



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	999 289 630
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDEA LIV EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Olav Kyrres gate 22 5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Rune Hines
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2025

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		515 002 913	525 614 489
Sum inntekter		515 002 913	525 614 489
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	168 053 178	157 347 595
Sum kostnader		168 053 178	157 347 595
Driftsresultat		458 998 910	-594 494 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen finansinntekt		11 313 522	9 181 794
Sum finansinntekter		11 313 522	9 181 794
Verdiendring investeringseiendom	2	234 900 560	1 331 028 505
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	3	85 150 054	-163
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen finanskostnad		2 209	1 272
Sum finanskostnader		320 052 823	1 331 029 615
Netto finans		-308 739 301	-1 321 847 821
Resultat før skattekostnad		38 210 434	-953 580 927
Skattekostnad på resultat	5	57 426 718	-124 793 104
Årsresultat		-38 432 569	-1 657 575 645
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-19 216 284	-828 787 822
Totalresultat		-19 216 284	-828 787 823
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6	568 446 877	343 039 310



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap	6	-587 663 161	-1 171 827 133
Overført fra overkursfond	6		
Sum overføringer og disponeringer		-19 216 284	-828 787 823



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	2	9 484 000 000	8 583 000 000
Sum varige driftsmidler		9 484 000 000	8 583 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	2 093 241	1 069 635
Sum finansielle anleggsmidler		2 093 241	1 069 635
Sum anleggsmidler		9 486 093 242	8 584 069 636
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 599 558	10 360 927
Fordring på konsernselskap	7	778 642 295	13 967
Krav på innbetaling av selskapskapital		60 096 328	80 826 792
Sum fordringer		851 338 181	91 201 685
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	127 449 923	164 123 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 449 923	164 123 151
Sum omløpsmidler		978 788 104	255 324 836
SUM EIENDELER		10 464 881 346	8 839 394 472

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	11 000 000	11 000 000
Overkurs	6	14 992 984 856	14 992 984 856
Annen innskutt egenkapital	6	700 700 490	700 490
Sum innskutt egenkapital		15 704 685 346	15 004 685 346
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	6 111 891 534	6 253 006 421
Sum opptjent egenkapital		-6 111 891 534	-6 253 006 421
Sum egenkapital		9 592 793 812	8 751 678 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 220 727	6 496 514
Gjeld til konsernselskap	7	779 399 900	133 811
Annen kortsiktig gjeld		65 466 906	81 085 221
Sum kortsiktig gjeld		872 087 533	87 715 546
Sum gjeld		872 087 533	87 715 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 464 881 346	8 839 394 472



Resultatregnskap

Nordea Liv Eiendom AS

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		515 002 913	525 614 489
Sum driftsinntekter		<u>515 002 913</u>	<u>525 614 489</u>
Annen driftskostnad	1	168 053 178	157 347 595
Sum driftskostnader		<u>168 053 178</u>	<u>157 347 595</u>
Driftsresultat før verdiendring på investeringseiendom		<u>346 949 735</u>	<u>368 266 894</u>
Verdiendring investeringseiendom	2	-234 900 560	-1 331 028 505
Driftsresultat		<u>112 049 175</u>	<u>-962 761 611</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 313 522	9 181 794
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	3	85 150 054	-163
Annen finanskostnad		2 209	1 272
Resultat av finansposter		<u>-73 838 741</u>	<u>9 180 685</u>
Resultat før skattekostnad		<u>38 210 434</u>	<u>-953 580 927</u>
Skattekostnad på resultat	5	57 426 718	-124 793 104
Resultat		<u>-19 216 284</u>	<u>-828 787 823</u>
Årsresultat		<u>-19 216 284</u>	<u>-828 787 823</u>
Totalresultat			
Årsresultat		-19 216 284	-828 787 823
Poster i utvidet resultat		0	0
Totalresultat		<u>-19 216 284</u>	<u>-828 787 823</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	568 446 877	343 039 310
Overført til udekket tap	6	-587 663 161	-1 171 827 133
Sum overføringer		<u>-19 216 284</u>	<u>-828 787 823</u>





Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	2	9 484 000 000	8 583 000 000
Sum varige driftsmidler		<u>9 484 000 000</u>	<u>8 583 000 000</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	2 093 241	1 069 635
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 093 241</u>	<u>1 069 635</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 486 093 242</u>	<u>8 584 069 636</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		12 599 558	10 360 927
Fordring på konsernselskap	7	778 642 295	13 967
Andre fordringer		60 096 328	80 826 792
Sum fordringer		<u>851 338 181</u>	<u>91 201 685</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	127 449 923	164 123 151
Sum omløpsmidler		<u>978 788 104</u>	<u>255 324 836</u>
Sum eiendeler		<u>10 464 881 346</u>	<u>8 839 394 472</u>





Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	11 000 000	11 000 000
Overkurs	6	14 992 984 856	14 992 984 856
Annen innskutt egenkapital	6	700 700 490	700 490
Sum innskutt egenkapital		<u>15 704 685 346</u>	<u>15 004 685 346</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-6 111 891 534	-6 253 006 421
Sum opptjent egenkapital		<u>-6 111 891 534</u>	<u>-6 253 006 421</u>
Sum egenkapital		<u>9 592 793 812</u>	<u>8 751 678 926</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 220 727	6 496 514
Gjeld til konsernselskap	7	779 399 900	133 811
Annen kortsiktig gjeld		65 466 906	81 085 221
Sum kortsiktig gjeld		<u>872 087 533</u>	<u>87 715 546</u>
Sum gjeld		<u>872 087 533</u>	<u>87 715 546</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>10 464 881 346</u>	<u>8 839 394 472</u>





Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Bergen, 25.06.2025
Styret i Nordea Liv Eiendom AS



Leif-Rune Husebye Rein
styreleder



Sandra Fagerland
styremedlem



Tania Heimbeck
styremedlem



Nils Arne Rudi Gundersen
daglig leder





Verification

Transaction 09222115557550372426

Document

Årsberetning Nordea Liv Eiendom AS 2024

Main document

4 pages

Initiated on 2025-06-25 08:26:01 CEST (+0200) by Rune

Hines (RH)

Finalised on 2025-06-25 10:13:29 CEST (+0200)

Initiator

Rune Hines (RH)

rune.hines@nordea.com

+4799772181

Signatories

Rein, Leif-Rune Husebye (RLH)

leif-rune.rein@nordea.com

Signed 2025-06-25 10:10:21 CEST (+0200)

Gundersen, Nils Arne Rudi (GNAR)

nils.arne.gundersen@nordea.com

Signed 2025-06-25 09:08:09 CEST (+0200)

Sandra Fagerland (SF)

sandra.fagerland@nordea.no

Signed 2025-06-25 10:13:29 CEST (+0200)

Tania Heimbeck (TH)

tania.heimbeck@nordea.com

Signed 2025-06-25 08:26:44 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be verified by tools such as Adobe Reader.





Til generalforsamlingen i Nordea Liv Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordea Liv Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Torgallmenningen 14, 5014 Bergen, P.O. Box 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 25. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Marius Kaland Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning NLE

Signers:

Name	Method	Date
Olsen, Marius Kaland	BANKID	2025-06-25 12:21

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



NORDEA LIV EIENDOM AS

Org.nr: 999 289 630

STYRETS BERETNING 2024

Drift

Nordea Liv Eiendom AS ble stiftet 17.12.12 og eies i sin helhet av Nordea Liv Forsikring AS. Forretningskontor er i Bergen. Selskapets aktivitet består i å eie og forvalte eiendommer.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen. Etter styrets vurdering har det ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som er av vesentlig betydning for å vurdere foretakets stilling og resultat.

