



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 236 648  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 AS  
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIs 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: 23.04.2025

### 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, 16.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other expenses	2, 3	18 246 828	21 003 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 246 828</b>	<b>21 003 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 246 828</b>	<b>-21 003 290</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Income from subsidiaries	4	13 185 148	
Annen renteinntekt		12 011 723	8 753 845
Other financial income		1 314 295	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 511 166</b>	<b>8 753 845</b>
Impairment of financial assets	4	-25 094 124	20 455 564
Annen rentekostnad		3	
Other financial expenses		4 178	2 316
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-25 089 943</b>	<b>20 457 880</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51 601 109</b>	<b>-11 704 035</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
Income tax expense	5		
<b>Årsresultat</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred from share premium	6		-32 707 324
Transferred to other equity		33 346 712	
Transferred from other paid-in equity		7 570	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 288 568 455	797 135 786
Investeringer i tilknyttet selskap	4	321 020 844	321 741 829
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 609 589 299</b>	<b>1 118 877 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 609 589 299</b>	<b>1 118 877 615</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables			7 300 120
Konsernfordringer		40 873 227	
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 873 227</b>	<b>7 300 120</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bank deposit		547 309 919	66 041 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>547 309 919</b>	<b>66 041 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>588 183 146</b>	<b>73 342 035</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 197 772 445</b>	<b>1 192 219 650</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	6, 7	88 887 600	37 000 000
Annen innskutt egenkapital	6, 6, 6	2 075 364 895	1 155 139 425
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 164 252 495</b>	<b>1 192 139 425</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity		33 346 712	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 346 712</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 197 599 207</b>	<b>1 192 139 425</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 723	52 100
Tax payable	5		
Other current liabilities		101 515	28 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 238</b>	<b>80 225</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 238</b>	<b>80 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 197 772 445</b>	<b>1 192 219 650</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406017

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 236 648  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 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: 23.04.2025

#### 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: 927 236 648  
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other expenses	2, 3	18 246 828	21 003 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 246 828</b>	<b>21 003 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 246 828</b>	<b>-21 003 290</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Income from subsidiaries	4	13 185 148	
Annen renteinntekt		12 011 723	8 753 845
Other financial income		1 314 295	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 511 166</b>	<b>8 753 845</b>
Impairment of financial assets	4	-25 094 124	20 455 564
Annen rentekostnad		3	
Other financial expenses		4 178	2 316
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-25 089 943</b>	<b>20 457 880</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51 601 109</b>	<b>-11 704 035</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
Income tax expense	5		
<b>Årsresultat</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred from share premium	6		-32 707 324
Transferred to other equity		33 346 712	
Transferred from other paid-in equity		7 570	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>



Organisasjonsnr: 927 236 648  
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 288 568 455	797 135 786
Investeringer i tilknyttet selskap	4	321 020 844	321 741 829
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 609 589 299</b>	<b>1 118 877 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 609 589 299</b>	<b>1 118 877 615</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables			7 300 120
Konsernfordringer		40 873 227	
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 873 227</b>	<b>7 300 120</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bank deposit		547 309 919	66 041 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>547 309 919</b>	<b>66 041 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>588 183 146</b>	<b>73 342 035</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 197 772 445</b>	<b>1 192 219 650</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	6, 7	88 887 600	37 000 000
Annen innskutt egenkapital	6, 6, 6	2 075 364 895	1 155 139 425
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 164 252 495</b>	<b>1 192 139 425</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity		33 346 712	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 346 712</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 197 599 207</b>	<b>1 192 139 425</b>
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 723	52 100
Tax payable	5		
Other current liabilities		101 515	28 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 238</b>	<b>80 225</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 238</b>	<b>80 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 197 772 445</b>	<b>1 192 219 650</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		



Organisasjonsnr: 927 236 648  
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



Prepared by:

Swiss Life Asset Managers   
Business Management AS 

# Financial Statements 2024

Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Org.no.: 927 236 648



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

---

### The board of directors' report 2024

#### Operations and location

The objective of Swiss Life REF ESG Nordic 2022 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 2022. Total committed equity was NOK 2 222,2 mill. as of 31.12.2024. Equity of NOK 972 mill. has been drawn and the company has invested NOK 541,2 mill. in 2024. At year-end, the company has liquid reserves of NOK 547,3 mill.

