



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 035 400  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2018 AS  
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Lene Daae  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Personell expenses	2	456 400	456 400
Other expenses	2, 3	14 345 710	14 728 237
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 802 110</b>	<b>15 184 637</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 802 110</b>	<b>-15 184 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Income from subsidiaries		63 654 690	148 447 291
Annen renteinntekt	6	1 540 917	3 061 938
Gain from sale of investments	5		28 897
Currency gain	4, 10	64 806 147	69 703 945
Other financial income			3 212 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>130 001 753</b>	<b>224 454 386</b>
Impairment of financial assets	5	27 354 975	10 842 244
Annen rentekostnad			1
Currency loss	4, 10	54 999 344	4 021 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82 354 320</b>	<b>14 863 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>47 647 434</b>	<b>209 590 811</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>
Income tax expense	11		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred from share premium	8		
Udekket tap			121 883



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Transferred to other equity		32 845 324	194 284 291
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	626 223 947	830 687 254
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>626 223 947</b>	<b>830 687 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>626 223 947</b>	<b>830 687 254</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Other current receivables	6		
<b>Investeringer</b>			
Other financial instruments	10		24 621 281
<b>Sum investeringer</b>			<b>24 621 281</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bank deposit	7	145 500 459	180 164 524
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>145 500 459</b>	<b>180 164 524</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>145 500 459</b>	<b>204 785 805</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>771 724 406</b>	<b>1 035 473 059</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	8, 9	64 485 201	64 485 201
Annen innskutt egenkapital	8, 8	460 229 569	776 207 049





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>524 714 770</b>	<b>840 692 250</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	8	227 129 615	194 284 291
Result brought forward (aut)	8		
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>227 129 615</b>	<b>194 284 291</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>751 844 385</b>	<b>1 034 976 541</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 188	40 119
Tax payable	11		
Other current liabilities	10, 12	19 847 834	456 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 880 022</b>	<b>496 519</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 880 022</b>	<b>496 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>771 724 406</b>	<b>1 035 473 059</b>



Prepared by:

Swiss Life Asset Managers   
Business Management AS 

# Financial Statements 2022

Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Org.no.: 918 035 400



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

---

### The board of directors report for 2022

#### Operations and location

The objective of Swiss Life REF Nordic 2018 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 2017. At year-end, the company has liquid reserves of NOK 145,5 mill.

During 2022 the company received a total of NOK 94,7 mill. in distributions from its investments, and NOK 140,7 mill. in proceeds from the sale of two 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 316,0 mill. to the shareholders in 2022.

The company's result after tax is NOK 32,8 mill, which reflects total operating expenses of NOK 14,8 mill. and a net financial result of NOK 47,6 mill. After the market turmoil associated with COVID-19 lead to a weakened Norwegian Krone (NOK) towards EUR, SEK and DKK during 2020, the NOK has during 2021 strengthened somewhat. Rollover of the foreign exchange contracts in 2021 therefore gave a realized foreign exchange net gain of NOK 53,8 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 can occur due to e.g. the inability to convert an asset to cash without a loss of capital in the process, or inability to cover disagio at due date/rollover-date for the foreign exchange hedge contracts. 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.

