



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 210 235
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: STOREBRAND EIENDOMSFOND NORGE KS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kine Bogstrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

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, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		128 550 124	120 267 990
Sum inntekter		128 550 124	120 267 990
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	51 750 069	50 797 540
Annen driftskostnad	3,4	28 913 650	30 577 956
Sum kostnader		80 663 719	81 375 496
Driftsresultat		47 886 405	38 892 494
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	690 942 627	541 648 114
Annen renteinntekt		3 825 959	3 123 907
Annen finansinntekt		27 000 000	44 900 000
Sum finansinntekter		721 768 586	589 672 021
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-2	-4
Annen rentekostnad		2 517	538
Annen finanskostnad		12 496	2 194
Sum finanskostnader		15 011	2 728
Netto finans		721 753 575	589 669 293
Resultat før skattekostnad		769 639 980	628 561 787
Årsresultat		769 639 980	628 561 787
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	769 639 980	628 561 786
Sum overføringer og disponeringer		769 639 980	628 561 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		794 924 443	832 153 833
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		242 597	
Sum varige driftsmidler	2	795 167 040	832 153 833
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	730 459 782	
Investering i annet foretak i samme konsern	7	556 793 363	837 253 145
Lån til foretak i samme konsern	8	9 880 555 291	9 626 612 664
Andre fordringer		3 690 166	3 101 779
Sum finansielle anleggsmidler		11 171 498 602	10 466 967 588
Sum anleggsmidler		11 966 665 642	11 299 121 421
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 422 330	2 314 916
Andre fordringer		613 372	1 016 956
Sum fordringer		3 035 702	3 331 872
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		75 374 992	93 157 130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 374 992	93 157 130
Sum omløpsmidler		78 410 694	96 489 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		12 045 076 336	11 395 610 423
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		9 982 124 216	9 532 124 216
Annen innskutt egenkapital		469 491 792	923 096 827
Sum innskutt egenkapital	6	10 451 616 008	10 455 221 043
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 482 161 534	830 401 206
Sum opptjent egenkapital		1 482 161 534	830 401 206
Sum egenkapital	6	11 933 777 542	11 285 622 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	66 892	66 892
Øvrig langsiktig gjeld	10	94 900 001	94 900 001
Sum annen langsiktig gjeld		94 966 893	94 966 893
Sum langsiktig gjeld		94 966 893	94 966 893
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	1 118 088	1 984 694
Annen kortsiktig gjeld	11	15 213 813	13 036 586
Sum kortsiktig gjeld		16 331 901	15 021 280
Sum gjeld		111 298 794	109 988 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 045 076 336	11 395 610 422



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 145 901	1 420 885
Leieinntekt	5,6	874 445 009	785 165 273
Sum inntekter		875 590 910	786 586 158
Kostnader			
Eiendomsrelaterte kostn	5,7	40 806 829	42 192 222
Adm kostn	8,12	96 434 860	105 288 865
Verdiendring	5	-251 880 423	1 816 673 720
Sum kostnader		-114 638 734	1 964 154 807
Driftsresultat		990 229 644	-1 177 568 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 251 720	-22 751 933
Annen finansinntekt		18 250 194	23 115 433
Sum finansinntekter		22 501 914	363 500
Annen rentekostnad		5 485	21 673
Annen finanskostnad		2 009	2 009
Sum finanskostnader		7 494	23 682
Netto finans		22 494 420	339 818
Resultat før skattekostnad		1 012 724 064	-1 177 228 831
Skattekostnad		30 762 855	-348 219 591
Årsresultat		981 961 209	-829 009 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		981 961 209	-829 009 240
Sum overføringer og disponeringer		981 961 209	-829 009 240



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 261 101 156	13 475 759 006
Sum varige driftsmidler		14 261 101 156	13 475 759 006
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		860 395 450	856 125 082
Investeringer i aksjer og andeler			3 289 963
Andre fordringer		37 975 018	35 263 883
Sum finansielle anleggsmidler		898 370 468	894 678 928
Sum anleggsmidler		15 159 471 624	14 370 437 934
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 857 149	6 304 890
Andre fordringer		29 441 033	49 457 196
Sum fordringer		40 298 182	55 762 086
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 964 797	340 007 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 964 797	340 007 833
Sum omløpsmidler		479 262 979	395 769 919
SUM EIENDELER		15 638 734 603	14 766 207 853

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Bunden selskapskapital		4 808 049 687	4 628 049 687
Annen innskutt egenkapital		6 750 845 083	6 480 956 371
Sum innskutt egenkapital		11 558 894 770	11 109 006 058
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 639 603 948	3 229 073 547
Sum opptjent egenkapital		3 639 603 948	3 229 073 547
Sum egenkapital		15 198 498 718	14 338 079 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		370 727 408	339 901 632
Sum avsetninger for forpliktelser		370 727 408	339 901 632
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 321 210	7 534 147
Sum annen langsiktig gjeld		1 321 210	7 534 147
Sum langsiktig gjeld		372 048 618	347 435 779
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 477 537	20 384 758
Annen kortsiktig gjeld		47 239 125	44 408 495
Avsetninger		7 470 605	15 899 215
Sum kortsiktig gjeld		68 187 267	80 692 468
Sum gjeld		440 235 885	428 128 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 638 734 603	14 766 207 852



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Årsrapport for 2024



Foto: Bugnes 39, Storebrand arkiv

 Storebrand

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til regnskapsloven og regnskapsreglerne for aksjeselskaper i Norge. Regnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge.

Confidential, Hårm, Kari 19.03.2025 14:22:02



Årsberetning 2024 Storebrand Eiendomsfond Norge KS

(tall i parentes er sammenlignbare tall for 2023)

Om virksomheten

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) er et alternativt investeringsfond (AIF) med målsetting om å være det ledende ubelånte eiendomsfondet i Norge. Selskapet ble stiftet den 18. november 2010, og selskapets virksomhet drives fra Storebrands hovedkontor på Lysaker i Bærum kommune. SEN har siden oppstart levert en gjennomsnittlig årlig avkastning på 6,3 prosent. Forvalters systematiske arbeid med bærekraft gjør at fondet opprettholder 5 stjerner i 2024-evalueringen fra GRESB (Global Benchmark for Real Assets). SEN har igjen fått utmerkelsen "Global Sector Leader" da vi er blant de selskapene med høyest score i vår referansegruppe¹.

SEN investerer i eiendommer, selskapsandeler og annen ansvarlig kapital i eiendoms-selskaper som ikke har eksternt gjeld utover normal driftsgjeld. SEN's virksomhet er begrenset til plasseringer i fast eiendom i form av omsettelig næringsseiendom. Selskapets primære målgruppe er pensjonskasser, forsikringselskaper og andre større institusjonelle investorer som ønsker å investere i ferdigutviklet eiendom med lang tidshorisont og forutsigbare kontantstrømmer. Konsernet investerer hovedsakelig i ferdigutviklet eiendom med følgende egenskaper:

- Sentral beliggenhet
- Solide leietakere
- Diversifisert leietakersammensetning
- Lange leiekontrakter
- Eiendommer og forvaltning med en god bærekraftsprofil

Alla selskapene som inngår i SEN konsern har næringsseiendom som hovedvirksomhet. Majoriteten av næringsseiendommene i konsernet eies av datterselskaper av SEN Holding AS.

Per 31. desember 2024 eide Storebrand

Livsforssikring AS direkte 0,89 prosent og indirekte 26,51 prosent av SEN gjennom komplementaren Storebrand Eiendomsfond Norge AS og kommandittisten Storebrand Eiendomsfond Invest AS. De øvrige 71,48 prosentene eies hovedsakelig av private og offentlige norske pensjonskasser.

Utviklingen i 2024

Konsernet leverte en totalavkastning på 7,4 prosent (-6,1 prosent) i 2024, hvorav 6,0 prosent (5,0 prosent) var direkte avkastning og 1,3 prosent (-10,5 prosent) var verdiendring. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart er 6,3 prosent.

Porteføljen har hatt en positiv verdiutvikling i 2024, etter verdifall som følge av økte yelder i 2022 og 2023. Verdiutviklingen skyldes hovedsakelig endringer i leieinntekter som følge av ny- og reutleier, samt forbedrede markedsforutsetninger i form av eksempelvis økte markedsløser. Av eiendommene i porteføljen er det Stormåsan 19, Nydalsveien 3B og Destillererveien 11 som hatt de største verdiøkningene i 2024 på henholdsvis 4,3, 2,7 og 2,2 prosent.

Logistikk var det sterkeste segmentet i porteføljen i 2024, noe som også gjenspeiler markedet generelt. Høy etterspørsel etter arealer og begrenset tilbud førte til sterk leieprisvekst, og de sterke fundamentene har skapt stor investorinteresse både lokalt og internasjonalt. I handelssegmentet skapte høye renter og prisvekst usikkerhet i de siste årene. I 2024 har stemningen i markedet lettet takket være myk økonomisk landing, lavere renter og stigende reallønninger. Bedre økonomiske utsikter peker mot videre vekst i konsumet i 2025, selv om det observeres store forskjeller for ulike sektorer og beliggenheter. Hotellmarkedet har også opplevd et sterkt år, med rekordhøy omsetning per tilgjengelige rom (RevPAR) og normalisert belegg. I kontorsegmentet flatet leieprisveksten ut etter et par år med sterk vekst. Lav ledighet og begrenset tilførsel av

¹ https://www.storebrand.no/om-oss/alternativt-investeringsfond-til-tilleggsinformasjon
² https://www.storebrand.no/om-oss/alternativt-investeringsfond-til-tilleggsinformasjon
© 2024 Storebrand



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2024

nye kontorbygg, særlig i Oslo sentrum, bidrar til å holde leieprisene oppe.

2024 var preget av forsiktig optimisme, som begynte å materialisere seg mot slutten av året. Bremsset økonomisk vekst og lavere inflasjon globalt og lokalt baner vei for ytterligere rentekutt fra sentralbankene, selv om Norges Bank fortsatt er avventende. Forbedret markedssentiment har ført til større enighet om verdier og dermed økt aktivitet i transaksjonsmarkedet og redusert usikkerhet i verdsettelse. Det forbedrede markeds-sentimentet forklares også med bedring i finansieringsmarkedet. Stadig lavere bankmarginer har ført til finansieringskostnader på nivåer vi ikke har sett siden 2022. Det meldes også om god aktivitet i obligasjonsmarkedet, noe som bidrar til ytterligere økt konkurranse. Et mer funksjonelt finansieringsmarked vil trolig bidra til interesse fra en bredere kjøpergruppe og økt likviditet i transaksjonsmarkedet fremover.

I 2024 ble det registrert et totalt transaksjonsvolum på cirka 78 milliarder kroner, som tilsvarer en økning på cirka 35 prosent sammenlignet med 2023. Prime yield kontor har vært uendret gjennom hele 2024 på 4,75 prosent. Flere referansetransaksjoner i markedet samt indikasjoner fra de eksterne verdsetterne tyder imidlertid på at prime yield er i ferd med å senkes, formodentlig i løpet av første kvartal 2025. Det er på linje med Entres konsansusrapport for tredje kvartal. Rapporten viser en enighet om prime yield rundt 4,7 prosent ved utgangen av 2024 og deretter en nedgang i 2025, men det gjenstår å se med hvor mye. Det noterte eiendomsmarkedet i Norge og Sverige har også hatt en positiv trend i 2024, noe som fremheves som et ytterligere tegn på gjenoppretting i eiendomsmarkedet. Volatiliteten i rentemarkedet ved årets slutt har imidlertid medført at en viss usikkerhet vil vedvare inn i 2025.

Konsernets eiendomsportefolje for investeringseiendom ble av eksterne sakkyndige verdsatt til 14.261,0 millioner

kroner per 31. desember 2024 mot 13.475,8 millioner kroner per 31. desember 2023. Vektet gjenværende leietid var 6,4 år (7,3 år). Porteføljen består av 22 eiendommer med god beliggenhet og solide leietakere. Porteføljen er eksponert mot fire eiendomssegmenter: kontor (49 prosent), logistikk (26 prosent), hotell (13 prosent) og handel (12 prosent).

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsern

SEN konsern hadde totale driftsinntekter fra investeringseiendom på 875,6 millioner kroner (786,6 millioner). Inntekt på investering i fetteskontrollerte og tilknyttede selskaper er presentert som inntekt på investering i tilknyttet selskap. Årlig leieregulering bidro positivt, i tillegg til positiv utvikling i Lagårdsveien 46. Videre bidro reforhandling til høyere leie med ekskluderende leietaker i Nydalsveien og det nye bygget i Brugata 19 positivt. Det er inngått forlik med Scandic angående inntekter under pandemien på Hetsfyr hotell. Totale driftskostnader utgjorde 137,2 millioner kroner (147,5 millioner). Kostnadene har vært stabile i perioden, og reduksjonen skyldtes i hovedsak lavere forvaltningshonorar som følge av at grunnlaget for beregningen av honoraret har falt. Verdiendringen på investeringseiendom utgjorde 251,9 millioner kroner (-1.816,7 millioner). De reduserte avkastningskravene hadde positiv effekt på verdiene. Konsernets årsresultat for 2023 utgjorde 982,0 millioner kroner (-829,0 millioner).

Konsernets likviditetsbeholdning utgjorde 439,0 millioner kroner per 31. desember 2024 (340,0 millioner) og kortsiktige fordringer utgjorde 40,4 millioner kroner per 31. desember 2024 (55,8 millioner). Konsernets kortsiktige gjeld besto hovedsakelig av driftskreditt og utgjorde 68,2 millioner kroner (80,7 millioner), tilsvarende 0,44 prosent av totalkapitalen. Totalkapitalen ved utgangen av året var 15.638,7 millioner kroner (14.766,1 millioner), og egenkapitalandelen 97,2 prosent (97,1 prosent). Netto

† * * *
* * * *
* * * *



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – Årsberetning for 2024

eiendeler var 15.198,5 millioner kroner per 31. desember 2024 (14.337,9 millioner).

SEN

SEN hadde driftsinntekter på 128,6 millioner kroner (120,3 millioner) mens totale driftskostnader utgjorde 60,7 millioner kroner (61,4 millioner). Inntektene økte som følge av årlig leieregulering og gode besøkstall på handelsleieeiendommene. Kostnadene er i hovedsak redusert som følge av redusert forvaltningshonorar.