Det fremlagte regnskapet med tilhørende noter gir etter styrets mening en rettvisende oversikt av Nordea Liv Eiendom AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet er et eiendomsselskap med drift, kjøp og salg av direkteid eiendom.

Selskapets resultat og kapitalforhold

Selskapet har ikke solgt eiendommer i 2024. Verdiendringer av investeringseiendommer bokført til virkelig verdi har i 2024 gitt et regnskapsmessig tap på MNOK -235. Dette skyldes blant annet økning i yield, som er en sentral parameter i verdsettelsen.

Det fremlagte regnskapet med tilhørende noter gir etter styrets mening tilfredstillende uttrykk for selskapets resultat i år 2024 og den økonomiske stillingen ved årets slutt. Selskapets resultat etter skatt utgjorde MNOK -19 (MNOK -829 i 2023). Egenkapitalandelen var 92 % per 31.12.24 (99 % per 31.12.23).

Medarbeidere og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styre består av 2 kvinner og 1 mann. Både styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i styret.

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø utover hva som kan sies å være normalt for den aktivitet selskapet driver. Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet publiserer også en årsrapport knyttet til bærekraft for eiendomsporteføljen, denne er tilgjengelig på Nordea sine nettsider.

Kontantstrøm, likviditet og risikoforhold

Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør MNOK 373. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjør MNOK -1 110. Selskapet har en beholdning på MNOK 127 i kontanter ved årsslutt og har ikke ekstern langsiktig gjeld. Likviditetssituasjonen vurderes som god.

Selskapet driver med eiendomsinvesteringer og har markedsrisiko relatert til dette. En sentral parameter i verdsettelsen er yield-kravet, som er påvirket av endringer i markedsrentene.

Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse i Nordea Liv Eiendom AS i 2024.

Samfunnsansvar og redegjørelse iht åpenhetsloven

Som en del av Nordens største fnanskonsern har vi et viktig samfunnsansvar og selskapet har derfor et tydelig fokus på hvilken rolle vi har i samfunnet. Etisk virksomhet og ansvarlig drift i overensstemmelse med gjeldende lover og regler er grunnleggende aspekter ved Nordeas bedriftskultur og er nedfelt i Nordeas etiske retningslinjer. Selskapets redegjørelse etter åpenhetsloven inngår i Nordea Liv Forsikring AS sin redegjørelse og publiseres på <https://www.nordealiv.no/nordea-liv/om-nordea-liv/om-nordea-liv/>.





Ansvarsforsikring

Selskapet har tegnet en styreansvarforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker formueskade som følge av styreansvar som nåværende og fremtidige styremedlemmer og varamedlemmer, og de som trer ut av styret i forsikringstiden, kan pådra seg i henhold til norsk rett. Daglig leder er omfattet når han står for den daglige ledelsen av selskapets virksomhet.

Bergen, 25. juni 2025

i styret for Nordea Liv Eiendom AS



.....
Leif-Rune Husebye Rein
styreleder



.....
Sandra Fagerland
styremedlem



.....
Tania Heimbeck
styremedlem



.....
Nils Arne Gundersen
daglig leder





Verification

Transaction 09222115557550372277

Document

Årsberetning Nordea Liv Eiendom AS 2024

Main document

2 pages

Initiated on 2025-06-25 08:23:22 CEST (+0200) by Rune

Hines (RH)

Finalised on 2025-06-25 10:06:53 CEST (+0200)

Initiator

Rune Hines (RH)

rune.hines@nordea.com

+4799772181

Signatories

Rein, Leif-Rune Husebye (RLH)

leif-rune.rein@nordea.com

Signed 2025-06-25 08:24:45 CEST (+0200)

Gundersen, Nils Arne Rudi (GNAR)

nils.arne.gundersen@nordea.com

Signed 2025-06-25 09:07:37 CEST (+0200)

Sandra Fagerland (SF)

sandra.fagerland@nordea.no

Signed 2025-06-25 10:06:53 CEST (+0200)

Tania Heimbeck (TH)

tania.heimbeck@nordea.com

Signed 2025-06-25 08:24:28 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be verified by tools such as Adobe Reader.