#### 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.

Oslo, 27.02.2023

The board of Swiss Life REF Nordic 2018 AS

\_\_\_\_\_  
Knut Erik Krosby  
chairman of the board

\_\_\_\_\_  
Christian Storm  
member of the board

\_\_\_\_\_  
Odd Ingar Solbakken  
member of the board



**Swiss Life REF Nordic 2018 AS**

---

**The board of directors report for 2022**



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

### Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2022	2021
<b>Operating income and operating expenses</b>			
Personell expenses	2	456 400	456 400
Other expenses	2, 3	14 345 710	14 728 237
<b>Total expenses</b>		<b>14 802 110</b>	<b>15 184 637</b>
<b>Net operating profit / loss</b>		<b>-14 802 110</b>	<b>-15 184 637</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Income from subsidiaries		63 654 690	148 447 291
Gain from sale of investments	5	0	28 897
Other interest income	6	1 540 917	3 061 938
Currency gain	4, 10	64 806 147	69 703 945
Other financial income		0	3 212 315
<b>Financial income</b>		<b>130 001 753</b>	<b>224 454 386</b>
Impairment of financial assets	5	27 354 975	10 842 244
Other interest expenses		0	1
Currency loss	4, 10	54 999 344	4 021 330
<b>Financial expenses</b>		<b>82 354 320</b>	<b>14 863 574</b>
<b>Net financial profit / loss</b>		<b>47 647 434</b>	<b>209 590 811</b>
<b>Result before tax</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>
Income tax expense	11	0	0
<b>Net profit after tax</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>
<b>Net profit / loss</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>
Transferred from uncovered loss		0	121 883
Transferred to other equity		32 845 324	194 284 291
<b>Total</b>		<b>32 845 324</b>	<b>194 406 174</b>



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

### Balance sheet

All numbers in NOK	Note	2022	2021
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
<b>Financial assets</b>			
Investments in subsidiaries	5	626 223 947	830 687 254
<b>Total financial assets</b>		<b>626 223 947</b>	<b>830 687 254</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>626 223 947</b>	<b>830 687 254</b>
<b>Current assets</b>			
<b>Investments</b>			
Other financial instruments	10	0	24 621 281
<b>Total investments</b>		<b>0</b>	<b>24 621 281</b>
<b>Bank deposit</b>			
Bank deposit	7	145 500 459	180 164 524
<b>Cash and cash equivalents</b>		<b>145 500 459</b>	<b>180 164 524</b>
<b>Total current assets</b>		<b>145 500 459</b>	<b>204 785 805</b>
<b>Total assets</b>		<b>771 724 406</b>	<b>1 035 473 059</b>



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

### Balance sheet

All numbers in NOK	Note	2022	2021
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
<b>Paid-in equity</b>			
Share capital	8, 9	64 485 201	64 485 201
Share premium	8	460 229 569	776 207 049
<b>Total paid-in equity</b>		<b>524 714 770</b>	<b>840 692 250</b>
<b>Retained earnings</b>			
Other equity	8	227 129 615	194 284 291
<b>Total retained earnings</b>		<b>227 129 615</b>	<b>194 284 291</b>
<b>Total equity</b>		<b>751 844 385</b>	<b>1 034 976 541</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable		32 188	40 119
Other current liabilities	10, 12	19 847 834	456 400
<b>Total current liabilities</b>		<b>19 880 022</b>	<b>496 519</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>19 880 022</b>	<b>496 519</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>771 724 406</b>	<b>1 035 473 059</b>

Oslo, 27.02.2023

The board of Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Knut Erik Krosby  
chairman of the board

Christian Storm  
member of the board

Odd Ingar Solbakken  
member of the board



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

### Cash flow statement

All numbers in NOK

2022

2021

#### Cash flows from operating activities

Profit/loss before tax	32 845 324	194 406 174
Loss/gain on the sale of shares in subsidiaries	-58 364 800	-28 897
Impairment of financial assets	0	10 842 244
Change in accounts payable	-7 931	-9 290
Items classified as investment or financing activities	71 367 690	-160 770 313
Change in other accrual items	0	1 260 554
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>45 840 283</b>	<b>45 700 472</b>

#### Cash flows from investment activities

Proceeds from sale of shares in other subsidiaries	140 739 800	28 945
Payments of loans to subsidiaries and associates	0	-16 764 234
Distributions from investments	94 733 332	435 814 717
<b>Net cash flows from investment activities</b>	<b>235 473 132</b>	<b>419 079 427</b>

#### Cash flows from financing activities

Payment of dividend	-315 977 480	-515 881 600
<b>Net cash flows from financing activities</b>	<b>-315 977 480</b>	<b>-515 881 600</b>

Net change in cash and cash equivalents	-34 664 065	-51 101 701
Cash and cash equivalents at the start of the period	180 164 524	231 266 224
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>145 500 459</b>	<b>180 164 523</b>



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

---

### Notes to the Financial Statements

#### Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the provisions of the Accounting Act.