Selskapets likviditetsbeholdning var 75,4 millioner kroner (93,2 millioner) per 31. desember 2024, mens kortsiktige fordringer utgjorde 3,0 millioner kroner (3,3 millioner). Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde 16,3 millioner kroner (15,0 millioner) ved utgangen av året. Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 822,3 millioner kroner. Totalkapitalen ved utgangen av året var 12.045,1 millioner kroner (11.395,6 millioner), og egenkapitalandelen 99,1 prosent (99,0 prosent).

Hendelser etter balansedagen

Styret er ikke kjent med at det har inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig betydning for det avlagte årsregnskap og konsernregnskap.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Etter styrets beste overbevisning er års- og konsernregnskapet for 2024 utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og opplysningene i regnskapet gir et rettvæsende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Risikoforhold

Verdien av andelene i SEN vil påvirkes av en rekke forhold, hvor de risikofaktorer som vurderes å ha størst betydning er redegjort for nedenfor. Oversikten er ikke uttømmende. Selskapets risiko er primært knyttet til

utviklingen i markedet for næringsleieeiendom i Norge. Risikostyringen for konsernet ivaretas av forvalter i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av Selskapsmøtet, se også avsnitt om bærekraft og samfunnsansvar.

Markedsrisiko

Prisrisiko

SEN er eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, og dette vil kunne gi endringer i leienivåer, kostnadsnivå, utleiegrad og verdien på eiendommene. Hvor attraktiv boligmarkedet er vil kunne endre seg som følge av befolkningsendring, endring i handelsvæner, endring av infrastruktur med mer. Pågående og planlagte prosjekter er sensitive overfor endringer i makroøkonomiske konjunkturer. Utviklingen i markedsverdi på eiendommene fra 2023 til 2024 viser en positiv verdiendring på 251,9 millioner kroner.

Eiendomsporteføljen i konsernet er diversifisert og omfatter både kontor, handel, hotell og logistikk. Risikoen for betydelig økt ledighet og en vesentlig nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som lav. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskvaav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier, er omtalt i note 4.

Rentrisiko

Konsernet har ikke rentebærende gjeldsfinansiering. Endringer i betingelsene i lånemarkedet vil imidlertid påvirke markedsverdien av næringsleieeiendommene i konsernet. En økning i rentenivået kan utgjøre en likviditetsbelastning for leietakerne. I tillegg vil en renteoppgang kunne medføre en oppgang i det generelle yieldnivået i markedet, noe som vil påvirke (redusere) verdien på konsernets eiendommer.

Kredittisiko

Kredittisiko vurderes på konsernnivå og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Tiltak for å redusere risiko vil normalt være husleiedeposium eller

¹ I tillegg til de opplyste eiendommene, er det også eiendommer som er i utleie til andre selskaper i konsernet.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2024

bankgaranti fra bank med høy kredittverdighet. Forvalter har etablert gode rutiner for purring og oppfølging av utestående fordringer. Kredittap i både 2023 og 2024 har vært begrenset. Ved utgangen av året var det ingen forfalte, ikke betalte fordringer (31,5 prosent av brutto kundefordringer i 2023).

Likviditetsrisiko

SEN konsern er egenkapitalfinansiert. Konsernet har ikke ekstern gjeld utover normal driftskreditt. Likviditetsrisikoen styres ved at en til enhver tid har tilstrekkelige likviditetsreserver tilgjengelig.

Klimarisiko

I SENs vedtatte rammeverk for arbeid med bærekraft er robusthet mot klimaendringer og reduksjon av klimagassutslipp to av de vesentlige temaene som adresseres. Fysisk klimarisiko er knyttet til hendelser som følge av klimaendringer, eksempelvis skade på bygg som følge av ekstremvær. Dette kan føre til tap og kostnader som kan påvirke avkastningen. Videre er overgangsrisikoen blant annet at bygg som ikke vurderes som bærekraftige og energieffektive kan gi lavere eller tapte leieinntekter, og kan bli vanskeligere å leie ut eller selge. Tiltak for redusert klimarisiko integreres i eiendomsforvaltningen. Ved kjøp av eiendom inngår klimarisiko i teknisk Due Diligence. Forvalter vil følge med på utviklingen i markedet vedrørende klimarisikoen betydning for verdsettelse av eiendeler.

Klima- og naturrisikovurderingene fra 2023 ligger fast. De er utført i henhold til kriteriene i EU-taksonomien. Ekstremnedbør og overvannslom er den viktigste fysiske klimarisikoen, men for SENs portefølje er den vurdert som lav og håndterbar. Ingen av eiendommene vurderes å være utsatt for finansiell risiko som vil svekke eiendommens verdi vesentlig.

Forvalters overgangsplan for klima er basert på etablerte «Science based targets». Energianalyser foreligger på alle eiendommene. Ved siden av potensialet for reduserte energitgifter avdekkes tiltak som

kan bidra til å bringe porteføljen til et nivå i tråd med 1,5-gradersmålet og Parisavtalen, og med EU-taksonomiens krav til grønn økonomisk aktivitet. Tiltakene er innarbeidet i eiendommenes kort- og langsiktige investeringsplaner, og gjennomføres der det er naturlig i byggets livsfase innenfor økonomisk handlingsrom. Energioppgradering er i 2024 gjort på Gneisveien 12, med blant annet installasjon av 800 m² solceller. Verdiandel eiendom med energiklasse A eller B er økt ytterligere, fra 44 prosent i 2023 til 54 prosent i 2024.

Krig

Krigen i Ukraina og Midtøsten påvirker ikke konsernet vesentlig.

Regulatorisk risiko

Verdien av eiendommene kan bli påvirket av endringer i regulatoriske forhold. Dette kan medføre lavere verdsettelse, eller at eiendommen blir mindre likvid. Endrede krav til eksempelvis bærekraft, enten i form av myndighetskrav eller nye krav fra leietakere, kan blant annet påvirke verddivurdering på eiendommene.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt.

Forvaltningssystemene vurderes som robuste, og risiko knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær vurderes som relativt lav.

Kapitalforhold

Konsernet legger vekt på å tilpasse nivået på egenkapital fortløpende og planmessig. Det er i 2024 utbetalt totalt 571,5 millioner kroner (569,8 millioner) til deltakerne. Det er styrets oppfatning at konsernets egenkapital er tilfredsstillende og forsvarlig basert på den virksomhet som drives. I 2025 planlegges utdeling økt ytterligere.

Antall andeler har i 2024 økt med 367.122.451 og utgjør 12.273.053.398.

† Antall andeler inkluderer ikke de utstedte andelene som er i ferd av å bli utstedt.
* Antall andeler inkluderer ikke de utstedte andelene som er i ferd av å bli utstedt.
— Antall andeler



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – Årsberetning for 2024

Arbeidsmiljø og personale

SEN har ingen ansatte, og det er heller ikke planlagt at ansatte eller andre skal ha formelle posisjoner i selskapet utover lovpålagte krav.

SEN har avtale med forvalter Storebrand Asset Management AS om daglig operativ drift av eiendommene og forretningsførsel. Dette innebærer at forvalter sørger for den daglige oppfølgingen av virksomheten i konsernet, herunder sørger for pålagt rapportering til styre og deltakere samt oppfølging av selskapets øvrige sentrale avtaleparter.

Morselskaper og konsernet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret og ledende ansatte er omfattet av Storebrand-konsernets styreansvarsforsikring. Denne er plassert hos forsikringsgivere med solid rating. Forsikringsgiver vil, innenfor rammene av forsikringsdekningen, erstatte formuestap som følge av krav fremsatt mot akrede for personlig ledelsesansvar i forsikringsperioden.

Endringer i styret

Det er ingen endringer i styret i 2024.

Likestilling

Styret i selskapet består av tre kvinner og to menn. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomhet og styret.

Informasjonsplikt i henhold til Lov om forvaltning av alternative investeringsfond

Informasjonsplikten vedrørende godtgjørelse til forvalterens ansatte er dekket i forvaltningsselskapets årsrapport for 2024. Ytterligere informasjon finnes i PRIIP-KID for SEN som alle deltakere mottar ved tegning og ved tilbud fra Storebrand Eiendomsfond Invest AS om å selge andeler i SEN.

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapsavtalen og Retningslinje for bærekraft regulerer SEN's forhold til bærekraft og samfunnsansvar. FNs bære-

kraftsmål, FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI) og FNs prinsipper for menneskerettigheter, miljø og antikorrupsjon (UN Global Compact) skal ligge til grunn for virksomheten.

Gjennom investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal SEN sikre verdier og en langsiktig risikoustert avkastning, herunder bidra til å redusere miljøforstrykk og negativ innvirkning på omverden. SEN skal søke å utnytte mulighetene til verdiskapning og å yte et positivt bidrag til miljø, helse og sikkerhet i egen virksomhet, i verdikjeden og i omgivelsene. Selskapet sikter mot en ledende posisjon innen bærekraft.

SEN er omfattet av Artikkel 8 i EUs Offentliggjøringsforordning for bærekraftig finans (Sustainable Financial Disclosure Regulation). Fondet er et finansielt produkt som "fremmer bærekraft" i form av miljømessige eller sosiale egenskaper, men som ikke har bærekraftige investeringer som formål. Prekontraktuell bærekraftsinformasjon i tråd med Offentliggjøringsforordningens nivå 2-krav er etablert og rapporteres på. Det redegjøres for vesentlige negative bærekraftskonsekvenser, forholdet til EU-taksonomien for bærekraftige investeringer, og indikatorer for promoterte miljømessige og sosiale egenskaper. Dette finnes også tilgjengelig på produktets nettside.

I daglig drift ivaretas bærekraftsforhold i stor grad gjennom tilhørigheten til Storebrand-konsernet med omfattende og detaljerte retningslinjer, prinsipper, prosedyrer og standarder. Videre er forvalterorganisasjonen og dens miljø-ledelsessystem sertifisert etter Miljøfyrtårnstandard. Dette gjøres gjeldende i arbeidet med SEN og bidrar til fondets bærekraftsprofil, mens arbeidsmetodikk og resultater redegjøres for i konsernets årsrapport.

For å sikre bransjerelevant bærekraftskvalitet i forvaltningen benyttes Global ESG Benchmark for Real Assets, GRESB, som en indikator, kvalitetsreferanse og et verktøy for

¹ <https://www.unpri.org/>
² <https://www.un.org/sustainabledevelopment/>
³ <https://www.un.org/globalcompact/>



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – Årsberetning for 2024

utvikling av total bærekraftsstandard. Evalueringen dekker miljø, sosiale forhold og selskapsstyring innen dimensjonene management og performance både på fondsforvalter-, portefølje- og bygg-nivå. Forvalter resertifiserer sitt miljøledelses-system etter Miljøfyrtårnstandarden hvert tredje år. Innkjøpte forvaltningstjenester er i all hovedsak miljøsertifisert etter enten Miljøfyrtårn eller ISO 14001.

Miljøplaner for drift av eiendommene omfatter årlige og mer langsiktige mål, rapportering og løpende miljøoppfølging blant annet innen energi, vann og avfall. Dette danner grunnlaget for miljøeffektiv drift også i samarbeid med leietakerne. Samfunnsansvarskrav ivaretas i planlegging og gjennomføring av prosjekter og i drift, blant annet ved sertifisering etter BREEAM-standarden. Innkjøp i hele verdikjeden skal bidra til minst mulig klimagassutslipp, press på naturressursene, avfallsproduksjon, forurensning og transport og minst mulig press på arbeider- og menneskerettigheter. Miljøregnskapet for eiendommene utgjør en del av grunnlaget for det systematiske arbeidet med miljø og bærekraft. For detaljer henvises det til selskapets Årsrapport for bærekraft.

Det har vært et langsiktig mål å ha en miljøsertifisert portefølje for å ta ned bærekraftsrisiko og høyne markedsposisjonen. Andelen miljøsertifiserte bygg har økt år for år. I 2024 er nivået fra 2023 på 99,5 prosent opprettholdt til tross for en god andel eiendom utenfor operasjonell kontroll (barehouse leieavtaler) og et nykjøpt bygg. Forvalter har valgt å ikke sertifisere et mindre bygg i porteføljen.

På det sosiale området gjennomfører forvalter risiko- og aktsomhetsvurderinger blant forretningsforbindelsene i tråd med åpenhetsloven. Bygg- og eiendomssektoren har generelt en forhøyet risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i verdikjeden, både på bygg og byggeplass i Norge, men ikke minst bakover i leverandørkjeden. Informasjonsplikten ivaretas gjennom redegjørelse for

åpenhetsloven som finnes på selskapets nettside. Behov for ytterligere tiltak for å styrke åpenhet og forebygging av brudd på området vurderes årlig.

Strategi og utsikter for 2025

SEN har som målsetting å være det foretrukne valget for pensjonsskasser og stiftelser når det gjelder eiendomsallokering i deres investeringsporteføljer. SEN har opparbeidet en meget solid posisjon i dette markedet.

SEN ønsker en langsiktig bærekraftig eiendomsportefølje som leverer god balanse mellom forventet avkastning og risiko, hvor målet er en netto avkastning som over tid er på linje med eiendomsmarkedet generelt. I oppbygningen av porteføljen vektlegges sammensetning fordelt på segment, vektet gjenværende leietid, bærekraftskvaliteter, likviditet og kredittrisiko. Fokus er rettet mot ferdigutviklet eiendom med lange leiekontrakter og god beliggenhet på gode kommunikasjonsknutepunkter.

Det er identifisert flere eiendommer med mulig videreutviklingspotensial, og forvalter jobber aktivt med prosesser og mulighetsstudier for å konkretisere disse. Utviklingsmuligheter analyseres løpende og legges frem for styret i SEN når det er relevant.

Fondet vil ha en selektiv tilnærming til transaksjonsmuligheter basert på investeringsmuligheter som bidrar til synergier i eller diversifisering av porteføljen. Over tid øker også omfanget av investeringsmuligheter og investeringsbehov i egen portefølje.

Strategien er å vekte opp i kontor. Kontorporteføljen vekter ved årsskiftet i midten av intervallet gitt i mandatet.

For lager og logistikk søkes dagens vektning opprettholdt.

I handelssegmentet er vektningen lav, og dagens beløpmessige eksponering (uavhengig av prosentvis vektning) søkes opprettholdt.

* [Miljøfyrtårn](#) er et sertifiseringsprogram som er utviklet av Miljøfyrtårn Norge. Det er et offentlig program som er utviklet av Miljøfyrtårn Norge.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – Årsberetning for 2024

For å ytterligere diversifisere porteføljen vil det på sikt vurderes investeringsmuligheter innen kategorien "annet", som for eksempel eiendommer innen skole/undervisning, kultur, helse/omsorg, med flere.

