985 000	0	-17 593 600	0	198 391 400
<b>Total</b>	<b>1 422 586 233</b>	<b>-87 790 274</b>	<b>-89 046 468</b>	<b>-18 587 097</b>	<b>1 227 162 394</b>

**Associated companies**

	Acquisition cost	Repaid capital earlier years	Repaid capital this year	Write-down	Book value
København Kontorbygg II AS	190 877 148	-50 639 772	-19 593 480	0	120 643 896
Stavanger City Office AS	71 986 500	0	-3 774 000	-8 481 445	59 731 055
<b>Total</b>	<b>262 863 648</b>	<b>-50 639 772</b>	<b>-23 367 480</b>	<b>-8 481 445</b>	<b>180 374 951</b>

The subsidiary Vestbylog AS was realized in 2021. A minor change of NOK -276 088 has been made in the accounting gain in connection with the final settlement of the sale in 2023 .



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

### Notes to the Financial Statements

#### Note 5 Currency gain and loss

Currency gain	2023	2022
Gain from realized foreign exchange contracts	19 309 075	39 706 293
Change in market value foreign exchange contracts	31 958 099	0
Other currency gain	69 173	569 537
<b>Total currency gain</b>	<b>51 336 348</b>	<b>40 275 830</b>

Currency loss	2023	2022
Loss from realized foreign exchange contracts	131 761 723	32 816 489
Change in market value foreign exchange contracts	0	19 102 850
Other currency loss	1 414	861
<b>Total currency loss</b>	<b>131 763 138</b>	<b>51 920 200</b>

#### Note 6 Financial instruments

The company has through its equity investments invested in real estate in Norway, Sweden, Denmark and Finland. In order to reduce the currency risk related to the investments, the company has entered into foreign exchange contracts.

The foreign exchange contracts are valued at market value.

#### Foreign exchange contracts:

	Notional amount	Book value (NOK) 01.01.2023	Book value (NOK) 31.12.2023	Market value (NOK) 31.12.2023
FX swap DKK	361 917 500	-7 138 876	15 244 715	15 244 715
FX swap EUR	22 000 000	-2 815 084	9 940 808	9 940 808
FX swap SEK	614 514 980	1 984 637	-1 196 748	-1 196 748
<b>Total provision FX contracts</b>		<b>-7 969 323</b>	<b>23 988 775</b>	<b>23 988 775</b>

The change in the market value for the foreign exchange contracts in 2023, NOK 31 958 099, has been booked as currency gain.

#### Realized foreign exchange contracts

The company has recognized a gain of NOK 19 309 075 and a loss of NOK 131 761 723 from the foreign exchange contracts that were rolled over in 2023.



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

### Notes to the Financial Statements

#### Note 7 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	0	0
<b>Tax expense on ordinary profit/loss</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Taxable income:		
Ordinary profit/loss before tax	-101 839 938	-44 650 748
Permanent differences	9 308 029	22 394 438
Changes temporary differences	-31 958 099	19 102 850
<b>Taxable income</b>	<b>-124 490 008</b>	<b>-3 153 461</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	0	0
<b>Total payable tax in the balance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Difference</b>
Other differences	23 988 776	-7 969 323	-31 958 099
<b>Total</b>	<b>23 988 776</b>	<b>-7 969 323</b>	<b>-31 958 099</b>
Accumulated loss to be brought forward	-155 296 243	-30 806 235	124 490 008
Not included in the deferred tax calculation	131 307 467	38 775 558	-92 531 909
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 8 Equity

	<b>Share</b>			<b>Total</b>
	<b>capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Other equity</b>	
Equity 1.1.2023	80 000 001	1 462 642 376	187 682 307	<b>1 730 324 684</b>
Dividend	0	-40 000 000	0	<b>-40 000 000</b>
Net profit/loss	0		-101 839 938	<b>-101 839 938</b>
<b>Equity 31.12.2023</b>	<b>80 000 001</b>	<b>1 422 642 376</b>	<b>85 842 370</b>	<b>1 588 484 747</b>



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

### Notes to the Financial Statements

#### Note 9 Other current receivables

	2023	2022
Market value foreign exchange contracts	23 988 776	0
<b>Total other current receivables</b>	<b>23 988 776</b>	<b>0</b>

#### Note 10 Bank deposits

Total bank deposits are NOK 157 562 893, of which NOK 62 400 000 is pledged as security for the company's credit line for foreign exchange hedging contracts.

