



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 16.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3, 4	2 134 666	2 193 818
Sum kostnader		2 197 421	2 256 573
Driftsresultat		-2 197 421	-2 256 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	68 352 000	51 264 000
Annen renteinntekt		245 929	256 693
Sum finansinntekter		68 597 929	51 520 693
Netto finans		68 597 929	51 520 693
Resultat før skattekostnad		66 400 508	49 264 120
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		66 400 508	49 264 120
Årsresultat etter minoritetsinteresser		66 400 508	49 264 120
Totalresultat		66 400 508	49 264 120
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			1 741 128
Overført til annen egenkapital	7	66 400 508	47 522 992
Sum overføringer og disponeringer		66 400 508	49 264 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	403 799 382	403 799 382
Sum finansielle anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Sum anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		12 967 906	12 889 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 967 906	12 889 319
Sum omløpsmidler		12 967 906	12 889 319
SUM EIENDELER		416 767 287	416 688 701
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	43 940 422	43 940 422
Annen innskutt egenkapital	7	258 701 330	325 107 647
Sum innskutt egenkapital		302 641 752	369 048 069
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	113 923 500	47 522 992
Sum opptjent egenkapital		113 923 500	47 522 992
Sum egenkapital		416 565 252	416 571 060



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 880	7 174
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		115 155	110 466
Sum kortsiktig gjeld		202 035	117 640
Sum gjeld		202 035	117 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 767 287	416 688 701



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 383025

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 11.05.2026

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



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3, 4	2 134 666	2 193 818
Sum kostnader		2 197 421	2 256 573
Driftsresultat		-2 197 421	-2 256 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	68 352 000	51 264 000
Annen renteinntekt		245 929	256 693
Sum finansinntekter		68 597 929	51 520 693
Netto finans		68 597 929	51 520 693
Resultat før skattekostnad		66 400 508	49 264 120
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		66 400 508	49 264 120
Årsresultat etter minoritetsinteresser		66 400 508	49 264 120
Totalresultat		66 400 508	49 264 120
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			1 741 128
Overført til annen egenkapital	7	66 400 508	47 522 992
Sum overføringer og disponeringer		66 400 508	49 264 120



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

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 403 799 382 403 799 382

Sum finansielle anleggsmidler 403 799 382 403 799 382

Sum anleggsmidler 403 799 382 403 799 382

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 12 967 906 12 889 319

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 12 967 906 12 889 319

Sum omløpsmidler 12 967 906 12 889 319

SUM EIENDELER 416 767 287 416 688 701

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 43 940 422 43 940 422

Annen innskutt egenkapital 7 258 701 330 325 107 647

Sum innskutt egenkapital 302 641 752 369 048 069

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 113 923 500 47 522 992

Sum opptjent egenkapital 113 923 500 47 522 992

Sum egenkapital 416 565 252 416 571 060

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 6

Annen langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 86 880 7 174



Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		115 155	110 466
Sum kortsiktig gjeld		202 035	117 640
Sum gjeld		202 035	117 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 767 287	416 688 701



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP



- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2025

Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Org.nr.: 818 003 102



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Årsberetning 2025

Virksomhetens art og lokalisering

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 2-2 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Forventet økonomisk utvikling

Selskapets strategi er å gradvis selge eiendommer i løpet av de kommende årene – selskapet har en formell initial levetid til første kvartal 2028. Fremtidig realisering av investeringene vil påvirkes av flere faktorer som f.eks utviklingen i transaksjonsmarkedet for næringseiendom Tidspunkt og størrelse på fremtidige utdelinger vil blant annet avhenge av leietakernes evne til å oppfylle sine leieforpliktelser, valutakurser, gjennomføring av tilleggsinvesteringer i den eksisterende porteføljen, samt vilkårene og strukturen for eiendomsselskapenes lånefinansiering.

Redegjørelse for årsregnskapet

Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS investerer all tilgjengelig kapital i Swiss Life REF Nordic 2018 AS som igjen investerer all sin tilgjengelige kapital i næringseiendom. Per 31.12.2025 har selskapet en eierandel på 66,25 % i Swiss Life REF Nordic 2018 AS.

Selskapet har i 2025 mottatt NOK 68,4 mill. i utbytte fra Swiss Life REF Nordic 2018 AS, en økning fra NOK 51,3 mill. i 2024. Det er i løpet av året utbetalt NOK 57,1 mill. i utbytte til egne aksjonærer, som er en økning fra NOK 41,7 mill. i 2024.

Ved årsslutt hadde selskapet likvide midler på NOK 13,0 mill., en økning fra NOK 12,9 mill. i 2024. Selskapet har tilstrekkelige midler til å dekke kortsiktig gjeld.

Selskapets resultat etter skatt er NOK 66,4 mill., en økning fra NOK 49,3 mill. i 2024, som gjenspeiler et netto finansielt resultat på NOK 68,6 mill. og totale driftskostnader på NOK 2,2 mill.

Finansiell risiko

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

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

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

Styreforsikring



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Årsberetning 2025

Styremedlemmene er dekket av en kombinert styre- og ledelsesansvarsforsikring og profesjonsansvarsforsikring tegnet av Swiss Life Asset Managers Luxembourg. Forsikringen er tegnet hos Zurich Insurance Europe AG, med en forsikringssum på CHF 15.000.000 per krav og per forsikringsperiode.