Det vil i tillegg gjøres løpende vurderinger med tanke på redusert klima- og bærekraftsrisiko. Mulige kjøp og salg vurderes løpende basert på en pris/risiko-vurdering eller i forbindelse med videreutviklingsmuligheter.

Lysaker, 13. februar 2025

Styret for Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)
Styrets leder

Heidi Iren Sunde (sign.)
Styremedlem

Hans Petter Horsgaard (sign.)
Styremedlem

Trond Finn Eriksen (sign.)
Styremedlem

Solveig Rakkedal Sollid (sign.)
Styremedlem

▲ [Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996210235](#)
▲ [Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996210235](#)
▲ [Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996210235](#)

Confidential, Hårm, Kari 19.02.2025 14:22:22



Størebrand Eiendomsfond Norge KS – Konsernregnskap
Resultatregnskap
01. januar – 31. desember

FNDR	Note	2024	2023
Lokaleleier	5,6	874,4	785,2
Andre driftkostnader		1,1	1,4
Sum driftkostnader		875,5	786,6
Eiendomsrelaterte kostnader	5,7	40,8	42,2
Administrasjonskostnader	0,12	90,4	105,3
Sum driftkostnader		1306,7	1434,5
Driftresultat før verdiforandring		738,3	639,1
Verdiforandring investerte eiendommer	5	251,9	-1.816,7
Driftresultat		990,2	-1.177,6
Finansinntekter	4,9	16,3	23,1
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	4,3	22,8
Finanskostnader	9	0,0	0,0
Resultat før skatt		1.010,7	-1.131,5
Skattekostnad	10	30,8	348,2
Resultat etter skatt		979,9	-783,3
Årets resultat		982,0	-826,0

† Inntekt fra salg av eiendommer
* Inntekt fra salg av eiendommer
— Inntekt fra salg av eiendommer

Confidential, Hårm, Kari 19.02.2025 14:22:22



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – Konsernregnskap
Oppstilling over Totalresultat
1. januar - 31. desember

MNOK	Note	2024	2023
Årets resultat		999,0	-829,0
Andre inntekter og kostnader			
Poster som ikke skal klassifiseres over resultatet		0,0	0,0
Poster som ikke klassifiseres over resultatet: senere avløst		0,0	0,0
Samme andrs inntekter og kostnader		0,0	0,0
ÅRETS TOTALRESULTAT		999,0	-829,0

† Inntekter og kostnader som ikke er klassifisert over resultatet, men som er klassifisert over resultatet i senere avløst



Storebrand Eiendomsland Norge KS - K konsernregnskap

Balansoppstilling

ENDRINGER	Noter	31.12.2024	31.12.2023
KK-ØK			
Anleggsmidler			
Andre egnede driftsmidler	19		
Investeringsmidler	4, 20	14 261,0	15 475,9
Finansielle eiendeler til midlertidig overrettsløst	6	0,0	3,3
Investeringer i foretak i Norge og tilknyttede selskaper	11	890,4	856,1
Andre langsiktige fordringer	4	79,0	75,7
Sum anleggsmidler		15 150,4	14 370,9
Omleggsmidler			
Kursforskjelling	4, 12	10,9	6,3
Andre kortsiktige fordringer	4, 11	27,5	42,4
Bankinnskudd	4	435,0	340,0
Sum omleggsmidler		473,4	388,7
Sum KKR		15 623,7	14 759,6
EGENKAPITAL OG GJELD			
KK-ØK			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Bunden eidekapital	14	4 805,0	4 625,1
Annent innskutt selskapskapital		6 212,1	5 942,1
Reservert innskutt kapital	14	538,9	538,9
Sum innskutt egenkapital		11 556,0	11 106,1
Oppgjort egenkapital			
Annent egenkapital	14	3 636,0	3 229,1
Sum oppgjort egenkapital		3 636,0	3 229,1
Sum egenkapital		15 192,0	14 335,2
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forpliktelse ved utsett skatt	10	370,7	340,0
Annent langsiktig gjeld		0,0	4,7
Debeterte innskudd	4	1,3	1,5
Sum langsiktig gjeld		372,0	346,2
Kortsiktig gjeld			
Forpliktelse til annen konserngjeld	4, 11	40,7	64,0
Åværende	15	7,5	15,0
Sum kortsiktig gjeld		48,2	79,0
Sum gjeld		420,2	425,2
Sum egenkapital og gjeld		15 612,0	14 760,4
Netto eiendeler		15 190,5	14 327,9

Lysaker, 13. februar 2025
Styret i Storebrand Eiendomsland Norge KS

Anne-Kristine Bøtzem (sign.)
Styrets leder

Håvard Finn Eriksen (sign.)
Styremedlem

Hans Petter Høegsland (sign.)
Styremedlem

Tord Finn Eriksen (sign.)
Styremedlem

Solv eig Bekkedal Solild (sign.)
Styremedlem

† [Årsregnskapet for 2024 er godkjent av Regnskapsrådet](#)
* [Årsregnskapet for 2024 er godkjent av Regnskapsrådet](#)
© 2025 Storebrand



Strafbransj Elenormerend Norge KB - Konsolideringsregnskap

Oppstilling og endringer i egenkapitalen

HKK	Note	Balansere eiekapital	Ansatt eiekapital	Ansatt eiekapital	Sum eiekapital
Egenkapital 01.01.2023		4 604,0	5 900,1	538,7	11 042,8
Kapitalforbehold					0,0
Kapitalforbehold		14,0	32,0		60,0
Utsatt utgangskapital	14				0,0
Egenkapital pr. 31.12.2023		4 618,0	5 932,1	538,7	11 088,8
Egenkapital 01.01.2024		4 628,0	5 942,1	538,7	11 108,8
Kapitalforbehold					0,0
Kapitalforbehold		184,0	170,0		354,0
Utsatt utgangskapital	14				0,0
Egenkapital pr. 31.12.2024		4 812,0	6 112,1	538,7	11 462,8

HKK	Note	Ansatt eiekapital	Ansatt eiekapital, Total	Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023		4 609,0	4 609,0	16 876,8
Kapitalforbehold			0,0	60,0
Utsatt utgangskapital	14	-140,0	-140,0	-140,0
Totalt utgangskapital		-140,0	-140,0	-140,0
Egenkapital pr. 31.12.2023		4 469,0	4 469,0	16 796,8
Egenkapital 01.01.2024		4 479,1	4 479,1	16 816,8
Kapitalforbehold			0,0	60,0
Utsatt utgangskapital	14	-571,5	-571,5	-571,5
Totalt utgangskapital		-571,5	-571,5	-571,5
Egenkapital pr. 31.12.2024		3 907,6	3 907,6	16 245,3

1. Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til Regnskapsloven 1997 og Regnskapsforskriften 1997. Regnskapet er utarbeidet i henhold til Regnskapsloven 1997 og Regnskapsforskriften 1997.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - K konsernregnskap

Oppstilling over kontantstrømmer

NR/OK	Note	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		1 012,7	-1 177,3
Verdendring investeringseendom	5	-251,9	1 016,7
Verdendring finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	4	2,8	-9,6
Andelresultat fra felleskontrollert virksomhet (Bkn./vrd.) i kunnskapsindustri	9	-4,3	22,8
Økn./vrd. i kunnskapsindustri		-4,6	2,7
Økn./vrd. i leverandørføle		4,9	42,8
Endring i andre basiskonstruksjoner		8,2	-15,6
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		788,2	598,9
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Kjøp og tilbakeføring av investeringsseidendommen	5	-533,3	-159,6
Endring i langsiktige fordringer		-2,4	-0,7
Inntekter fra investeringer i felleskontrollert virksomhet			35,0
Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter		-535,7	-130,3
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Inntekter fra salg av egenkapital		450,0	60,0
Tilbakeføring av egenkapital	14	-571,5	-569,8
Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter		-121,5	-509,8
Netto omregningsdifferanser			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		99,0	-43,2
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året		340,0	383,2
Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt		439,0	340,0

† - uttrykt i millioner kroner
 * - uttrykt i millioner amerikanske dollar



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – Kasseforregnskap

Innholdsfortegnelse noter:

Note 1:	Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper
Note 2:	Viktige regnskapsalternativer og uliksemnende vurderinger
Note 3:	Risiko
Note 4:	Vurdering av forvaltningsferdighet og finansielle instrumenter
Note 5:	Investeringsstrategi
Note 6:	Kontraktbaserte leielinjeler
Note 7:	Eiendomsrelaterte kasselaser
Note 8:	Administrasjonskostnader
Note 9:	Netto finansposter
Note 10:	Usatt skatt og skatteforhold
Note 11:	Konjunktrelaterte endringer i komponenter, sammensetning og nærstående senter
Note 12:	Kundekontingenter og andre kontraktlige fordringer
Note 14:	Selvselskapskapital og deltakere
Note 15:	Levingsavgift og annen kortsiktig gjeld
Note 16:	Hendelser etter balansedagen



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

Note 1. Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper:

1. Selskapsinformasjon

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) et norsk kommandittselskap hjemmehørende i Norge. Konsernregnskapet for 2024 ble festsatt av styret 13. februar 2025 for godkjenning av Selskapsmøtet den 20. mars 2025.

Eiendomskonsernet SEN ble stiftet i 2010 primært for å tilfredsstille et behov blant pensjonskasser, forsikringsselskaper og enkelte andre større institusjonelle kunder, som ønsker å investere i ferdigutviklet eiendom. Lang tidshorisont på plasseringen og forutsigbare, lange kontantstrømmer er nøkkelparametere som vektlegges. Selskapets formål er å investere i eiendommer, selskapsandeler og annen ansvarlig kapital i eiendomsselskaper som ikke har ekstern gjeld utover normal driftskreditt og hvis virksomhet er begrenset til plasseringer i fast eiendom i form av omsattelig nærings-eiendom. SEN har hovedkontor i Professor Kohts vei 9, Lysaker.

2. Oppsummering av sentrale regnskapsprinsipper for vesentlige balanseposter

Eiendelsiden i SEN konsern balanse består i hovedsak av investeringseiendom. Investeringseiendommene vurderes til virkelig verdi. SEN konsern er hovedsakelig egenkapitalfinansiert. Gjeldssiden i konsernets balanse består hovedsakelig av utsatt skattegjeld og kortsiktig driftskreditt.

Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

3. Grunnlag for utarbeidelse av regnskapet

Regnskapsprinsippene som er beskrevet nedenfor er anvendt i utarbeidelsen av selskapets konsernregnskap for 2024 og 2023. Prinsippene er benyttet konsistent for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

Konsernregnskapet for SEN er avgitt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS festsatt av Finans-

departementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS, norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Utarbeidelsen av årsregnskapet i overensstemmelse med IFRS krever at ledelsen gjør vurderinger og estimater og tar forutsetninger som påvirker eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader, noteopplysninger og opplysning om potensielle forpliktelser. Faktiske tall kan avvike fra benyttede estimater. Se nærmere omtale om dette i note 2.

4. Endringer i regnskapsprinsipper

Nye standarder og endringer i standarder som er gjort gjeldende per 31. desember 2024 og som kan ha betydning for SEN omtales nedenfor.

Det er ikke identifisert nye standarder og endringer i standarder som ikke er gjort gjeldende per 31. desember 2024 og som kan ha vesentlige effekter i konsernregnskapet til SEN ved implementering.

5. Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer SEN og selskaper hvor SEN har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse opprås normalt når konsernet eier, enten direkte eller indirekte, mer enn 50 prosent av aksjene i selskapet samt at konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Faktisk kontroll innebærer følgende:

- Har makt over foretaket
- Er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement med foretaket
- Har mulighet til å bruke sin makt over foretaket til å påvirke sin avkastning.

Vurderingen gjøres for hver enkelt investering.

SEN Holding AS er et vesentlig datterselskap som eies direkte av SEN. Majoriteten av investeringseiendommene eies av datterselskaper av SEN Holding AS.

¹ I henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS festsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008.



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

Eliminering av interne transaksjoner

Interne mellomværende, interne gevinster og tap, renter, utbytte, konsernbidrag og lignende mellom konsernselskapene er eliminert i konsernregnskapet. Dette inkluderer også SENs mellomværende med sine datterselskap.

6. Foretaksintegrasjon

Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper (normalt investeringer på mellom 20 prosent og 50 prosent av selskapenes egenkapital) hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll, er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

Ved investeringer, herunder ved kjøp av investeringseiendom, blir det vurdert om kjøpet omfatter kjøp av virksomhet i henhold til IFRS 3. Når slike kjøp ikke omfatter kjøp av virksomhet, anvendes ikke oppkjøpsmetoden slik den følger av IFRS 3 med den konsekvens at det ikke avsettes for utsatt skatt slik som i en foretaksintegrasjon. Kostprisen for aksjene fordeles i slike tilfeller forholdsmessig på de ulike eiendelene basert på virkelig verdi.

7. Inntektsføring

7.1 Inntekter fra investeringseiendommer

Inntekter fra investeringseiendom består hovedsakelig av husleieinntekter som presenteres på linjen 'leieinntekter'. Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'. Gevinst ved salg av investeringseiendom er presentert som 'verdiendring investeringseiendom' i resultatet.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Husleieinntekter er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. I den grad husleien er basert på leietakers omsetning, estimeres leieinntekter basert på forventet omsetning for leietaker.

Felleskostnader tilknyttet eiendommene presenteres netto. I den grad eiendommene ikke er fullt utleid, belastes SENs andel av felleskostnader resultatet, og inngår i

'Eiendomsrelaterte kostnader'. Konserninterne transaksjoner elimineres.

7.2 Inntekter fra finansielle instrumenter

Inntekter fra finansielle instrumenter er beskrevet i punkt 9.

8. Investeringseiendommer

Eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Investeringseiendommer består hovedsakelig av sentrale kontorbygg, kjøpesentre, hotell og logistikkbygg i Sør-Norge.

På kjøpstidspunktet innregnes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på markeds-situasjonen på balansedagen. Se også note 2 og note 5 for mer informasjon om verdsettelsen av investeringseiendom.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'. Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger som anses som en påkostning, aktiveres kostnaden.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Konsernet benytter ikke noen av investeringseiendommene som egne lokaler.