#### Consolidation

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

#### 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. Foreign exchange contracts are valued at the lower of cost and market.

#### 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.

#### Classification and valuation of fixed assets

Fixed assets consist of assets intended for long-term ownership and use. Fixed assets are valued at acquisition cost less depreciation and write-downs. Long-term liabilities are entered on the balance sheet at the nominal amount at the time of the transaction.

#### Classification and valuation of current assets

Current assets and short-term liabilities consist normally of items that fall due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items related to the stock cycle. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short-term liabilities are entered on the balance sheet at the nominal amount at the time of the transaction.

#### 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 posted to income in the same year as provided for in the distributor's accounts. To the extent that dividends/ group contributions exceed the share of profits earned after the date of acquisition, the excess amounts represents a repayment of invested capital, and distributions are deducted from the investment's value in the balance sheet of the parent company.



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

### Notes to the Financial Statements

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

The company has no employees.

#### Board

A provision of NOK 400 000 has been made for remuneration to the board in 2022.

#### Auditor

Audit fees expensed in 2022 amount to NOK 40 000. Fees are including VAT.

#### Note 3 Other operating expenses

	2022	2021
Fund management fee	13 236 807	13 478 226
Business management fee	668 985	680 208
Depository fee	207 118	200 048
Insurance	0	86 000
Fees to auditor	40 000	43 750
Other operative expenses	192 801	240 006
<b>Total</b>	<b>14 345 710</b>	<b>14 728 237</b>

#### Note 4 Currency gain and currency loss

Currency gain	2022	2021
Gain from realized foreign exchange contracts	64 806 147	52 698 963
Change in market value foreign exchange contracts	-44 012 715	0
Other currency gain	0	3 306 603
<b>Total currency gain</b>	<b>20 793 432</b>	<b>56 005 566</b>

Currency loss	2022	2021
Loss from realized foreign exchange contracts	10 986 000	2 640 000
Change in market value foreign exchange contracts	0	-13 698 379
Other currency loss	629	1 381 330
<b>Total currency loss</b>	<b>10 986 629</b>	<b>-9 677 049</b>

**Swiss Life REF Nordic 2018 AS****Notes to the Financial Statements****Note 5 Subsidiaries, associated companies and joint ventures**

	Registered office	Share ownership	Voting rights	Result (100%)	Equity (100%)	Acquisition date
Gothev Holding AB *	Gøteborg	99,25 %	99,25 %	35 183 841	396 354 212	27.04.18
Finlog II AS	Oslo	98,50 %	98,50 %	4 664 385	93 259 664	05.03.19
Postlog AS	Oslo	98,50 %	98,50 %	31 196 867	292 847 409	21.11.19
Stockhlog AB *	Gøteborg	95,50 %	95,50 %	96 084	72 528 831	02.05.19
Sørlandet Næringsbygg AS	Oslo	95,00 %	95,00 %	Not avail.	Not avail.	05.04.18
Norrlog II AB *	Gøteborg	49,90 %	49,90 %	-137 063	113 981 343	22.11.19

\* Numbers in SEK

**Investments valued at cost**

Subsidiaries	Acquisition cost	Repaid capital this year	Repaid capital earlier years	Write-down	Book value
Gothev Holding AB	364 697 275	-32 625 414	-119 508 087	0	212 563 775
Finlog II AS	110 307 195	-9 946 333	-26 510 389	0	73 850 474
Postlog AS	301 853 250	-30 894 821	-63 832 827	0	207 125 603
Risavika Kombibyg AS	123 975 000	-88 375 000	-35 600 000	0	0
Stockhlog AB	84 977 791	-7 328 749	-12 546 086	0	65 102 957
Sørlandet Næringsbygg AS	80 750 000	0	-24 700 000	-44 112 321	11 937 679
Finlog III AS	228 316 209	-22 194	-228 294 015	0	0
Norrlog II AB	63 559 282	-7 915 822	0	0	55 643 460
<b>Subtotal</b>	<b>1 358 436 002</b>	<b>-177 108 332</b>	<b>-510 991 402</b>	<b>-44 112 321</b>	<b>626 223 947</b>