Oslo, 24.03.2026

Styret i Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Knut Krosby
styreleder

Odd Solbakken
styremedlem

Christian Storm
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Lønnskostnad	3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3, 4	<u>2 134 666</u>	<u>2 193 818</u>
Sum driftskostnader		<u>2 197 421</u>	<u>2 256 573</u>
Driftsresultat		<u>-2 197 421</u>	<u>-2 256 573</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	68 352 000	51 264 000
Annen renteinntekt		<u>245 929</u>	<u>256 693</u>
Sum finansinntekter		<u>68 597 929</u>	<u>51 520 693</u>
Resultat av finansposter		<u>68 597 929</u>	<u>51 520 693</u>
Resultat før skattekostnad		66 400 508	49 264 120
Skattekostnad på resultat	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat		<u>66 400 508</u>	<u>49 264 120</u>
Årsresultat		<u>66 400 508</u>	<u>49 264 120</u>
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital	7	66 400 508	47 522 992
Overført til udekket tap		<u>0</u>	<u>1 741 128</u>
Sum overføringer		<u>66 400 508</u>	<u>49 264 120</u>



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Balanse

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	403 799 382	403 799 382
Sum finansielle anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Sum anleggsmidler		403 799 382	403 799 382
Omløpsmidler			
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		12 967 906	12 889 319
Sum bankinnskudd o.l.		12 967 906	12 889 319
Sum omløpsmidler		12 967 906	12 889 319
Sum eiendeler		416 767 287	416 688 701



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Balanse

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	43 940 422	43 940 422
Overkurs	7	258 701 330	325 107 647
Sum innskutt egenkapital		302 641 752	369 048 069
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	113 923 500	47 522 992
Sum opptjent egenkapital		113 923 500	47 522 992
Sum egenkapital		416 565 252	416 571 060
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 880	7 174
Annen kortsiktig gjeld		115 155	110 466
Sum kortsiktig gjeld		202 035	117 640
Sum gjeld		202 035	117 640
Sum egenkapital og gjeld		416 767 287	416 688 701

Oslo, 24.03.2026

Styret i Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Knut Krosby
styreleder

Odd Solbakken
styremedlem

Christian Storm
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Kontantstrømoppstilling

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	66 400 508	49 264 120
Endring i leverandørgjeld	79 706	7 174
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-68 352 000	-51 264 000
Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 690	47 711
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 867 096	-1 944 994
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger fra datterselskap	68 352 000	51 264 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	68 352 000	51 264 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av utbytte	-57 122 549	-41 743 401
Andre EK-transaksjoner ført mot EK	-9 283 768	-9 433 257
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-66 406 317	-51 176 658
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	78 587	-1 857 652
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	12 889 319	14 746 971
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	12 967 906	12 889 319



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering av datterselskap

Datterselskap blir ikke konsolidert fordi selskapet er klassifisert som et investeringsselskap. Som et investeringsselskap er hovedformålet å investere i andre selskaper for å oppnå avkastning på investeringen, snarere enn å drive operativ virksomhet.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

Fordringer

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

Kontantstrømoppstilling

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



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 2 Andre forhold

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

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

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Godtgjørelse til ledende ansatte og styret

Det er kostnadsført honorar til styret med kr. 55 000 i 2025.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr. 23 725. Honoraret er inklusive merverdiavgift.

Note 4 Driftskostnader

	2025	2024
Forretningsførsel	364 800	355 578
Forvaltning	1 392 565	1 414 989
Depotmottaker	158 609	154 600
Revisjonshonorar	23 725	31 200
Andre driftskostnader	194 967	237 452
Sum administrasjonskostnader	2 134 666	2 193 818

**Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS**

Noter

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
Swiss Life REF Nordic 2018 AS	Oslo	66,25 %	66,25 %	79 883 068	618 395 602

Investeringer etter kostmetoden

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Tilbakebetalt kapital i tidligere år	Tilbakebetalt kapital i perioden	Balanseført verdi 31.12.2025
Swiss Life REF Nordic 2018 AS	1 072 261 450	-668 462 068	0	403 799 382
Sum	1 072 261 450	-668 462 068	0	403 799 382

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	66 400 508	49 264 120
Permanente forskjeller	-77 635 768	-60 697 257
Skattepliktig inntekt	-11 235 260	-11 433 137
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-99 610 645	-88 375 385	11 235 260
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-99 610 645	-88 375 385	11 235 260
Utsatt skattefordel (22 %)	-21 914 342	-19 442 585	2 471 757



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2025	43 940 422	325 107 647	47 522 992	416 571 060
Distributørhonorar	0	-9 283 768	0	-9 283 768
Tilleggsutbytte	0	-57 122 549	0	-57 122 549
Årets resultat	0	0	66 400 508	66 400 508
Egenkapital 31.12.2025	43 940 422	258 701 329	113 923 500	416 565 252

Note 8 Aksjonærer

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

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

Eierstruktur

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

Aksjer eiet/kontrollert av medlemmer i styret:

Ingen aksjer er eiet/kontrollert av medlemmer i styret.



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Swiss Life Ref Nordic 2018 Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life Ref Nordic 2018 Invest AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

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.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Swiss Life Ref Nordic 2018 Invest AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører 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 regnskapsestimater 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, 25. mars 2026
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretn... Nordic 2018 Invest AS

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	2026-03-26

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))