#### Note 11 Share capital and shareholders

The share capital of Swiss Life REF Nordic 2020 AS as of 31.12.2023:

	Number of shares	Par value	Share capital
A-shares	80 000 000	1	80 000 000
B-shares	1	1	1
<b>Total</b>	<b>80 000 001</b>		<b>80 000 001</b>

A-shares carry no voting rights at board elections.

B-shares carry voting rights at board elections, but are not entitled to dividends or other distributions from the company other than the distribution of paid-in capital by resolution of the company.

#### Shareholders

The largest shareholders as of 31.12.2023:

	A-shares	B-shares	Total shares	Holding %
Swiss Life REF Nordic 2020 Invest AS	48 639 959	0	48 639 959	60,80
Gjensidigestiftelsen	4 000 000	0	4 000 000	5,00
Otto Olsen Eiendom AS	1 600 000	0	1 600 000	2,00
Det Norske Eiendomscompagnie AS	1 000 000	0	1 000 000	1,25
Kyrox Capital AB	1 000 000	0	1 000 000	1,25
Lønne Invest AS	900 000	0	900 000	1,25
NRP Fund Partners 2020 AS	800 002	0	800 002	1,00
BVT Concentio	800 000	0	800 000	1,00
Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co Geschlossene Investment KG				
Ivar Løge AS	800 000	0	800 000	1,00
Mattisberget AS	800 000	0	800 000	1,00
<b>Total &gt;1 % holding</b>	<b>60 339 961</b>	<b>0</b>	<b>60 339 961</b>	<b>75,55</b>
Shareholders with less than 1 %	19 660 039	1	19 660 040	24,45
<b>Total</b>	<b>80 000 000</b>	<b>1</b>	<b>80 000 001</b>	<b>100,00</b>



## Swiss Life REF Nordic 2020 AS

---

### Notes to the Financial Statements

Shares owned/controlled by the members of the board:

Name	Position	A-shares	B-shares	Total
Christian Bruusgaard	Board member	400 000	0	400 000

### Note 12 Specification of other current liabilities

	2023	2022
Provision for remuneration to the board incl. SST	570 500	570 500
Market value foreign exchange contracts	0	7 969 323
Other current liabilities	0	9 375
<b>Total other current liabilities</b>	<b>570 500</b>	<b>8 549 198</b>

### Note 13 Other information

The company has entered into an investment management agreement with Swiss Life Asset Managers Funds AS. The investment manager is entitled to a management fee and a performance fee of 10 % of all subsequent distributions from the time on which the company has made aggregate distributions to shareholders that in total equal a return of 8 % p.a. Estimated performance fee as of 31.12.2023 is NOK 10 735 272. The company has entered into a project arrangement agreement with priority rights for the company with Swiss Life Asset Managers Transactions AS, a company that conducts a substantial syndication business related to equity investments in real estate.



# 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 2020 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life Ref Nordic 2020 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 2023 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. 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 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.

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](http://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 2020 AS

### *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.

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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, 9. april 2024  
Deloitte AS

**Jens Bjørner Owren Ugland**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning ifølge Ref Nordic 2020 AS

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	2024-04-10

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))



Skatteetaten

Vår dato 10.02.2020	Din/Deres dato 21.01.2020	Saksbehandler Lars Waalorp
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse AR356297123	Telefon 32212244
Org.nr 974761076	Vår referanse 2020/5065507	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

NRP 2020 AS  
c/o NRP Procurator AS  
0161 OSLO

Att. Aleksander Unhur

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk for NRP 2020 AS, org.nr. 921 531 982

Vi viser til deres brev av 20. januar 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for NRP 2020 AS.

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering NRP 2020 AS dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

### Bakgrunn

NRP 2020 AS er et alternativt investeringsfond under AIF-loven, og er hovedsakelig eid av profesjonelle eiere. Selskapet driver virksomhet innen finansiell investering i eiendom i Norden (unntatt Island). Selskapet er i en fase hvor det innhentes egenkapital og gjøres investeringer. Fondet er tilrettelagt for utenlandsk kapitalinnhenting. Som følge av at det investeres i utenlandske selskap, kan selskapet måtte legge frem dets regnskap overfor internasjonale aktører i forbindelse med investeringene, for eksempel ved garantistillelse.

### Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk. Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

"Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig



prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til “informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapet hovedsakelig er eid av profesjonelle eiere. Videre er det vektlagt at selskapet driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp  
seniorrådgiver  
Brukerdialog, brukerkontakt  
Skatteetaten

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*