¹ I henhold til IFRS 3, er det ikke nødvendigvis åpenbart at et kjøp er et kjøp av virksomhet.
² I henhold til IFRS 3, er det ikke nødvendigvis åpenbart at et kjøp er et kjøp av virksomhet.

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

Skatterabatt ved kjøp av investeringseiendom ('single purpose'-selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom (dag 1 effekt).

9. Finansielle instrumenter

9-1. Generelle prinsipper og definisjoner

Innregning og fraregning

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes i balansen når SEN blir part i instrumentets kontraktmessige bestemmelser. Alminnelige kjøp og salg av finansielle eiendeler er regnskapsført på transaksjonsdagen og finansielle forpliktelser er regnskapsført på oppgjørsdagen. Når en finansiell eiendel eller en finansiell forpliktelse skal førstegangsinnregnes gjøres det en vurdering av om vilkårene for innregning til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader er til stede i tråd med IFRS 9. Dersom det ikke foreligger en virksomhetsmodell hvis formål er å motta faste kontantstrømmer, alternativt selge den finansielle eiendelen, vil den finansielle eiendelen ved førstegangsinnregning klassifiseres og måles til virkelig verdi, med verdiendring over resultatet. Dette vil typisk gjelde ved inngåelse av garantiлис ved kjøp av eiendom. Kundefordringer måles til transaksjonsprisen med fradrag for forventet kredittap ved førstegangsinnregning i den grad det har oppstått fra tjenestedelene av utleievirksomheten, og der det ikke er et betydelig finansieringselement inkludert i transaksjonsprisen.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktmessige rettene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen utløper, eller når foretaket overfører den finansielle eiendelen i en transaksjon hvor all eller tilnærmet all risiko og fortjenestemuligheter knyttet til eierskap av eiendelen overføres.

Finansielle forpliktelser fraregnes fra balansen når de har opphørt — det vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Definisjon av amortisert kost
Amortisert kost etter effektiv rentes metode benyttes ved førstegangsinnregning for finansielle eiendeler og gjeld der vilkårene er

oppfylt. Se omtale nedenfor. Ved beregning av den effektive renten estimeres kontantstrømmer og alle kontraktmessige vilkår ved det finansielle instrumentet tas i betraktning (for eksempel førtidig betaling, kjøpsopsjoner og tilsvarende opsjoner). Beregningen omfatter alle honorarer og rentepunkter betalt eller mottatt mellom parter i kontrakten som er en integrert del av den effektive renten, transaksjonsutgifter og alle andre merbetalinger eller rabatter.

Definisjon av virkelig verdi

Finansielle eiendeler som ved førstegangsinnregning klassifiseres til finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, vil ved etterfølgende balansedager måles til virkelig verdi. Virkelig verdi fastsettes som nåverdi av fremtidige forventede kontantstrømmer tilknyttet den finansielle eiendelen.

Verdifall på finansielle eiendeler

For finansielle eiendeler som er innregnet til amortisert kost, vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at en finansiell eiendel eller en gruppe av finansielle eiendeler har falt i verdi.

Innregning av forventet kredittap

Verdifall på finansielle eiendeler, hovedsakelig kundefordringer er basert på en «expected credit loss» modell. Konsernet benytter unntaksmuligheten definert i standarden for kundefordringer, slik at avsetning for forventet kredittap er basert på tap for hele livssyklusen til fordringen.

For inngåelse av nye leiekontrakter gjennomføres det kredittvurderinger o.l. for å sikre at kunden kan betale. Normalt innhentes garanti fra bank, morselskap eller lignende. All husleie, med unntak av omsetningsleie, forskuddsfaktureres og konsernet har etablert gode rutiner for purring mv.

Konsernet har historisk hatt svært lave kredittap. Ved utgangen av året er det fortsatt svært lave kredittap.

9-2. Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og gjeld

Konsernet SENs finansielle instrumenter består av bankinnskudd, fordringer og

¹ I henhold til IFRS 9 er det ikke nødvendigvis åpenbart at alle finansielle instrumenter er tilgjengelige til salg på enhver tid.



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

leverandørgjeld som stammer fra driften, samt garantileie tilknyttet en ervervet eiendom i 2020 som er klassifisert som finansielt instrument med verdslendring over resultatet.

Finansielle instrumenter som klassifiseres til virkelig verdi over resultatet er ved førstegangsinnregning i hovedsak knyttet til fordring på garantileie og måles til virkelig verdi etter IFRS 9. Se også note 2 for mer informasjon om verdsettelsen av fordring på garantileie.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring finansielle instrumenter'.

Kundefordringer utgjør en liten del av SENS finansielle instrumenter og er i hovedsak knyttet til ordinær utleievirksomhet. Hovedformålet med kundefordringene er å få innbetalt utestående leiemottøker ved forfall i henhold til kontrakt i tråd med konsernets virksomhetsmodell. Fordringer klassifiseres dermed til amortisert kost.

Leverandørgjeld klassifiseres og måles til amortisert kost. Amortisert kost beregnes basert på effektiv rentes metode.

9-3. Finansielle forpliktelser

Etter førstegangsinnregning måles alle finansielle forpliktelser til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode.

10. Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt, og er basert på regnskapsstandarden IAS 12 Resultat-skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relatere seg til poster som er ført i totalresultatet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet på forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. SEN er ikke eget skattesubjekt og skatteeffekt av morselskapets skatteposisjoner og resultater som skatlegges hos deltagerne inntas derfor ikke i konsernregnskapet.

Ved kjøp av enkelt eiendom i stedet for virksomhet etter IFRS 3, benyttes innregningsunntaket i IAS 12 slik at utsatt skatt

på midlertidige forskjeller på oppkjøpstidspunktet ikke innregnes i balansen.

11. Leieavtaler

En leieavtale klassifiseres som finansiell leieavtale dersom den i det vesentlige overfører risiko og avkastning forbundet med eierskap. Øvrige leieavtaler klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. SEN har ingen finansielle leieavtaler.

12. Oppstilling over kontantstrømmer

Oppstilling over kontantstrømmer utarbeides etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmene gruppert etter kilder og anvendelsesområder. Kontanter er definert som bankinnskudd. Oppstillingen over kontantstrømmer spesifiseres på operasjonelle, investerings- og finansierings aktiviteter. Eiendeler holdt for salg er ikke inkludert i oppstillingen.

* [Årsregnskapet er tilgjengelig på \[www.brno.no\]\(#\)](#)
* [Årsregnskapet er tilgjengelig på \[www.brno.no\]\(#\)](#)
* [Årsregnskapet er tilgjengelig på \[www.brno.no\]\(#\)](#)



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

Note 2: Viktige regnskaps-estimater og skjønnsmessige vurderinger

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må ledelsen foreta estimater, skjønnsmessige vurderinger og forutsetninger av usikre størrelser. Estimater og vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og forventning om framtidige hendelser og representerer ledelsens beste skjønn på tidspunktet for regnskapsavleggelsen.

De faktiske resultatene kan avvike fra regnskapsestimaterne. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår.

Konsernets mest vesentlige estimater og vurderinger som kan gi vesentlig justering av innregnede verdier, er omtalt nedenfor:

Investeringseiendommer

Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 4.1.

Markedet for næringseiendom er lite likvid og transparent i forhold til andre aktivklasser som omsettes til kjente kurser daglig. Verdsattelsene som gjøres krever bruk av skjønn, dette gjelder særlig i perioder med urolige finansmarkeder og pandemier.

Forutsetninger som krever særlig bruk av skjønn i verdsettelsen av de ulike eiendommene er:

- markedsleie og ledighetsutvikling
- KPI-regulering
- kvaliteten og varigheten på leieinntektene
- eierkostnader
- teknisk standard på eiendommen og rehabiliteringsbehov
- diskonteringsrente for sikker og usikker kontantstrøm, samt restverdi

Eiendommene i konsernet omfatter både kontor, handel, hotell og logistikk.

Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet

Virkelig verdi på fordring på garantileie fastsettes kvartalsvis basert på differansen mellom maksimalt garantileiebeløp, i henhold til kjøpekontrakt, og estimerte kontantstrømmer for eiendommens leieforhold. Beløpene neddiskonteres over kontraktperioden basert på en diskonteringsrente tilsvarende eiendommens, justert for særskilt motpartsrisiko.

¹ [https://www.storebrand.no/om-oss/forvaltere/forvaltere-og-utvalgte-fund/bronnøysundregistrene](#)
² [https://www.storebrand.no/om-oss/forvaltere/forvaltere-og-utvalgte-fund/bronnøysundregistrene](#)



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

Note 3: Risiko

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer risiko; markedsrisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyring fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital.

3.1 Markedsrisiko

Markedsrisiko er knyttet til den generelle utviklingen i det norske eiendomsmarkedet, som igjen er tett knyttet til utviklingen i norsk økonomi.

Prisrisiko

Leieavtaler vil normalt inneholde bestemmelser om at leie skal reguleres årlig i forhold til utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Dersom årlig endring i KPI blir lavere enn forventet, vil det svekke likviditeten og kunne medføre lavere løpende inntekter enn hva som er forventet. Tilsvarende vil likviditeten styrkes og selskapet vil motta høyere løpende inntekter dersom årlig endring i KPI blir høyere enn forventet, men det kan likevel medføre lavere totalavkastning enn forventet for eksempel som følge av økt avkastningskrav og derigjennom fallende eiendomsverdier. Makroøkonomiske konjunkturer kan påvirke eiendomsverdiene.

Siden desember 2023 har styringsrenten vært på 4,5 prosent. Renten har bidratt til å kjøle ned økonomien og dempe prisveksten.

Prisveksten fortsatta å avta mot slutten av 2024 og endte med en årsvekst på 2,2 prosent og nærmer seg målet på 2 prosent. Samtidig er bedriftenes kostnadsvekst fortsatt høy, noe som sannsynligvis vil bidra til å opprettholde prisveksten fremover.

Det er fortsatt behov for en stram pengepolitikk, men tiden er snart er inne for å begynne å senke renten. Hvis utviklingen går som Norges Bank forventer, vil de sette ned renten i mars.

SEN har investert i eiendommer innenfor kontor, logistikk, handel og hotell beliggende i Sør-Norge. Fordelingen er som følger basert på virkelig verdi:

Markedsrisikoen er fordelt på markedsrisikoen

	2024	2023
Utsatt	44 %	47 %
Utsatt	12 %	12 %
Utsatt	16 %	17 %
Utsatt	11 %	10 %
Totalt	100 %	100 %

Renterisiko

Renterisiko er risiko for at svingninger i renten påvirker betalingsevnen til våre leietakere og at endringer i rentenivå uten påvirker forutsetningene for beregning av virkelig verdi på investeringseiendommene i konsernet. Konsernet er egenkapitalfinansiert.

Konsernet kan ikke plassere overskuddslikviditet i annet enn bankinnskudd og skal fortrinnsvis tilbakebetale overskuddslikviditet til deltakerne. Normalt utbetales utbytte hvert kvartal med mindre det planlegges investering i eiendom i nær fremtid.

Valutarisiko

Eksposeringen for valutarisiko er begrenset da konsernet kun skal besime og investere i eiendom med beliggenhet i Norge. Videre er alle leieavtalene i konsernet i NOK.

Klimarisiko

Forvalter følger med på utviklingen i markedet vedrørende klimarisikoen betydning for utviklingen i markedsverdien. Så langt har ikke klimarisiko påvirket verdsettelsen, men det antas at investoruniverset er noe lavere for eiendommer som er utsatt for klimaendringer.

3.2 Kredittisiko

Kredittisiko er risiko for tap knyttet til at motparter ikke oppfyller sine gjeldsforpliktelser til konsernet. Risikoen omfatter manglende kontraktoppfyllelse fra leietakere herunder utestående fordringer og faste avtaler.

Hvis en leietaker ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser vil selskapet kunne gå glipp av leieinntekter og potensielt måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter. Det er innført rutiner som sikrer at slike tap på fordringer begrenses ved at de fleste av inngåtte leiekontrakter vil forplikte leietaker til å stille sikkerhet for tre til seks måneders husleie med tillegg av felleskostnader og andre omkostninger. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd.

1. Dette er en del av årsregnskapet for Brønnøysundregistrene. For mer informasjon, se årsregnskapet for 2024 på www.brno.no.



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

Risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne vurderes som lav. Konsernet benytter unntaksbestemmelsen i IFRS 9 ved vurdering av kreditttap som beregnes basert på livssyklusen til fordringen. Utestående fordringer følges opp tett, og det er god dialog med leietakerne. Det foretas en konkret vurdering av når en fordring anses som misligholdt. Normalt er dette først ved konkurs eller at leietaker flytter ut / utkastelse uten å innfri gjenværende forpliktelse og dette ikke dekkes av inngåtte sikkerheter i form av garanti eller depositum. Det er ikke realisert husleietap i 2024. Realiserte tap har ikke økt vesentlig sammen lignet med tidligere år, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2024 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes.

3.3 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at konsernet ikke klarer å oppfylle sine forpliktelser uten at det oppstår vesentlige ekstraomkostninger i form av prisfall på eiendeler som må realiseres,

eller i form av ekstra dyr finansiering. Utdeling av overskuddslikviditet finner sted i den grad styret anser det som forsvarlig. Selskapets overskuddslikviditet skal plasseres i bank eller på annen betryggende måte.

Konsernet SEN er hovedsakelig egenkapitalfinansiert, og er derfor i begrenset grad påvirket av fluktusjoner i rentemarkedet. Det innhentes kapital fra deltakere i forkant av kjøp av eiendom og det utdeles utbytte til deltakerne etter eventuelle salg av eiendom med mindre styret ønsker å beholde midlene til planlagte kjøp innenfor neste 12 måneders periode. Nye og eksisterende deltakere inviteres til å delta ved emisjoner.

Andelene i SEN er ikke notert på noe regulert marked og det foreligger heller ikke planer om å søke andelene tatt opp til notering. Antallet deltakere i selskapet forventes holde seg relativt stabilt. Dette innebærer at likviditeten i andelene må forventes å være begrenset.

Aldersfordeling på kundefordringer med videre per 31.12

MNOK	2024	2023
Med forfalte fordringer	11,1	4,4
Forfalt 1 - 30 dager	-	1,4
Forfalt 31 - 60 dager	-	0,2
Forfalt 61 - 90 dager	-	-
Forfalt over 90 dager	-	0,4
Sum brutte kundefordringer	11,1	4,4
Avsetning forventet kredittap	-0,2	-0,1
Utsatt leieinntekt	-	0,0
Sum netto kundefordringer	10,9	4,3

* [Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996210235](#)
* [Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 996210235](#)
* [Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 996210235](#)



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

Note 4: Verdssettelse av investeringseiendom og finansielle instrumenter

Nedenfor følger en oversikt over vesentligste poster vurdert til virkelig verdi.