During 2024 the company received a total of NOK 57,7 mill. in distributions from its investments. NOK 13,2 million has been recognized as income. NOK 44,5 The distributions have been recorded as a reduction of book value of the investments in the company's balance sheet.

The company's result after tax is NOK 33,4 mill., which reflects total operating expenses of NOK 18,2 mill. and a net financial profit of NOK 51,6 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 §4-5, 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

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/>



**Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS**

---

**The board of directors' report 2024**

Oslo, 11.04.2025

The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

---

Ove Christian Norheim  
chairman of the board

---

Eirik Forthun  
member of the board

---

Morten André Møller  
member of the board



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

### Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2024	2023
<b>Operating income and operating expenses</b>			
Other expenses	2, 3	<u>18 246 828</u>	<u>21 003 290</u>
<b>Total expenses</b>		<b>18 246 828</b>	<b>21 003 290</b>
<b>Net operating profit / loss</b>		<b>-18 246 828</b>	<b>-21 003 290</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Income from subsidiaries	4	13 185 148	0
Interest income from group companies		1 708 623	0
Other interest income		10 303 099	8 753 845
Other financial income		<u>1 314 295</u>	<u>0</u>
<b>Financial income</b>		<b>26 511 166</b>	<b>8 753 845</b>
Impairment of financial assets	4	-25 094 124	20 455 564
Other interest expenses		3	0
Other financial expenses		<u>4 178</u>	<u>2 316</u>
<b>Financial expenses</b>		<b>-25 089 943</b>	<b>20 457 880</b>
<b>Net financial profit / loss</b>		<b>51 601 109</b>	<b>-11 704 035</b>
<b>Result before tax</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
Income tax expense	5	0	0
<b>Net profit after tax</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
<b>Net profit / loss</b>		<b>33 354 282</b>	<b>-32 707 324</b>
<b>Attributable to</b>			
Transferred to other equity		-33 346 712	0
Transferred from share premium	6	0	32 707 324
Transferred from other paid-in equity		<u>-7 570</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>		<b>-33 354 282</b>	<b>32 707 324</b>



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

### Balance sheet

All numbers in NOK	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
<b>Financial assets</b>			
Investments in subsidiaries	4	1 288 568 455	797 135 786
Investments in associates	4	321 020 844	321 741 829
<b>Total financial assets</b>		<b>1 609 589 299</b>	<b>1 118 877 615</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>1 609 589 299</b>	<b>1 118 877 615</b>
<b>Current assets</b>			
<b>Receivables</b>			
Accounts receivables		0	7 300 120
Receivables group companies		40 873 227	0
<b>Total receivables</b>		<b>40 873 227</b>	<b>7 300 120</b>
<b>Bank deposit</b>			
Bank deposit		547 309 919	66 041 915
<b>Cash and cash equivalents</b>		<b>547 309 919</b>	<b>66 041 915</b>
<b>Total current assets</b>		<b>588 183 146</b>	<b>73 342 035</b>
<b>Total assets</b>		<b>2 197 772 445</b>	<b>1 192 219 650</b>