NORDEA LIV EIENDOM AS

ÅRSREGNSKAP 2024

Orgnr 999 289 630

INNHold

- ÅRSBERETNING
- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE PR. 31.12.2024
- KONTANTSTRØMSOPPSTILLING
- NOTER



NORDEA LIV EIENDOM AS 2024

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i kroner</i>	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Ordinært resultat før skattekostnad	38 210 434	-953 580 927
+/- Nedskrivninger/reversering av nedskrivning	5 85 150 054	-163
+/- Verdiregulering eiendommer	234 900 560	1 331 028 505
+/- Netto rentekostnader til foretak i samme konsern		
+/- Netto rentekostnader/finanskostnader	0	-9 181 794
+/- Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	5 0	0
+/- Resultatført konsernbidrag		0
+/- Endring i tidsavgrensningsposter	15 195 443	-17 623 123
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	373 456 491	350 642 499
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm ved kjøp av eiendom	0	0
Netto kontantstrøm ved salg av eiendom	0	832 551 770
Investering /aktivering i eiendom	-353 499 720	-433 799 966
Salg av datterselskap	5 0	61 000
Investering i datterselskap	-30 000	0
Kapitalforhøyelse datterselskap	-756 600 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 110 129 720	398 812 804
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling til/fra mor	0	-800 000 000
Utbetaling til/fra døtre	0	0
Innbetaling av egenkapital	700 000 000	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	700 000 000	-800 000 000
Netto kontantstrøm for perioden	-36 673 229	-50 544 697
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	164 123 152	214 667 849
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenterved periodens slutt	127 449 922	164 123 152



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet i forskrift av 21. januar 2008, sist endret 18. desember 2020. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Selskapet har anvendt adgangen i Forskriftens § 3-1, 1. ledd nr 3 til å fravike bestemmelsene i IFRS, og regnskapsfører utbytte og konsernbidrag i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Driftsinntekter

Leieinntekter fra utleie av investeringseiendom og annen næringsseiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til eiendommenes drift. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Investerings eiendommer

Alle eiendommer er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. I mangel av sammenlignbare markedspriser på eiendommer, benyttes anerkjente verdilvurderingsmetoder ved verdsettelse. Hovedvekten er lagt på ekstern verdsettelse, der eiendommene blir vurdert av ekstern verdilvurderer. Et sentralt parameter i verdilvurderingen er det langsiktige avkastningskravet for den enkelte eiendom. Verdsettelsene fastsettes endelig av eiendomskomite i Nordea Liv, der usikkerhet for fjerde kvartal er hensyntatt. Endringer i verdi innregnes i resultatet.

Aksjer i datterselskap

Datterselskaper innregnes ved bruk av kostmetoden. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke anses å være forbigående, blir verdien skrevet ned til virkelig verdi. Ved vurdering av virkelig verdi av aksjer i eiendomsselskaper tas det utgangspunkt i virkelig verdi av eiendommene. Til denne verdien legges verdi av netto eiendeler i selskapene, samt justering for mer-/mindreavskrivninger ved salg av aksjer fremfor eiendom.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernbidrag

Årets avgitte konsernbidrag klassifiseres i regnskapet som en overføring av resultatet. Mottatt konsernbidrag fra datterselskapene som representerer avkastning i eiertiden inntektsføres. Mottatt konsernbidrag utover opptjent resultat i eierperioden fra datter føres som reduksjon av kostpris på aksjene. Skyldig bidrag pr 31.12 er medtatt under kortsiktig gjeld i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap men benytter unntaket i regnskapsloven § 3-7. Konsernregnskap hvor selskapet inngår i konsolideringen kan fås ved henvendelse til Nordea Liv Forsikring AS.