4.1 Investeringseiendom

Investeringseiendommer består hovedsakelig av sentrale kontorbygg, kjøpesentre, hotell og logistikkbygg i Sør-Norge.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Hvert kvartal innhentes verdilvurderinger av konsernets investerings-eiendommer fra fire uavhengige rådgivere. Porteføljen er fordelt slik at hver eiendom blir verdilvurdert av to av de fire uavhengige rådgiverne. Eiendommer som er arvervet mindre enn tre måneder før vurderingstidspunktet kan verdsettes til anskaffelseskost. De uavhengige sakkyndige skal legge til grunn kjente hendelser som kan påvirke verdifastsettelsene ved beregning av markedsverdi på balanseidspunktet. Det preseres imidlertid at det vil være opp til de uavhengige sakkyndige å velge den verdilvurderingsmetoden som de mener egner seg best til å vurdere markedsværdien av de enkelte eiendommer som inngår i selskapets eiendomsportefølje. En vil søke å benytte verdsettelse som bruker verdsettelsesmetoder som tilfredsstillende internasjonale anerkjente verdsettelsesstandarder. Med markedsverdi menes i hovedtrekk den verdien eiendommen kan selges til ved inngåelse av kontrakt mellom villig, velinformert og uavhengig selger og kjøper.

Alle eiendommene er per 31. desember 2024 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. Det foretas en vurdering av om verdsettelsene fra de eksterne verdsettere virker fornuftig basert på markedsutviklingen generelt, de forutsetninger som er lagt til grunn og informasjon fra konsernet hva gjelder kjente kontantstrømmer, rehabiliteringsbehov og ledighet mv. SEN har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for

regnskapsføring av investerings-eiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2024.

4.2 Finansielle instrumenter og derivater

For ikke-noterte finansielle eiendeler estimeres virkelig verdi ved bruk av verdsettelsesteknikker, basert på forutsetninger som ikke underbygges av observerbare markedspriser. Virkelig verdi beregnes som nåverdi av estimerte kontantstrømmer diskontert med den rente som gjelder for tilsvarende gjeld og eiendeler på balanse dagen.

Finansielle eiendeler klassifisert til virkelig verdi over resultatet

Fordring på garantileie klassifiseres som finansiell eiendel til virkelig verdi over resultatet ved førstegangsinnregning og måles til virkelig verdi. Årlig garantileie baseres på forskjellen mellom fastsatt avtalt garantileie og budsjettert leie for eiendommen. Forfall er normalt 1. dag i måneden for 1/12 av årlig garantileie. Avregning av årlig garantileie mot endelig leieinntekt foretas årlig. Virkelig verdi av gjestående fordring neddiskonteres med et avkastningskrav hensyntatt påslag for motpartsrisiko.

Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annan gjeld

Kundefordringer/andre fordringer innregnes til virkelig verdi og måles til amortisert kost. Kundefordringer består hovedsakelig av forskuddsfakturert leie av fast eiendom for neste kvartal. Forfall er normalt 1. dag i kvartalet. Det er derfor relativt kort kredittid. SEN har svært lite utestående etter forfall. Balanseført verdi vil derfor normalt tilsvare transaksjonsprisen med unntak av eventuell avsetning for kredittap. Konsernet har historisk hatt marginalt med nedskrivninger på tap på fordringer.

Leverandørgjeld

Konsernet klassifiserer og måler leverandørgjeld til amortisert kost, uendret klassifisering fra tidligere standard. Leverandørgjelden gjøres normalt opp ved forfall.

* [https://www.sen.no/om-sen/forvaltningsrapport-2024](#)
* [https://www.sen.no/om-sen/forvaltningsrapport-2024](#)
* [https://www.sen.no/om-sen/forvaltningsrapport-2024](#)



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

4.3 Vurdering av virkelig verdi

Verdsettelse av investeringsgjensidigheter og finansielle eiendeler til virkelig verdi

MNØK	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Virkelig verdi 2024	Virkelig verdi 2023
	Kjøpte priser	Observerbare fortløpninger	Ikke observerbare fortløpninger		
Eiendeler					
Investeringsgjensidighet			14 261,0	14 261,0	15 475,8
Finansielle eiendeler til virkelig verdi, nettoresultat			-	-	7,7
Sum virkelig verdi per 31.12:	0,0	0,0	14 261,0	14 261,0	15 479,3

Investeringsgjensidigheter og finansielle eiendeler til virkelig verdi - Nivå 3

MNØK	Finansielle eiendeler	
	Finansielle eiendeler	Investeringsgjensidighet
Balans 1.1.24	3,5	13 475,8
Tilgang	0,0	533,3
Avgang	0,0	0,0
Netto omkostning	0,0	791,9
Innsatt	0,4	0,0
Balans 31.12:	0,0	14 261,0

Nivå 1:

Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på noterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler. Konsernet hadde per utgangen av året ingen investeringer som var klassifisert under dette nivået.

Nivå 2:

Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på observerbar markedsinformasjon ikke omfattet av nivå 1. Konsernet hadde per utgangen av året ingen investeringer som var klassifisert under dette nivået.

Nivå 3:

Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på informasjon som ikke er observerbar iht. nivå 2. Investeringer klassifisert på nivå 3 omfatter investeringsgjensidighet og finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, samt andre finansielle eiendeler og forpliktelser.

Konsernets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2024 og 2023.

Verdsettelse av finansielle instrumenter til markedspris

MNØK	2024		2023	
	Amortisert kost	Balansert verdi	Amortisert kost	Balansert verdi
Eiendeler				
Andre finansielle eiendeler	78,4	78,4	93,1	93,1
Bankinnskudd	439,0	439,0	340,0	340,0
Sum per 31.12:	517,4	517,4	433,1	433,1
Gjeld				
Andre finansielle forpliktelser	47,3	47,3	40,2	40,2
Sum per 31.12:	47,3	47,3	40,2	40,2

4.4 Sensitiviteter på virkelig verdi av investeringsgjensidighet og finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Sensitivitetsvurderingen av eiendom gjelder kun investeringsgjensidighet da konsernet ikke har eierbenyttet eiendom.

† - Ikke observerbare fortløpninger
 * - Ikke observerbare fortløpninger



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2024

Verdivurderingen av eiendom er særlig sensitiv for endring i avkastningskravet og forutsetninger om fremtidig kontantstrøm. En endring på 0,25 prosentpoeng i avkastningskravet hvor alt annet holdes likt, vil medføre en endring av verdien på eiendomsporteføljen til SEN på om lag +/- 4,3 prosent.

Verdivurdering av finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er først og fremst sensitiv i forhold til endring i avkastningskravet og forventede kontantstrømmer fra underliggende leietaker, da selger av eiendommen skal betale differansen mellom garantileibeløp fastsatt i kjøpekontrakten og faktiske leieinntekter fra leietaker.

Sensitivitet på investeringseiendommer

2024

Variabler	Endring i variabler	Verdenoring (+)	Verdenoring (-)
Aukingsrisikoen	+/-0,25 prosentpoeng	-590,9	644,3
Driftskostnader	+/-0,10 prosent	-87,7	87,7
Leieinntekter	+/-0,10 prosent	1 594,9	-1 594,9

2023

Variabler	Endring i variabler	Verdenoring (+)	Verdenoring (-)
Aukingsrisikoen	+/-0,25 prosentpoeng	-558,9	613,7
Driftskostnader	+/-0,10 prosent	-99,5	99,5
Leieinntekter	+/-0,10 prosent	1 530,7	-1 530,7

Sensitivitet på finansielle eiendeler

	Endring i avkastningskrav	
PERIOD	0,25 %	-0,25 %
Endring i virkelig verdi per 31.12.24	-	-
Endring virkelig verdi per 31.12.23	-0,1	0,1

* [Sensitivitet til avkastningskravet](#)
* [Sensitivitet til forventede kontantstrømmer](#)
* [Sensitivitet til leieinntekter](#)



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 5: Investeringseiendom

Alle eiendommene eies av konsernet.

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å oppjeme leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsværdi forenet av eksterne uavhengige rådgivere. Se note 4 for mer informasjon om verdsettelsen av investeringseiendom.

Endring i bokførte investeringseiendommer er spesifisert i tabellen nedenfor.

Endring i investeringseiendom	2024	2023
HvOK		
Bokført verdi per 1. januar	13 475,8	15 136,9
Tilgang ved investeringer knyttet til eiendommer	533,3	155,6
Eiendommer holdt for salg (note 16)	0,0	0,0
Tilgang som følge av opphør av holdt for salg klassifisering	0,0	0,0
Resultatert verdiforandring investeringseiendom	251,9	-1 816,7
Bokført verdi per 31. desember	14 261,0	13 475,8
Åkkumulert verdiforandring per 31. desember	810,1	558,2

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan rentiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen fra salg kan benyttes.

Investeringseiendommene er ikke stift som sikkerhet (pant).

Ved utgangen av 2024 er totalt 1,8 % (1,9 %) av eiendommene for investeringseiendommer ikke utlejet.

Ingen av investeringseiendommene benyttes av eierne i 2023 eller 2024.

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendommene fremkommer av resultatregnskapet. Forfallsstruktur for ikke-konsekutive leiekontrakter knyttet til investeringseiendom er spesifisert i note 6.

Endringer i virkelig verdi resulterer i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Investeringseiendommer avskrives ikke.

HvOK	Note	2024	2023
Leieinntekter	6	874,4	785,2
Andre eiendomsrelaterte kostnader	7	-40,8	-42,2
Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi		833,6	743,0

† [Årsregnskapet for 2024 er godkjent av Regnskapsrådet](#)
* [Årsregnskapet for 2023 er godkjent av Regnskapsrådet](#)
— [Årsregnskapet for 2022 er godkjent av Regnskapsrådet](#)



Storebrand Eiendomsfond Norge AS - Kontrastregnskap

Note 6: Kontrastbaserte leieinntekter

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av investert eiendom, kontraktene har gjennomsnittlig 6,4 års gjenværende leidd. Kontraktene inntar tre av de største logistikkgyggene er lange, og de vurderes til å være lønnsomme. Det samme er tilfellet med Scandic, Arcus og OMB, som er konsernets tre største leietakere. For eiendommer inntekter, har det også kontrakter der kontraktene er for kortere tid, i kontrastregnskapet, noe som er vanlig for disse segmentene. 87% av totale leieinntekter er gjenstand for årlig CPI justering. Opsjoner, garantier m.v. forhandles individuelt.

Summen av kontrastbaserte leieinntekter (inkludert Metro kjøpesenter som er en del av leieforholdet i tabellen i anote 11) for 2024 fordelt utgjør som følger:

Eiendom	Sted	Segment	Leieinntekt 2024	Gjenværende leieavtal (M)
NNOK				
Oslo Westendpark, V/Sjøppeleiga 5	Oslo, Westendparken	Kontor	62,3	6,7
Brynsdalveien 6	Oslo, Brynsdalveien	Kontor	38,8	3,7
Nydalsveien 36	Oslo, Nydalen	Kontor	17,5	2,5
Nydalsveien 36	Oslo, Nydalen	Kontor	10,8	3,6
Gullhaug, Torj 2B	Oslo, Nydalen	Kontor	20,9	8,4
Brugata 19	Oslo, Sentrum	Kontor	4,0	5,5
Platipus-Pedersen vei 7	Lysaker	Kontor	59,3	2,6
Sølheimsgaten 7 A-E	Bergen	Kontor	68,5	6,5
Dalsveien 11-14	Fredrikstad	Handel	58,9	5,4
Dalsveien 28	Fredrikstad	Handel	23,4	4,1
Billeviksgata 30	Lørenskog	Handel	34,6	5,2
Drammens 18	Skedsmo	Logistikk	47,0	4,7
Sjøveien 19	Vestby	Logistikk	18,8	10,2
Frønesveien 12	Skedsmo kommune	Logistikk	10,7	4,7
Bjørnstamveien 12-14	Udemarken	Logistikk	54,0	5,9
Desfilerveien 11	Gjelleråsen	Logistikk	39,1	12,2
Dr. Handbergsgate 13-17	Drammen	Kontor	19,3	5,0
Harvén Linges vei 2	Porsbun	Hotell	41,4	5,9
Inngangveien 7	Oslo, Inngangveien	Hotell	66,8	11,9
Billeviksgata 28	Oslo, Lillestrøm	Hotell	25,0	8,3
Lagårdsveien 44	Stavanger	Kontor	45,4	4,1
Lagårdsveien 44	Stavanger	Kontor	4,18	2,7
Sum kontrastbaserte leieinntekter per 31.12.2024			929,1	6,4
Billeviksgata 30 innregnet etter egenkapitalmetoden			-84,6	
Sum leieinntekter 2024			844,4	

Santkvalitet av de kontrastbaserte leieinntektene som inntekter i regnskapsperioden utgjør 123,7 millioner kroner (100,0 millioner kroner i 2023).

Fremtidig utvirkning av operasjonelle leieavtaler (leiekontrakter, ikke KPI-leier)

2025	606,1
2026-2029	2 743,1
Oppr 2024	3 349,2

† - Dette er et estimert tall basert på informasjon som er tilgjengelig på datoen for utarbeidelse av regnskapet.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - K konsernregnskap

Note 7: Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader

MNOM	Note	2024	2023
Løpende driftskostnader		16,3	14,7
Vedlikeholdskostnader		13,1	9,7
Utleiev/markedsføringskostnader		6,3	5,8
Andel felleskostnader		4,4	12,8
Tap på fordrings*	13	0,6	0,1
Sum		40,7	43,1

* Tap på fordrings er beregnet ut fra de samlede fordringspostene som er utlyst på salg og er beregnet ut fra de samlede fordringspostene som er utlyst på salg.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note B: Administrasjonskostnader

Administrasjonskostnader

MNOK	Note	2024	2023
Forvaltningshonorar *)	12	96,4	99,4
Godtgjørelse til revisjon		0,8	0,9
Deponimaker		0,9	0,8
Andre honorarer *)	12	4,0	3,8
Godtgjørelse til styret		0,6	0,6
Sum		96,4	105,3

*) Betegnelsen inkluderer honorar til eksterne forvaltere og nærstående part (note 12).