**Note 6 Intercompany**

Other interest income

	2022	2021
Other interest income	0	3 061 938

**Note 7 Bank deposits**

Total bank deposits is NOK 145 500 459, of which NOK 35 000 000 is pledged as security for the company's credit line for foreign exchange hedging contracts.



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

### Notes to the Financial Statements

#### Note 8 Equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Uncovered loss	Total
Equity 1.1.2022	64 485 201	776 207 049	194 284 291	0	1 034 976 541
Dividend	0	-315 977 480	0	0	-315 977 480
Net income/loss	0	0	32 845 324	0	32 845 324
Equity 31.12.2022	64 485 201	460 229 569	227 129 615	0	751 844 385

#### Note 9 Share capital and shareholders

The share capital in Swiss Life REF Nordic 2018 AS as of 31.12.2022:

	Number of shares	Par value	Share capital
A-shares	64 485 200	1	64 485 200
B-shares	1	1	1
<b>Sum</b>	<b>64 485 201</b>		<b>64 485 201</b>

A-shares carry no voting rights at board elections.

B-shares carry voting rights at board elections, but not are entitled to dividends or other distributions from the company beyond the distribution of paid-up capital by resolution of the company. Distributions may be made with different amounts on the shares. Furthermore all shares have equal rights.

#### Shareholders

The largest shareholders as of 31.12.2022:

	A-shares	B-shares	Total shares	Holding %
Swiss Life Ref Nordic 2018 Invest AS	42 720 000	0	42 720 000	66,25
Dnb Eiendomsfond Core Plus AS	3 660 000	0	3 660 000	5,68
EWS Stiftelsen	1 000 000	0	1 000 000	1,24
Lønne Invest AS	800 000	0	800 000	1,55
Det Norske Eiendomscompagnie AS	800 000	0	800 000	1,24
Mattisberget AS	800 000	0	800 000	1,24
Nordpolen Holding AS	800 000	0	800 000	1,24
Adrian & Co AS	750 000	0	750 000	0,00
Nrp Fund Partners II AS	645 200	0	645 200	1,00
<b>Total &gt; 1 % holding</b>	<b>51 975 200</b>	<b>0</b>	<b>51 975 200</b>	<b>79,44</b>
Shareholders with less than 1 %	12 510 000	1	12 510 001	19,40
<b>Total</b>	<b>64 485 200</b>	<b>1</b>	<b>64 485 201</b>	<b>98,84</b>

No shares are owned/controlled by the members of the board.



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

---

### Notes to the Financial Statements

#### Note 10 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 investment in some of the portfolio companies, the company has entered into foreign exchange contracts.

The foreign exchange contracts are valued at market value.

#### Foreign exchange contracts:

		Book value (NOK)	Book value (NOK)	Market value
	Notional amount	01.01.2022	31.12.2022	(NOK)
				31.12.2022
FX swap DKK	223 595 000	12 691 452	-17 755 366	-17 755 366
FX swap EUR	11 000 000	716 259	-260 975	-260 975
FX swap SEK	410 000 000	11 213 570	-1 375 092	-1 375 092
<b>Total FX contracts</b>		<b>24 621 281</b>	<b>-19 391 434</b>	<b>-19 391 434</b>

#### Realized foreign exchange contracts

The company has recognized a gain of NOK 64 806 147 and a loss of NOK 10 986 000 from the foreign exchange contracts that were rolled over in 2022.