Note 1 - Honorar til revisor og styre

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret/daglig leder og det foreligger ikke forpliktelser av økonomisk art overfor styrets leder. Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har utgiftført følgende honorar til revisor inkl mva.

	2024	2023
Ordinær revisjon	965 241	876 196
Annen bistand og attestasjonstjenester	0	17 632
Sum honorarer til selskapets revisor	965 241	893 828



2 Bygninger til eget bruk og investeringseiendommer

I verddivurdering pr. 31.12.24 er det benyttet følgende nominelle, effektive avkastningskrav:

Kontoreiendom:	Intervall fra 4,5 prosent til 6,75 prosent, veiet gjennomsnitt 5,4 prosent
Handelseiendom:	Anvendt 6,5 prosent for samtlige handelseiendommer
Annet:	Intervall fra 4,9 prosent til 6,0 prosent, veiet gjennomsnitt 4,9 prosent

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra eiendommene. Ut over leiekontraktens bestemmelser om standard på lokalene, samt å vedlikeholde eiendommene på normal måte, finnes det ingen kontraktsmessige forpliktelser til å utvikle eiendommer.

Eiendomstype	Brutto		Markedsverdi i	
	leieareal m ²	Leie NOK pr m ²	millioner kroner	Gj.sn. leietid i antall år
Kontor	139 476	3 168	7 057	3,7
Handel	21 984	1 485	452	7,2
Øvrig	36 908	2 245	1 241	5,6
Prosjekt	10 028	0	734	0,0
Totalt	208 396	2 618	9 484	4,2

Tilgang/avgang og verdiregulering (beløp i millioner kroner)		Investeringseiendommer
Balansført verdi pr. 31.12.2023		8 583
Tilgang, kjøp/aktivering eiendommer		1 136
Netto gevinst som resultat av justering til virkelig verdi		-235
Avhendelser		0
Balansført verdi pr. 31.12.2024		9 484

Leieinntektene relaterer seg til utleie av bygg/lokaler til næringsvirksomhet, i all hovedsak kontorbygg i Norge.

I verddivurdering pr. 31.12.23 er det benyttet følgende nominelle, effektive avkastningskrav:

Kontoreiendom:	Intervall fra 4,5 prosent til 6,5 prosent, veiet gjennomsnitt 5,3 prosent
Handelseiendom:	Anvendt 6,5 prosent for samtlige handelseiendommer
Annet:	Intervall fra 4,6 prosent til 6,0 prosent, veiet gjennomsnitt 6,8 prosent

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra eiendommene. Ut over leiekontraktens bestemmelser om standard på lokalene, samt å vedlikeholde eiendommene på normal måte, finnes det ingen kontraktsmessige forpliktelser til å utvikle eiendommer.

Eiendomstype	Brutto		Markedsverdi i	
	leieareal m ²	Leie NOK pr m ²	millioner kroner	Gj.sn. leietid i antall år
Kontor	128 043	2 901	5 880	3,8
Handel	21 984	1 451	446	8,2
Øvrig	36 908	2 185	1 240	6,4
Prosjekt	15 339	4 159	1 018	10,0
Totalt	202 274	2 618	8 583	4,5

Tilgang/avgang og verdiregulering (beløp i millioner kroner)		Investeringseiendommer
Balansført verdi pr. 31.12.2022		10 301
Tilgang, kjøp/aktivering eiendommer		435
Netto gevinst som resultat av justering til virkelig verdi		-1 329
Avhendelser		-823
Balansført verdi pr. 31.12.2023		8 583

Leieinntektene relaterer seg til utleie av bygg/lokaler til næringsvirksomhet, i all hovedsak kontorbygg i Norge.