Spesifikasjon revisjonshonorar

MNOK	2024	2023
Levdålagi revisjon	0,6	0,6
Andre aksjesjassjonstjenester	0,2	0,3
Andre tjenester utenfor revisjon	0,0	0,0
Skatteålgjøring	0,0	0,0
Sum	0,8	0,9

Ytelser til foretaks ansatte

Konsernet har ingen egne ansatte og er ikke pliktet å ha obligatorisk pensjonspensjon. SDN kjøper alle administrative tjenester fra Storebrand Asset Management AS. Informasjonsplikten for Storebrand Eiendomsfond Norge konsern vedrørende godtgjørelse til forvalterens ansatte er dekket i forvaltingselskapet Storebrand Asset Management AS årsrapport.

Styret er virksomhetens Avarsta ledelse, og representerer delaktene i Storebrand Eiendomsfond Norge KS. Styremøtet er personlig styrehonorar utbetalt i 2024 er opplyst i 2023.

Styret (MNOK)	Godtgjørelse	Tjenestetid fra
Anne-Kristine Bekken	0	22.11.2016
Troul Finn Eriksson	0	03.03.2020
Hans Peter Hovgaard	97 463	03.03.2020
Solveig Bekkedal Solli	97 463	10.03.2022
Hedrun Sunde	97 463	05.01.2020
Varermedlemmer:		
Benedicte Husabe Hornumstrand	26 665	16.11.2021
Harald Barfred Hauge	0	06.03.2019
Liter Helen	26 665	10.03.2022
Erling Høy-Pettersen	26 665	03.03.2020
Sum 2024	378 364	
Sum 2023	367 091	

1) Det er ingen styremedlemmer, varermedlemmer, samt nærreste familie og selskaper som eierandeler der vedkommende har bestemmende innflytelse, jmf. art. 9 i regnskapsloven § 7-26.

Dele er utbetalt kr 32.000 til selskaps valgkomité. (kr 10.000 i 2023)

*) Det er ingen styremedlemmer, varermedlemmer, samt nærreste familie og selskaper som eierandeler der vedkommende har bestemmende innflytelse, jmf. art. 9 i regnskapsloven § 7-26.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – Konsernregnskap

Note 9: Netto finansposter

Tilsvarende noter for tidligere år finnes også i årsregnskapet for finansinntekter og finansposter.

Finansinntekter

FINNØK	Note	2024	2023
Renteinntekter lamellinvest		21,1	13,0
Verdierøring, finansielle derivater og andre gjensidige resultat		-2,0	9,6
Andre finansinntekter			0,0
Sum finansinntekter		19,1	22,6

Finanskostnader

FINNØK	2024	2023
Renteutgifter	0,0	0,0
Andre finanskostnader	0,0	0,0
Sum finanskostnader	0,0	0,0

Netto finansposter 19,1 22,6

Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge.
Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge.
Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge.



Storebrand Eiendomstond Norge AS – Konsernregnskap

Note 10: Skatt

NOK

Skattekontra i innregnet i resultatet	2024	2023
Forskjøt skatt		
Detaljer skatt (periodisk)	0,0	0,0
Utsatt skatt		
Endring forpliktede ved utsatt skatt	30,8	348,2
Endring i skattensats	0,0	0,0
Skattekontra	30,8	-348,2

Anerkjennelse av skatteforplikting	2024	2023
Ordnet resultat før skatt	1 012,7	-1 177,3
Forskjøt inntektskatt med nominell skattesats	222,6	-219,0
Skatteforplikting		
Ikke skattepliktig inntekt	-0,1	-0,2
Annet	0,7	0,5
Rabattar beskrevet på detaljens hånd	-192,7	-69,5
Skattekontra	30,8	-348,2

Rentelod med skatt i resultatregnskapet	30,8	-348,2
Skattekontra	30,8	-348,2
Effektiv skattesats	3,04 %	20,58 %

Beregning av utsatt skattefordel og utsatt skatt av midlertidige forskjeller og underkuttet til fremføring

	2024	2023
Skattekontra med skatteforplikting		
Investeringsegendom	3 130,2	2 891,7
Finansielle instrumenter	0,0	0,0
Gjeld til medlemstilgjørere	0,0	0,0
Annet	39,8	42,1
Sum skattekontra med skatteforplikting	3 170,0	2 934,8

Skatteforplikting med skattefordel		
Annet	-1,1	-1,0
Sum skatteforplikting med skattefordel	-1,1	-1,0

Fremførbare underkutt/oppgjørelse	-782,7	-500,3
Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel	2 386,2	2 378,8

Grunnlag ikke bokført som skatt	009,7	830,1
Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel	2 395,9	3 208,9
Netto utsatt skattefordel / Forskjellbas	170,7	340,0

Endring utsatt skatt, ikke effekt over resultatet

Storebrand Eiendomstond Norge AS er ikke egne skatteobjekt og skattefritt per tilhørende skatteposisjoner og resultater som skattelegger opp deltagere i utviss derfor ikke i konsernregnskapet. Brynsalen AS og Memo AS er heller ikke egne skatteobjekt og tilhørende hovedsakelig eies av Storebrand Eiendomstond Norge AS i tillegg holder ikke deres tilhørende skatteposisjoner i konsernregnskapet. Over midlertidige forskjeller i utviss som ikke bokføres som skatt ved utgangen av 2023 og 2022.

† [Storebrand Eiendomstond Norge AS](#) er ikke egne skatteobjekt og skattefritt per tilhørende skatteposisjoner og resultater som skattelegger opp deltagere i utviss derfor ikke i konsernregnskapet. Brynsalen AS og Memo AS er heller ikke egne skatteobjekt og tilhørende hovedsakelig eies av Storebrand Eiendomstond Norge AS i tillegg holder ikke deres tilhørende skatteposisjoner i konsernregnskapet. Over midlertidige forskjeller i utviss som ikke bokføres som skatt ved utgangen av 2023 og 2022.



Storebrand Elåndsønsfond Norge KS - K konsernregnskap Note 11: Konsernselskaper og endringer i konsernets sammensetning

Følgende datterselskaper og felleskontrollerte selskaper er inkludert:

Selskap	Hoveddriftsområde	Eierandel	Størrelsesandel
Mydalveien 33 AS	Hjemmeselskap	100%	100%
Mydalveien 36 AS	Hjemmeselskap	100%	100%
Gullhaug Torg 2B AS	Hjemmeselskap	100%	100%
Storebrand Ukeveien Hjemmel AS	Hjemmeselskap	100%	100%
Storebrand Kjøpesenter Østfoldhallen AS	Hjemmeselskap	100%	100%
SEH Holding AS	Holdingselskap	100%	100%
Byråsletten 6 AS	Kommandittst.	100%	100%
Oslo AS	Komplementar	100%	100%
Destiljevæien 11 AS	Næringseiendom	100%	100%
Søhemsøgater 7 A AS	Næringseiendom	100%	100%
Søhemsøgater 7 D AS	Næringseiendom	100%	100%
Søhemsøgater 7 C AS	Næringseiendom	100%	100%
Søhemsøgater 7 D AS	Næringseiendom	100%	100%
Søhemsøgater 7 E AS	Næringseiendom	100%	100%
Dr. Hansdovregate 17 AS	Næringseiendom	100%	100%
Lagårdsveien 44 AS	Næringseiendom	100%	100%
Lagårdsveien Holding AS	Næringseiendom	100%	100%
Lysaker Plaza 1 AS	Næringseiendom	100%	100%
Fennelia Hotel AS	Næringseiendom	100%	100%
Rantaler Hotel AS	Næringseiendom	100%	100%
Hobby Hotel AS	Næringseiendom	100%	100%
Grezeveien 16 1B AS	Næringseiendom	100%	100%
Beveri Omleingsentral AS	Næringseiendom	100%	100%
Ullnatterveien 17-15 AS	Næringseiendom	100%	100%
Greve Wedels Plaza 9 AS	Næringseiendom	100%	100%
Det Slag System AS	Næringseiendom	100%	100%
Brugata 1 19 AS	Næringseiendom	100%	100%
Byråsletten 6 KS	Næringseiendom	100%	100%
Metro Senter ANS	Næringseiendom	50%	50%

Alle selskapene med unntak av Metro Senter ANS har samme forettingsadresse som Storebrand Elåndsønsfond Norge KS (Postboks Kohls vei 9, 1327 Lysaker). Metro Senter ANS forettingsadresse er (Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo)

De felleskontrollerte selskaper Metro Senter ANS inngår etter egenkapitalmetoden. Regnskapet til Metro Senter ANS uttrykkes etter forenklet IFRS

Ytterligere informasjon vedrørende Metro Senter ANS er opplyst om under
Metro Senter ANS

MNOK	2024	2023
Balansført verdi per. 01.01.	846,2	913,9
Andel resultat etter skatt	0,3	-22,0
Utbytte	-	-35,0
Balansført verdi per. 31.12.	846,4	856,9

Metro Senter ANS - Finansiell informasjon, basert på 100% utf.

Resultatregnskap	Note	2024	2023
MNOK			
Lønnskutt		109,3	115,7
Andre driftsinntekter		-	0,5
Driftskostnader		-24,1	16,7
Verdiendring investeringseiendom		-80,0	-148,3
Netto finansposter		4,3	3,5
Totalresultat		8,4	-45,5
Konsernets andel av totalresultat	50%	4,3	-22,8
Balansoppstilling		2024	2023
Investeringseiendom		1 621,1	1 653,9
Andre eiendeler		117,8	76,6
Sum eiendeler		1 738,9	1 730,5
Egenkapital		1 720,8	1 712,3
Korttidsgjeld		18,1	1,2
Sum egenkapital og gjeld		1 738,9	1 724,5
Konsernets andel av netto eiendeler	50%	869,4	856,1

Ansatt utbytte i Metro Senter ANS er tilbakelent.

† - uttrykt i millioner kroner
* - uttrykt i millioner kroner, inkludert skatt



Storebrand Eiendomfond Norge KS - Konsernregnskap

Note 12: Transaksjoner med nærstående parter

En nærstående part har betydelig innflytning på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås gjennom gjennomsjerskapsforhold, deltakelse i konsernets beslutningsorganer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold. Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår.

Storebrand Eiendomfond Norge KS eies direkte og indirekte totalt 27,40 % av Storebrand Livsforsikring AS, Storebrand Eiendomfond Invest AS og Storebrand Eiendomfond Norge AS (Komplementar). Selskapene er heleide datterselskaper av Storebrand Livsforsikring AS som inngår i Storebrand ASA-konsernet.

Storebrand Eiendomfond Norge Konsern forvaltes av Storebrand Asset Management AS (SAM) som er et heleid datterselskap av Storebrand ASA-konsernet. Kjøp av forvaltningsgjensert fra nærstående parter gjelder i hovedsak ulike felles administrativa funksjoner. Forvaltningshonorar beregnes kvantitativt basert på eiendomsverdi.

Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i note 8. Storebrand Livsforsikring AS har i 2024 og 2023 vært styrerepresentert i detaker i Storebrand Eiendomfond Norge KS.

Transaksjoner med nærstående parter	Land	Note	2024	2023
Forvaltningshonorar til SAM	Norge	8	83,4	95,1
Transaksjonshonorar til SAM	Norge		2,2	-
Utleiehonorar SAM	Norge	8	3,2	5,3
Prosjekthonorar SAM	Norge		1,9	11,1

Utbetalt fast og variabel godtgjørelse til forvalterens ansatte

MNOK	Årverk 2024	2024	2023
Utbetalt fast godtgjørelse til ansatte i SAM		376,8	261,8
Utbetalt variabel godtgjørelse til ansatte i SAM		67,4	39,1
Sum godtgjørelse til ansatte i SAM	358	444,2	300,9
Utbetalt godtgjørelse for SAMs ledende ansatte	1	8,2	7,7
Utbetalt godtgjørelse for ansatte i eiendomsforvaltningen av vesentlig betydning for SENS risikoprofil *)	3	7,5	6,6

*) Forvalterens ansatte forholder seg til investeringsmandat innrettet i selskapsavtalen. Beslutninger om kjøp/ salg over MNOK 50 krever styrets godkjenning. I realiteten er det derfor svært få transaksjoner og risiko den enkelte medarbeider i eiendomsforvaltningen kan ta på vegne av SEN uten styrets godkjenning. Leder SAM, Lederm og porteføljeforvaltere i SAM Eiendom omfåbes av de Ansvarlige.

*) Forvalterens ansatte forholder seg til investeringsmandat innrettet i selskapsavtalen. Beslutninger om kjøp/ salg over MNOK 50 krever styrets godkjenning. I realiteten er det derfor svært få transaksjoner og risiko den enkelte medarbeider i eiendomsforvaltningen kan ta på vegne av SEN uten styrets godkjenning. Leder SAM, Lederm og porteføljeforvaltere i SAM Eiendom omfåbes av de Ansvarlige.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Kasseregnskap

Note 13: Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

MNOK	Note	2024	2023
Kundefordringer		11,1	4,4
Avsetning for tvilsomt kredittap	7	-0,2	0,1
Netto kundefordringer per 31.12.		10,9	4,5
Andre kortsiktige fordringer		29,5	49,5
Sum andre kortsiktige fordringer per 31.12.		29,5	49,5

Avsetning for tvilsomt kredittap på kundefordringer er klassifisert som andre eiendomsfonderte kostnader i resultatoppstillingen.

Etter tilvokst og valutavariabel eksponering er kundefordringer og nettopp fordelt i note 3.

Alderfordeling på kundefordringer med videre per 31.12

MNOK	2024	2023
Uten forbehold	11,1	4,4
Forbehold 1 - 30 dager	-	1,4
Forbehold 31 - 60 dager	-	0,2
Forbehold 61 - 90 dager	-	-
Forbehold over 90 dager	-	0,1
Sum brutto kundefordringer	11,1	4,4
Avsetning for tvilsomt kredittap	0,2	0,1
Utsatt finansinntekt	-	0,0
Sum netto kundefordringer	10,9	4,3

† - Gjelder kun de enkelte fordringspostene som er utvirket i resultatoppstillingen.
* - Gjelder kun de enkelte fordringspostene som er utvirket i resultatoppstillingen.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

Note 14: Selskapskapital og deltakere

MNOK	2024	2023
Eiendomsfundselskapskapital	4 608,0	4 629,0
Sum bokført per 31.12.	4 608,0	4 629,0

Antall andeler per 31.12. 12 273 053 398 11 906 030 947

Deltagere i Storebrand Eiendomsfond Norge KS kan årlig fremsette krav om innløsning av sine selskapsandeler. Krav om innløsning må fremsettes senest den 31. desember, og rett til innløsning er betinget av at det til sammen fremsettes innløsningskrav for minst NOK 100 millioner det aktuelle året.