## Swiss Life REF Nordic 2018 AS

### Notes to the Financial Statements

#### Note 11 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tax payable	0	0
Changes in deferred tax	0	0
<b>Total income tax expense</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Tax base calculation</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinary result before tax	32 845 324	194 406 174
Permanent differences	-34 976 035	-131 266 007
Change in temporary differences	44 012 715	-13 698 379
<b>Tax base</b>	<b>41 882 004</b>	<b>49 441 787</b>

<b>Tax payable in the balance sheet</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tax payable on this year's result	0	0
<b>Total tax payable in the balance sheet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Calculation of deferred tax/deferred tax asset

<b>Basis for deferred tax/deferred tax asset</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Difference</b>
Market value financial instruments	-19 391 434	24 621 281	44 012 715
Accumulated loss to be brought forward	-20 966 265	-62 848 269	-41 882 004
Not included in the deferred tax calculation	40 357 699	38 226 988	-2 130 711
<b>Basis for deferred tax/deferred tax asset</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deferred tax in the balance sheet (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 12 Specification of other current liabilities

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Provision for remuneration to the board incl. SST	456 400	456 400
Other current liabilities	0	0
<b>Total other short term liabilities</b>	<b>456 400</b>	<b>456 400</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 %. Estimated performance fee is NOK 41 324 128. 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.



**Swiss Life REF Nordic 2018 AS**

---

**Notes to the Financial Statements**



# Deloitte.

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

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Swiss Life REF Nordic 2018 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life REF Nordic 2018 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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. 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: PVIHEH-ES43P-M0L7N-08T1O-LSPGJ-YFXQC



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Swiss Life REF ESG Nordic 2018 AS

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 regnskapet, 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 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, 14. mars 2023  
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: PVI/HH-ES43P-M0L7N-08T1O-LSPGJ-YFXQC



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-14 14:46:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PVHEH-ES43P-M0L7N-08T1O-LSPGJ-YFXQC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Vår dato 11.12.2018	Din dato 07.11.2018	Saksbehandler Henning Stokke
800 80 000 Skatteetaten.no	Din referanse Nina Ekhaugen	Telefon 800 80 000
Org.nr 996250318	Vår referanse 2018/1269361	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 Oslo

NRP 2018 AS  
Postboks 1358 Vika  
0113 Oslo

## Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk for NRP 2018 AS, org.nr. 918 035 400

Vi viser til deres brev av 7. november 2018 hvor dere søker om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for NRP 2018 AS.

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering NRP 2018 AS dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

### Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:

*Selskapet er et alternativt investeringsfond under AIF-loven og forvaltes av en forvalter for alternative investeringsfond. Virksomheten er finansiell investering i eiendom i Norden (unntatt Island). Selskapet er i en fase hvor det innhentes egenkapital og gjøres investeringer. Fondet presenteres for mulige investorer både i Norge og i utlandet. Liknende eiendomsfond forvaltet av samme forvalter har utenlandske investorer, og det jobbes aktivt med å hente inn kapital gjennom to utenlandske agenter.*

*Som følge av at det investeres i utenlandske selskap, kan selskapet måtte legge frem sine regnskap overfor internasjonale aktører i forbindelse med investeringene, for eksempel ved garantistillelse.*

*All kommunikasjon med aksjonærene i selskapet foregår på engelsk.*

En norsk utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning vil kun ha til formål å tilfredsstille regnskapslovens språkkrav.

### Skattedirektoratets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal årsregnskapet og årsberetningen være på norsk. Departementet kan ved forskrift eller 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 m.v., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:



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

Henning Stokke

Torstein Kinden Helleland  
seniorrådgiver  
Rettsavdelingen, foretaksskatt  
Skattedirektoratet

Med hilsen

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

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 Skattedirektoratets 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.

Som nevnt ovenfor er det særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at eierkreften er begrenset. Videre er det lagt vekt på all kommunikasjon med aksjonærene foregår på engelsk, og at selskapet opererer på det internasjonale kapitalmarkedet.

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 prisning av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbrukeren i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeftakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skyvet fordelinformasjon.