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

### Balance sheet

All numbers in NOK	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
<b>Paid-in equity</b>			
Share capital	6, 7	88 887 600	37 000 000
Share premium	6	2 075 364 895	830 146 995
Not registered capital increase	6	0	325 000 000
Other paid-in equity	6	0	-7 570
<b>Total paid-in equity</b>		<b>2 164 252 495</b>	<b>1 192 139 425</b>
<b>Retained earnings</b>			
Other equity		33 346 712	0
<b>Total retained earnings</b>		<b>33 346 712</b>	<b>0</b>
<b>Total equity</b>		<b>2 197 599 207</b>	<b>1 192 139 425</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable		71 723	52 100
Other current liabilities		101 515	28 125
<b>Total current liabilities</b>		<b>173 238</b>	<b>80 225</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>173 238</b>	<b>80 225</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>2 197 772 445</b>	<b>1 192 219 650</b>

Oslo, 11.04.2025

The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Ove Christian Norheim

chairman of the board

Eirik Forthun

member of the board

Morten André Møller

member of the board



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

### Cash flow statement

	2024	2023
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Profit/loss before tax	33 354 282	-32 707 324
Impairment of financial assets	-25 094 124	20 455 564
Change in accounts receivable	7 300 120	-7 300 120
Change in accounts payable	19 623	45 881
Items classified as investment or financing activities	-13 185 148	0
Change in other accrual items	-40 884 337	86 257
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>-38 489 584</b>	<b>-19 419 743</b>
<b>Cash flows from investment activities</b>		
Payments for investements in subsidiaries and associates	-510 096 673	-814 407 645
Distributions from investments	57 664 261	17 593 600
<b>Net cash flows from investment activities</b>	<b>-452 432 412</b>	<b>-796 814 045</b>
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Proceeds from equity	972 190 000	699 577 125
<b>Net cash flows from financing activities</b>	<b>972 190 000</b>	<b>699 577 125</b>
Net change in cash and cash equivalents	481 268 004	-116 656 662
Cash and cash equivalents at the start of the period	66 041 915	182 698 577
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>547 309 919</b>	<b>66 041 915</b>



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

---

### Notes to the Financial Statements

#### Note 1 Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the Accounting Act and NRS 8 - Good accounting practice for small companies.

#### Consolidation

Subsidiaries are not consolidated because the company is classified as an investment company. As an investment company, the primary purpose is to invest in other companies to achieve a return on investment, rather than to engage in operational activities

#### 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.



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

### Notes to the Financial Statements

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

#### Auditor

Audit fees expensed in 2024 amount to NOK 42 900. Fees for other attestation services amount to NOK 84 500. Fees are including VAT.

#### Note 3 Other operating expenses

	2024	2023
Fund management fee	16 666 425	19 514 438
Business management fee	776 030	745 840
Depository fee	293 955	294 083
Fees to auditor	42 900	69 750
Legal fees	0	100 000
Other operative expenses	467 518	279 179
<b>Total other operating expenses</b>	<b>18 246 828</b>	<b>21 003 290</b>



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 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
F60 Development AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	16 501 214	254 813 948	22.06.22
Finoffice I AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	-9 014 509	371 369 199	01.07.22
Grevlog AS	Oslo	98,48 %	98,48 %	16 906 249	137 758 433	08.06.23
Box Retail AS	Oslo	81,50%	81,50%	4 617 715	195 584 750	14.06.23
Hedpro Holding Aps*	København	100,00%	100,00%	4 991 565	105 031 565	19.12.23
Næstved Storcenter AS	Oslo	59,85%	59,85%	32 697 119	500 150 722	15.12.23
Finbox AS	Oslo	72,89%	72,89%	-11 685 672	284 207 827	01.03.24
Backlog AS	Oslo	65,29%	65,29%	-15 303 873	333 143 017	17.06.24
Varlog AB**	Gøteborg	97,29%	97,29%	1 605 313	106 837 201	05.09.24

\* Numbers in DKK

\*\* Numbers in SEK

#### Investments valued at cost

Subsidiaries	Acquisitioncost	Repaid capital this year	Book value
Grevlog AS	138 986 415	-2 888 976	136 097 439
Box Retail AS	180 872 950	-20 631 366	160 241 584
Hedpro Holding Aps	152 164 015	0	152 164 015
Næstved Storcenter AS	311 267 780	-12 415 521	298 852 259
Varlog AB	106 323 433	0	106 323 433
Finbox AS	211 561 325	0	211 561 325
Backlog AS	223 328 401	0	223 328 401
<b>Total</b>	<b>1 324 504 318</b>	<b>-35 935 864</b>	<b>1 288 568 455</b>