Note 3 - Aksjer og andeler i datterselskap

	Anskaffelseskost	Årets nedskrivning og reversering av nedskrivning	Akkumulert verdiregulering	UBB verdi	Årsresultat 2024	Egenkapital 2024	Netto mottatt/avgitt (-) Forretningskonsertbidrag til mor kontor	Eierandel/stemmeandel %
Norske Liv AS	680 015	0	-550 015	130 000	0	130 000	0 Bergen	100
Folke Bernadottesvei 38 AS	745 807 140	0	-745 776 140	31 000	31 000	31 000	0 Bergen	100
Kokstadsflaten 4 AS	52 589 019	0	-52 559 019	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Kokstadsflaten 6 AS	4 827 443	0	-4 797 443	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Nykirkebakken 2 AS	758 348 668	0	-758 315 668	33 000	33 000	33 000	0 Bergen	100
Havnespillet AS	102 995 871	0	-102 964 871	31 000	31 000	31 000	0 Bergen	100
Rådhuspassasjen AS	584 685 425	0	-584 654 425	31 000	31 000	31 000	0 Bergen	100
Olav Kyrresgt. 22 AS	215 069 026	0	-215 039 026	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Eiendomselskapet Dronning Maudsgt 15 AS	478 096 469	0	-478 066 469	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
NLE Munchsgt. 5B AS	131 916 854	0	-131 885 854	31 000	31 000	31 000	0 Bergen	100
Arkaen Eiendom AS	43 798 490	3 607	-43 692 785	105 705	0	105 705	0 Bergen	100
Fr. Nansensplass 7 AS	226 611 327	0	-226 580 327	31 000	31 000	31 000	0 Bergen	100
Eikenga 31-33 AS	73 775 544	0	-73 745 544	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Økernveien 119/121 AS	276 433 824	0	-276 403 824	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Christian Kroghs gt. 32 AS	30 000	0	0	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Ingeniørens Hus AS	30 000	0	0	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Vallhallveggen 6 AS	30 000	0	0	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Henrik Ibsensgate 40-42 AS	14 562 873	0	-14 532 873	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Fabrikkeveien 41 AS	12 668 448	0	-12 638 448	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Fabrikkeveien 36 AS	14 772 643	0	-14 742 643	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Fabrikkeveien 38 AS	33 140 442	0	-33 110 442	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Kokstadsveien 23B AS	125 027 377	0	-124 997 377	30 000	30 000	30 000	0 Bergen	100
Pilestredet 12 AS	35 154 848	0	-35 123 848	31 000	31 000	31 000	0 Bergen	100
Allerhelgens gate 4 AS	66 666 889	0	-66 468 805	198 084	0	198 084	0 Bergen	100
Rådhusplass 4 DA	470	0	-18	453	0	45 262	0 Bergen	1
OMME AS	104 631 708	-103 611 708	-103 611 708	1 020 000	-96 153 661	1 020 000	659 456 340 Bergen	100
Sum	4 102 350 814	(103 608 102)	(4 100 257 573)	2 093 241	(96 153 661)	2 138 051	659 456 340	



4 Nærstående parter

Som nærstående parter regnes datterselskaper og morselskapet, Nordea Liv Forsikring AS.

<i>Tall i 1000</i>	31.12.2024	31.12.2023
Resultat		
Renteinntekter på mellomværende med datterselskap	-	-
Rentekostnader på mellomværende med datterselskap	-	-
Rentekostnader på mellomværende med morselskap	-	-

Transaksjoner med nærstående parter er gjennomført i Nordea Liv Eiendom AS og det nærstående selskapets ordinære virksomhet til de samme kriterier og betingelser som er gitt i sammenlignbare transaksjoner med lignende kunderelasjon til Nordea Liv Eiendom AS.

Nordea Liv Eiendom AS leier ut lokalet i Olav Kyrresgate til morselskapet. Husleie i 2024 utgjorde 9,0 MNOK.