Ved krav om innløsning har øvrige deltagere forkjøpsrett til selskapsandeler som kreves innløst. Dersom ingen deltagere utøver forkjøpsretten, skal innløsning gjennomføres ved nedsettelse av selskaps selskapskapital. Gjennomføringen av innløsningen er betinget av at selskapslovens vilkår for kapitalnedsettelse er oppfylt. Innløsningssummen skal tilsvare 99,25 % av disse barsame verdipostene egenkapital for andelene.

Utbetaling av kapital

Selskaper har vedtatt følgende utbetaling av kapital, MNOK.	Norsk	2024	2023
Utdeling januar		-142,9	-142,3
Utdeling april		142,9	142,3
Utdeling juli		-142,9	-142,3
Utdeling oktober		-142,9	-142,9
Sum per 31.12.		-571,5	-569,8

I januar 2023 er det utbetalt 142,8/1.171 som ikke er årsatt i balansen.

Kapitalstruktur og egenkapital

Hovedformålet for konsernets styring av kapitalstrukturen er å sikre at konsernet opprettholder en god kredittranking som står i et rimelig forhold til den virksomhet som drives.

Gjennom å sørge for gode forholdstall knyttet til egenkapital vil konsernet sikre den virksomhet som drives, og dermed maksimere verdien av konsernets andeler.

Konsernet styrer sin kapitalstruktur og gjør nødvendige endringer i den basert på en løpende vurdering av de økonomiske forhold virksomheten drives under, og de utfaktorer man ser på kort og mellomlang sikt.

Styring av kapitalstrukturen gjøres gjennom å redusere selskapskapitalen eller å emitte nye andeler. Ingen endringer av rettingsleitet på dette området har Årsmøtet gjort gjennom 2024 og 2023.

Alla andelene i Storebrand Eiendomsfond Norge KS har lik sammenheng og lik rett på kapital.

† [Årsregnskapet for 2024 er tilgjengelig på](#)
* [Årsregnskapet for 2023 er tilgjengelig på](#)
© 2025 Brønnøysundregistrene



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – Konsernregnskap

Note 14: Selskapskapital og deltakere

Overalt over deltakere pr 31.12.2024:	Antall andeler	Andelen
Fellessamlingen for avtakssatt pensjon	2 148 702 835	17,51 %
Storebrand Eiendomsfond Invest AS	2 011 362 005	16,39 %
Storebrand Eiendomsfond Norge AS	1 242 771 110	10,14 %
Bærum Kommunale Pensjonskasse	545 447 585	4,44 %
Trondheim kommune pensjonskasse	509 375 863	4,15 %
Haugesund kommune pensjonskasse	497 540 443	4,03 %
BKK Pensjonskasse	383 580 868	3,12 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	408 747 891	3,33 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	392 564 630	3,20 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	279 433 027	2,28 %
Kristiansund kommunale pensjonskasse	265 324 387	2,16 %
Norge, Hantv Heringskasse	242 704 865	1,98 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	235 741 868	1,94 %
Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS	222 916 454	1,82 %
Nydelings- og pensjonsordningen for lagere	215 544 541	1,75 %
Molde Kommunale Pensjonskasse	198 048 562	1,61 %
Storebrand Livsforsikring AS (PFOPE)	109 357 401	0,89 %
Aker kommunale pensjonskasse	167 386 051	1,36 %
Nordura Konsernpensjonskasse	161 899 732	1,32 %
Sandnesskommunale Pensjonskasse	150 532 817	1,23 %
DMV Pensjonskasse	141 754 914	1,16 %
Eidsiva Pensjonskasse	135 161 222	1,10 %
Fjerde Skadeforsikring AS	119 521 621	0,97 %
Viken pensjonskasse	108 152 155	0,88 %
Skjervek Energi Pensjonskasse	104 805 032	0,85 %
Fjerde Livsforsikring AS	103 515 651	0,84 %
JAC Holding AS	98 442 889	0,79 %
Bode kommunale pensjonskasse	95 602 138	0,78 %
Kviteseid Kommune sin kalfond	93 136 845	0,76 %
Haugesund kommunale pensjonskasse	76 291 691	0,62 %
Statens SF Pensjonskasse	81 303 679	0,66 %
LMAB Norge Pensjonskasse	72 619 356	0,59 %
Læringskag kommunale pensjonskasse	48 527 768	0,39 %
Norwegian Hull Club - Ojensdals Assuransiforretning	61 892 028	0,50 %
Mondor Norge Pensjonskasse	60 606 883	0,49 %
JDF Forsikring Gensøige	60 382 443	0,49 %
Kronos Norge Pensjonskasse	59 009 429	0,48 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	57 717 750	0,47 %
Norsk Lassegg Forsikring	57 187 157	0,47 %
Aker Pensjonskasse	55 295 131	0,45 %
A Energi Pensjonskasse	54 480 928	0,44 %
Inhøst pensjonskasse	54 290 894	0,44 %
Haldland Pensjonskasse	49 248 267	0,40 %
Finlandsvundet	34 246 100	0,28 %
Skogstrand Forsikringsseksjon G, eholdig	23 233 512	0,19 %
FF Living Proffiteknisk Bergensregionale SA	13 804 489	0,11 %
Avalland AS	12 509 349	0,10 %
Verg DeMa Forsikringselskap	8 204 593	0,07 %
DM Hedra Group Pensjonskasse	8 104 644	0,07 %
AS Farnes	7 712 710	0,06 %
Onnang AS	7 496 889	0,06 %
Sundvoll, Heim og Tingsvoll Gensøig brannkasse	6 763 572	0,06 %
Tysil Kommunale Holding AS	5 354 914	0,04 %
Vardal Fiskefiske AS	5 139 333	0,04 %
Totalt	12 373 493 298	100,00 %

† Antall andeler er avrundet oppover til hele andeler.
 * Avrundet oppover til hele andeler.
 – Avrundet oppover til hele andeler.



Størebrand Eiendomsfond Norge KS - K konsernregnskap

Note 15: Leverandørgjeld og annen kortliktig gjeld

MNOK	Note	2024	2023
Leverandørgjeld		13,5	20,9
Satt tilgjengelige og for		0,0	0,0
Annent kortliktig gjeld		47,2	44,4
SUM per TL12:		60,7	65,3

Spesifikasjon av avsetninger

MNOK	2024	2023
Betjent l.1	15,9	26,8
Gjening - perioden	4,5	11,2
Tilgang som følge av opphevet avholdt for salgssertifisering	0,0	0,0
Beløp for mot avsetninger i perioden	-12,8	-24,1
Tilfølgeløst av tidligere avsetninger som følge av systemskifte	0,0	0,0
Endring som følge av diskontinuitet	0,0	0,0
SUM per TL12:	7,6	13,9

Avsetningen er i hovedsak knyttet til fremtidig vedlikeholdt forutskånningskostnader i perioden.

† Årsregnskapet er godkjent av Regnskapsrådet
* Årsregnskapet er godkjent av Regnskapsrådet
— Årsregnskapet er godkjent av Regnskapsrådet



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - K konsernregnskap

Note 14: Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig betydning for det utvalgte årsregnskap og konsernregnskap.

Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge og er i samsvar med de europeiske regnskapsreglerne (IFRS).

Confidential, Håmm, Kari 19.03.2025 14:22:52



Storebrand Eiendomsfond Norge KS
Resultatregnskap
1. januar - 31. desember

MNØK	Hele	2024	2023
Leiemøbler		127,1	118,8
Arvtilskuddskatte		1,3	1,4
Sum driftsinntekter		128,4	120,2
Ordnings- og skrytninger	2	51,7	50,8
Eiendomsrelaterte kostnader	3	11,3	10,8
Administrasjonskostnader	4	17,9	14,8
Sum driftskostnader		80,9	76,4
Differansubal		47,5	43,8
Finantere/teknik	5	721,8	589,7
Finanskostnader	5	0,0	0,0
Netto finansposter		721,8	589,7
Jæret resultat		769,3	638,0
Disponeringer			
Andre bokførte egenkapital	6	769,6	628,6
Sum disponeringer		769,6	628,6

† [Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene](#)
* [Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene](#)
— [Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene](#)

Confidential, Hårm, Kari 19.02.2025 14:22:22



Storebrand Eløvdømsfond Norge KS Balanse

BEHOLDNING	Nota	31.12.2024	31.12.2023
MVØK			
Anteleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tunnet	2	109,1	109,1
Bilgjenstander og annen fast eiendom	2	626,1	603,1
Sum varige driftsmidler		735,2	812,2
Finansielle anteleggsmidler			
Investering i selskaper	7	730,5	280,5
Investeringer i felleskonferanser og tilknyttede selskaper	7	550,8	550,8
Utleierboliger og langtgående innkjøpsfordring		3,7	3,1
Lån til berøttede i samme konsern	8	980,6	962,6
Sum finansielle anteleggsmidler		11.275,5	10.467,0
Sum anteleggsmidler		12.010,7	11.279,2
Driftsmidler			
Kundefordringer	9	2,4	2,3
Andre kortsiktige fordringer	9	0,6	1,0
Kontanter og kontantlikviditeter		75,4	93,9
Sum driftsmidler		78,4	97,2
SUM BEHOLDNING		12.089,1	11.376,4

EIGENKAPITAL OG GJELD	Nota	31.12.2024	31.12.2023
MVØK			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Brukt selskapskapital		4.600,0	4.600,0
Annen innskutt selskapskapital		5.174,1	4.904,1
Annen innskutt kapital		1.576,9	1.576,9
Sum innskutt egenkapital	6	11.351,0	11.081,0
Opplyent egenkapital			
Annen egenkapital		174,8	174,8
Sum opplyent egenkapital	6	174,8	174,8
Sum egenkapital	6	11.525,8	11.255,8
Gjeld			
Løpliggende gjeld			
Rentebærende gjeld til forberede samarbeidsselskaper	8	0,1	0,1
Uoppgjente innleie	10	94,9	94,9
Sum løpliggende gjeld		95,0	95,0
Konstellert gjeld			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	11	16,3	15,0
Sum konstellert gjeld		16,3	15,0
Sum gjeld		111,3	110,0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11.637,1	11.365,8

Lysaker, 13. februar 2025

Anne Kirstine Baltesen (sign.)
Sjefsleder

Hedliker Sundt (sign.)
Styremedlem

Hans Peter Hovgaard (sign.)
Styremedlem

Trond Finn Ertsen (sign.)
Styremedlem

Sølveg Rekkedal Solfid (sign.)
Styremedlem

† [Årsregnskapet er godkjent av Regnskapsrådet](#)
* [Årsregnskapet er godkjent av Regnskapsrådet](#)
© 2025 Storebrand



Storebrand Eiendomsfond Norge KS Kontantstrømoppstilling

MNOK	Note	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Årets resultat før skattekostnad		769,6	628,6
Avskrivninger	2	51,7	50,8
Endring i kundefordringer		-0,1	0,2
Endring i leverandørgjeld		-0,9	2,0
Endring i kortsiktige kontantmidlerekvivalenter		0,0	0,0
Endring i andre finansinvesteringer		2,0	-1,3
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		822,3	680,2
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Kjøp av værdipapirer	2	-14,7	-13,6
Endring i langsiktige fordringer		-253,0	-164,0
Investering i aksjer og andeler		450,0	0,0
Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter		-717,7	-177,6
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Kapitaltilførsel	6	450,0	60,0
Tilbaketilføring av egenkapital	6	-571,5	-569,8
Endring i langsiktige fordringer		0,0	0,0
Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter		-121,5	-509,8
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17,8	-9,3
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året		93,2	102,5
Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt		75,4	93,2

† Årets resultat er beregnet ut fra resultatoppgjøret for 2024.
* Årets resultat er beregnet ut fra resultatoppgjøret for 2023.
— Årets resultat er beregnet ut fra resultatoppgjøret for 2022.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS Innholdsfortegnelse noter:

Note 1:	Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper
Note 2:	Vårig driftsår
Note 3:	Eiendomsrelaterte kostnader
Note 4:	Administrasjonskostnader
Note 5:	Næringspostar
Note 6:	Egenkapital og deltakernesaksjon
Note 7:	Udvalgte selskaper og helleskrevet virksomhet
Note 8:	Nærstående parter
Note 9:	Kundefordringer og andre korttidsige fordringer
Note 10:	Uopptjent inntekt
Note 11:	Leverandørgjeld og annen korttidsig gjeld
Note 12:	Skatt



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 3: Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper

Storebrand Eiendomsfond Norge KS ble etablert den 10. november 2010.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapspraksis for øvrige foretak i Norge.

Noterregnet for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte til salg er eller blir klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omleggsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omleggsmidler. Ved klassifisering av konkurs og langsiktig gjeld er tilsvarende kvote anlagt til grunn.

Derloper eller vurderes til lavere av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjennomsnitt beløp dersom disse er lavere enn virkelig verdi og størrelsen forvermes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrensede økonomiske forutsetninger vurderes planmessig.

Annan langsiktig gjeld og korttids gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aktiver og andeler i tilknyttede selskaper og datterselskaper

Investeringer i selskapskapital vurderes etter kostmetode*. Investeringer bli nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses usannsynlig at det vil oppstå regnskapsmessig utlevelt eller fullfinansiering av investeringen som igjen kan resultere i en økning i virkelig verdi. Dersom utbetalingen oversteiger andelen, kan tilsvarende resultatansvar det momenterte som i tilsvarende investering kapital og redusere i kostprisen.

Innskutt

Leie innskutt er innskutt med avtalt kontraktbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturering av leiesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført pålydende etter inndrag for avsetning av forbehold. Avsetning av forbehold på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og kontanttilgjengeliggende

Bankinnskudd, kontanter og gjeldende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre bevilgningsmidler med forfalteprosjekt som er inntatt som bevilgninger fra bankene. Kontraktens oppstillingen utarbeides etter den indre rekkefølge.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader til en utleieløsning betalt på forhånd er utleieløsning på forhånd og er utleieløsning. I tillegg til det som er en direkte sammenheng med den gjeldende regnskapsåret, betales utleieløsningene etter skjønnsmessige kriterier. Begge utleieløsningene som er utleieløsning er utleieløsning.