Associated companies	Acquisition cost	Repaid capital earlier years	Repaid capital this year	Write-down	Book value
F60 Development AS	142 497 750	0	0	-11 715 056	130 782 694
Finoffice I AS	216 375 000	-17 593 600	-8 543 250	0	190 238 150
<b>Total</b>	<b>358 872 750</b>	<b>-17 593 600</b>	<b>-8 543 250</b>	<b>-11 715 056</b>	<b>321 020 844</b>



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

### Notes to the Financial Statements

#### Note 5 Tax

This year's tax expense	2024	2023
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	33 354 282	-32 707 324
Permanent differences	-33 331 717	26 044 965
Allocation of loss to be brought forward	-22 565	0
<b>Taxable income</b>	<b>0</b>	<b>-6 662 359</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:

	2024	2023	Difference
Accumulated loss to be brought forward	-12 660 495	-12 683 060	-22 565
Not included in the deferred tax calculation	12 660 495	12 683 060	22 564
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Deferred tax not included in the balance sheet.

#### Note 6 Equity capital

	Share capital	Share premium	Not registered capital increase	Other paid-in equity	Other equity	Total equity
Equity 01.01.2024	37 000 000	830 146 995	325 000 000	-7 570	0	1 192 139 425
Capital increase reg. 2024	13 000 000	312 000 000	-325 000 000	0	0	0
Capital increase 2024	38 887 600	933 217 900	0	0	0	972 105 500
Result for the year		0	0	7 570	33 346 712	33 354 282
<b>Equity 31.12.2024</b>	<b>88 887 600</b>	<b>2 075 364 895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 346 712</b>	<b>2 197 599 207</b>



## Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

### Notes to the Financial Statements

#### Note 7 Share capital and shareholders

The share capital in Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS as of 31.12.2024:

	Number of shares	Par value	Share capital
A-shares	87 998 557	1	87 998 557
B-shares	889 043	1	889 043
<b>Sum</b>	<b>88 887 600</b>		<b>88 887 600</b>

A-shares carry no voting rights at board elections.

B-shares carry voting rights at board elections. Distributions may be made with different amounts on the shares. Furthermore all shares have equal rights.

#### Shareholders

The largest shareholders as of 31.12.2024:

	A-shares	B-shares	Total shares	Holding %
Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest I AS	30 399 998		30 399 998	34,20
Real Estate I A/S	23 769 599		23 769 599	26,74
Swiss Life AG General Account (NZ)	8 891 999		8 891 999	10,00
Gjensidigestiftelsen	5 999 999		5 999 999	6,75
<b>Total</b>	<b>69 061 595</b>	<b>0</b>	<b>69 061 595</b>	<b>77,70</b>
Other shareholders	18 936 962	889 043	19 826 005	22,30
<b>Total</b>	<b>87 998 557</b>	<b>889 043</b>	<b>88 887 600</b>	<b>100,00</b>

All three members of the board are employed in the holder of the B shares and the AIF manager of the fund, Swiss Life Asset Managers Funds AS.

#### Note 8 Other liabilities not entered on the balance sheet

Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS has committed a capital of EUR 20 500 000 to Finmall AS.



# 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 Esg Nordic 2022 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life Ref Esg Nordic 2022 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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

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 Esg Nordic 2022 AS

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.

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 risikoen, 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, 11. april 2025  
Deloitte AS



**Deloitte.**

Uavhengig revisors beretning  
Swiss Life Ref Esg Nordic 2022 AS

**Jens Bjørner Owren Ugland**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretn...REF ESG Nordic 2022 AS

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	2025-04-11

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))