Note 5 - Skatter

Beløp i kroner

Betalbar skatt i årets resultat fremkommer slik:

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	38 210 434	-953 580 927
Permanente forskjeller	101 898 183	62 869
Endring i midlertidige forskjeller	120 921 920	1 393 312 044
Årets skattepliktig inntekt før avgitt konsernbidrag	261 030 537	439 793 987
Grunnlag betalbar skatt	261 030 537	439 793 987
Betalbar skatt 22 %	57 426 718	96 754 677
Årets skattepliktig inntekt før avgitt konsernbidrag	261 030 537	439 793 987
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt fra døtre	467 747 511	463 849 974
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt til døtre/søsterselskap	0	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt til mor	-728 778 048	-903 643 961
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	57 426 718	96 754 677
Betalbar skatt konsernbidrag	-57 426 718	-96 754 677
Sum betalbar skatt	0	0

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	57 426 718	96 754 677
For lite avsatte skatter tidligere år	0	0
Endring utsatt skatt ved knyttet til endring i MF	0	-221 547 781
Årets skattekostnad	57 426 718	-124 793 104

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-516 670 601	-385 890 214	-130 780 387
Fordringer	9 472 007	-386 460	9 858 467
Sum	-507 198 594	-386 276 674	-120 921 920
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	507 198 594	386 276 674	120 921 920
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt /skattefordel	0	0	0



Note 6 - Egenkapital

Beløp i kroner

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	SUM
Egenkapital 01.01.2024	11 000 000	14 992 984 856	700 490	-6 253 006 421	8 751 678 926
Ikke registrert kapitalforhøyelse	-	-	700 000 000	-	700 000 000
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	-	-	-	728 778 048	728 778 048
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt, netto etter skatt til morselskap	-	-	-	-568 446 877	-568 446 877
Årets resultat	-	-	-	-19 216 284	-19 216 284
Egenkapital 31.12.2024	11 000 000	14 992 984 856	700 700 490	-6 111 891 534	9 592 793 812

Selskaps aksjekapital består av 100 aksjer pålydende 110 000. Aksjene eies i sin helhet av Nordea Liv Forsikring AS.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Kapitalforhøyelse i desember 2024 er registrert i foretaksregisteret 22.01.2025. Ikke registrert kapitalforhøyelse er presentert under Annen innskutt egenkapital. Kapitalforhøyelsen fordeler seg med 1 000 000 til økning av aksjekapital og 699 000 000 til økning av overkurs.

Note 7 - Mellomværende med konsernselskap

	2024	2023
Gjeld		
Nordea Liv Forsikring AS	-	-
Pilestredet 12 AS	3 884	3 911
Vika Utvikling AS	779 266 117	-
Norske Liv AS	129 900	129 900
Sum gjeld	779 399 900	133 811
Fordringer		
Nordea Liv Forsikring AS	50 009	-
Folke Bernadottes vei 38 AS	2 498	1 103
Kokstadflaten 4 AS	2 418	1 067
Kokstadflaten 6 AS	2 418	1 067
Olav Kyrres gate 22 AS	2 265	1 067
Fr. Nansens Plass 7 AS	40	9
Rådhuspassasjen AS	40	9
Havnespeilet AS	2 498	1 103
Nykirkebakken 2 AS	43	10
Eikenga 31-33 AS	2 418	1 067
Økemveien 119-121 AS	2 727	1 364
Chr. Kroghs gt 32 AS	39	9
Vallhallavegen AS	2 418	1 067
Ingeniørens Hus AS	39	9
Eiendomsselskapet Dronning Maudsgt 15 AS	39	9
Henrik Ibsens Gate 40-42 Oslo AS	2 727	1 339
Fabrikkveien 41 AS	2 582	1 224
Fabrikkveien 36 AS	2 429	1 078
Fabrikkveien 38 AS	2 714	1 351
Kokstadveien 23B AS	39	9
Allehelgens gate 4 AS	1 060	4
Rådstuplass 4 DA	45	-
OMM3 AS	778 560 792	-
Sum fordringer	778 642 295	13 967

Note 8 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.

9 Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.