Skatter

Selskapets skattekontrakt (innsatt) er ikke oppført i regnskapet, da Storebrand Eiendomsfond Norge KS er en utleieløsning.

* I henhold til regnskapsloven av 1998, § 1-10, er det ikke tillatt å bruke kostmetode for vurdering av eiendeler og gjeld som er utleieløsning.



Sjøvebrånd Eiendomsfond Norge KS

Note 2: Varige driftsmidler

HNØK	Preisgjeldet	Tombler	Bygninger	Finansielle instrumenter	2024
Årsåpning 01.01	23,5	169,1	716,3	496,5	1.405,4
Tilgang kjøpt driftsmidler	9,1	-	4,8	7,7	21,7
Avgang	7,0	0,0	-	-	7,0
Årsåpning 31.12	25,6	169,1	721,1	504,2	1.420,0
Årsavskrivninger 01.01	-	-	186,3	184,9	371,2
Årsavskrivninger	-	-	17,4	14,3	31,7
Årsavskrivninger	-	-	100	100	200
Årsavskrivninger	-	-	0,0	0,0	0,0
Årsavskrivninger 31.12	-	-	203,7	199,2	402,9
Bokført verdi per 31.12	25,6	169,1	517,4	305,0	1.017,1
Økonomisk resultat			nr6150 kr	nr6115 kr	
Avskrivningsplan			kr	kr	

† Årsregnskapet er godkjent av Regnskapsrådet
* Årsregnskapet er godkjent av Regnskapsrådet



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 3: Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader

MNOK	Note	2024	2023
Løpende driftskostnader		4,0	3,0
Vedlikeholdskostnader		3,1	2,9
Utsieringsrelaterte kostnader		0,8	0,9
Andel felleskostnader		2,0	4,4
Tap på forsette		0,0	0,1
Sum		10,1	10,8

† Årsregnskapet er godkjent av Regnskapsrådet
* Årsregnskapet er godkjent av Regnskapsrådet



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 4: Administrasjonskostnader

Administrasjonskostnader

MNDR	2024	2023
Funksjonstjenester	8	14,3
Godtgjørelse til revisor	0,4	0,5
Yrkesundervisning	1,2	1,1
Andre honorarer	1,0	2,1
Godtgjørelse til styret	0,4	0,4
Sum	11,0	18,4

Spesifikasjon revisorhonorarer

	2024	2023
Uopplyst revisjon	0,2	0,3
Andre revisorhonorarer	0,2	0,2
Sjenerådsgjøring	0,0	0,0
Sum	0,4	0,5

Yrkes- og ledende ansatte

Selskapet har ingen egne ansatte og er ikke pliktet til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet kjøper administrative tjenester hovedsakelig fra Storebrand Asset Management AS. Styret er i virksomhetens årsrapport ledelse, og representerer aksjonærene i Storebrand Eiendomsfond Norge KS. Styret er utnevnt av aksjonærene.

Navn (fullt navn)	Godtgjørelse	Etter antall andeler ¹⁾	Tilsetts-tid fra
Arne Kirrinc Baltzeren	0	0	22.11.2016
Tunde Finn Eriksen	0	0	03.03.2020
Hans-Peter Hønsjø	97 463	0	04.05.2020
Sabine Røkkedal Solli	97 463	0	10.03.2022
Heidi von Sundt	97 463	0	03.03.2020
Varamedlemmer:			
Benedicte Husebye Hamre steng	28 005	0	10.11.2021
Harald Barbed Hauge	0	0	06.03.2019
Eliar Helén	28 005	0	10.03.2022
Hilming Høyen-Peterson	28 005	0	05.05.2020
Sum 2024	378 334	0	
Sum 2023	362 091	0	

1) O-erstatning over antall andeler etter av vedkommende person, samt nærmeste familie og selskaper der vedkommende har bestemmende innflytelse, jmf. årsregnskapsloven § 7-2e.

Det er utbetalt kr 12 000 til selskapsvalgt kunde (kr 10 000 i 2023).

1) O-erstatning over antall andeler etter av vedkommende person, samt nærmeste familie og selskaper der vedkommende har bestemmende innflytelse, jmf. årsregnskapsloven § 7-2e.



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 5: Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter

MNOK	Note	2024	2023
Inntekt på investering i doterselskap og tilknyttet selskap	12	27,0	44,9
Andre renteinntekter		3,8	3,1
Renteinntekt fra forretningskunder	8	690,9	641,6
Sum finansinntekter		721,7	690,7

Finanskostnader

MNOK	Note	2024	2023
Renteskjønader		0,0	0,0
Renteskuttet til forretningskunder	8	0,0	0,0
Andre finanskostnader		0,0	0,0
Sum finanskostnader		0,0	0,0

↑ Nettoinntekt av eiendomsinvesteringer
▲ Nettoinntekt av andre investeringer
— Nettoinntekt av andre investeringer



Sinnesbrand Eiendomsfond Norge KS
Notis 6: Egenkapital og delaktighetsskatt

HK01	Bundesdelkapital	Årsoppgjør delkapital	Årsoppgjør egenkapital	Sum totalt egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	4 494,0	4 044,1	1 174,9	11 049,0
Kapitalforhøyelse Utdeling av kapital	24,0	20,0	0,0	60,0
Egenkapital pr. 31.12.2023	4 620,0	4 064,1	1 174,9	11 029,0
Egenkapital 01.01.2024	4 620,0	4 064,1	1 174,9	11 029,0
Kapitalforhøyelse Utdeling av kapital	180,0	270,0		450,0
Egenkapital pr. 31.12.2024	4 800,0	4 174,1	1 174,9	11 599,0

HK01	Årsoppgjør egenkapital	Sum oppgjør egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	117,9	117,9	11 049,0
Kapitalforhøyelse Utdeling av kapital	-509,8	-509,8	-60,0
Årsoppgjør	620,6	620,6	630,4
Egenkapital pr. 31.12.2023	179,6	179,6	11 209,4
Egenkapital 01.01.2024	179,6	179,6	11 209,4
Kapitalforhøyelse Utdeling av kapital	511,5	-571,5	-60,0
Årsoppgjør	299,0	299,0	299,0
Egenkapital pr. 31.12.2024	379,6	379,6	11 608,4

	31.12.2024	31.12.2023
Arbeidsdelt	12 273 033 396	11 946 030 967

Deltagere i Sinnesbrand Eiendomsfond Norge KS kan angitte seg som medlem og være delaktig i dette selskapet. Selv om innmelding til medlemsskapet skjedde den 31. desember og er utvilsomt, vil innmeldingen bli registrert i medlemregisteret i innmeldingsåret for å bli tatt hensyn til ved utbetaling av utdelinger.

Ved krav om innmelding har alle deltagere i selskapet rett til å være medlem. Den som registreres som medlem i selskapet, skal innlevere innmeldingsblankett ved vedtak i årssamlingen eller ved innmelding til selskapet i mellomtiden. Dette kan gjøres elektronisk på www.brno.no eller på søknad til Brønnøysundregistrene. Dette kan gjøres elektronisk på www.brno.no eller på søknad til Brønnøysundregistrene.

† www.brno.no
 * www.brno.no



Sinrevrand Elendomsfond Norge KS Note 6: Egenkapital og delaktighetsskatt

Alle tall er i Stortingsmelding nr. 1 for 2024 med tillegg av rettelser og justeringer.

Overføringsdetaljer pr 31.12.2024	Antall andeler	Prosent
Falstadgruppen for innleide tjenester	3 148 702 631	17,51 %
Sinrevrand Elendomsfond Invest AS	2 031 047 001	11,39 %
Sinrevrand Elendomsfond Norge AS	1 242 913 130	7,01 %
Bævre kommunale pensjonskasse	949 447 501	5,33 %
Tromsø kommunale pensjonskasse	709 075 861	4,01 %
Hammer kommunale pensjonskasse	482 540 992	2,71 %
NRK Pensjonskasse	353 080 888	2,00 %
Sjundeid kommunale pensjonskasse	428 747 201	2,41 %
Pensjonskassen for beredtekniske tjenestemenn	389 744 001	2,20 %
Bævre Kommunale Pensjonskasse	279 413 027	1,57 %
Kviteseid kommunale pensjonskasse	265 324 387	1,50 %
Ngila Bank Pensjonskasse	242 705 283	1,38 %
Tromsø kommunale pensjonskasse	225 741 201	1,28 %
Sinrevrand Elendomsfond Norge Feeder AS	212 916 454	1,21 %
Syltefiske og pensjonsfond Norge	211 386 591	1,20 %
Halla kommunale pensjonskasse	178 048 581	1,00 %
Sinrevrand Elendomsfond Norge (PPE)	129 071 401	0,73 %
Sinrevrand kommunale pensjonskasse	157 086 071	0,88 %
Hallen kommunale pensjonskasse	161 079 731	0,91 %
Sinrevrand kommunale pensjonskasse	151 512 811	0,86 %
Øst Pensjonskasse	141 754 471	0,80 %
Øst Pensjonskasse	135 141 271	0,77 %
Fronda Skidalskolelag AS	139 531 471	0,79 %
Wier pensjonskasse	106 157 151	0,60 %
Skogshøgskole Pensjonskasse	104 805 031	0,59 %
Fronda Ungdomslag AS	129 515 001	0,73 %
JUG - Måling AS	91 442 889	0,52 %
Oslo kommunale pensjonskasse	95 602 151	0,54 %
Kommunale kommunale fond	14 144 841	0,08 %
Fagstad kommunale pensjonskasse	88 243 501	0,49 %
Sinrevrand Pensjonskasse	41 901 579	0,24 %
LIAH Norge Pensjonskasse	72 619 251	0,41 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	48 322 768	0,27 %
Norwegian Mutual Group (NSG) Global Investment	61 882 028	0,35 %
Myrdal Norge Pensjonskasse	50 000 287	0,28 %
JIT Pensjon Gjensidighet	48 002 471	0,27 %
Kroner Norge Pensjonskasse	59 909 429	0,34 %
Banka Norge Selskapspensjonskasse	57 917 150	0,33 %
Norsk Høgskole Forlag	27 127 157	0,15 %
Aler Pensjonskasse	74 245 171	0,42 %
Å Energi Pensjonskasse	54 480 226	0,31 %
Infiniti pensjonskasse	54 290 094	0,31 %
Fagstad Pensjonskasse	49 248 257	0,28 %
FrondaHauger	74 246 100	0,42 %
Skogshøgskole Pensjonskasse Gjensidighet	33 213 513	0,19 %
ITP Norge (Pensjonskasse) Personal Service SA	13 806 786	0,08 %
Andante AS	12 609 343	0,07 %
Utdanningsforlaget	8 201 597	0,05 %
Ch Media Group Pensjonskasse	8 106 544	0,05 %
AS Farses	7 712 710	0,04 %
Øst Pensjon AS	7 496 971	0,04 %
Sinrevrand Høy og Fagstad Elendomsfond	6 703 572	0,04 %
Tvedt kommunale pensjonskasse	4 744 214	0,03 %
Vandaf Pensjonskasse AS	4 138 258	0,02 %
Totalt	12 273 083 396	100,00 %

Utbetaling av kapital

Selskaper for kjøper og gjenkjøper og utbetaling av kapital

	2024	2023
Utbetaling av kapital	-142,0	-142,1
Utbetaling av kapital	-142,0	-142,1
Utbetaling av kapital	-142,0	-142,1
Utbetaling av kapital	-142,0	-142,1
Sum per 31.12.	-494,0	-494,0

† Utbetalt av selskaper for kjøper og gjenkjøper
* Utbetalt av selskaper for kjøper og gjenkjøper



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 7: Datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Følgende datterselskap og felleskontrollerte selskaper er inkludert i årsregnskapet:

Betaling	Hovedvirksomhet	Eierandel	Eierandelen
Nydalsveien 38 AS	Investeringsendom	100 %	100 %
Nydalsveien 36 AS	Investeringsendom	100 %	100 %
Gullhaug Torg 2B AS	Investeringsendom	100 %	100 %
Storebrand Dikeveien Hjemmel AS	Investeringsendom	100 %	100 %
SEN Holding AS	Investeringsendom	100 %	100 %
Sib Kjøpesenter Østfoldhallen AS	Investeringsendom	100 %	100 %
Bynsalléen 4 KS 1)	Investeringsendom	100 %	100 %
Metro Senter ANS 2)	Investeringsendom	50 %	50 %

Det har ikke vært utgang eller avgang av datterselskaper i 2023.

1) Bynsalléen 4 KS

Foretatt- og eierandel inkluderer indirekte eie.

2) Metro Senter ANS

Det felleskontrollerte selskapet Metro Senter ANS inngår etter kostmetoden.

Alle selskapene med unntak av Metro Senter ANS har samme lemningsadresse som Storebrand Eiendomsfond Norge KS (Profesors Kohls vei 9, 1327 Lyseker). Metro Senter ANS' lemningsadresse er Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo.

Firma	Kapital	Balansert	Egenkapital i tilgitt selskap	Årsresultat i tilgitt selskap
MNOK			årsregnskap	årsregnskap
Nydalsveien 38 AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Nydalsveien 36 AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Gullhaug Torg 2B AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Storebrand Dikeveien Hjemmel AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Sib Kjøpesenter Østfoldhallen AS	0,1	0,1	0,1	0,0
SEN Holding AS	451,9	451,9	-117,3	253,7
Bynsalléen 4 KS	278,0	278,0	356,5	26,0
Sum investering i datterselskap	730,5	730,5		
Metro Senter ANS (FKV) 1)	556,8	556,8	1 650,7	8,5
Utgående balanse 31.12.2024	1 287,3	1 287,3		
Utgående balanse 31.12.2023	837,3	837,3		

1) Metro Senter ANS

Finansiell informasjon er basert på 100% - egn.

1) Felleskontrollert virksomhet
2) Felleskontrollert virksomhet



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note B: Transaksjoner med nærstående parter

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsvilkår. Resultat og balanseposter knyttet til konsernselskaper og andre nærstående parter fremkommer av tabellene nedenfor.

Transaksjoner med nærstående parter

MNOK	Land	Notis	2024	2023
Forsikringspremier	Norge	4	10,1	11,2
Utleiekontrakt: Storebrand Asset Management	Norge		0,5	0,8
Renter på konsernmellomværende, inntekt	Norge	5	600,9	541,4
Renter på konsernmellomværende, kostnad	Norge	5	0,0	0,0

Forsikringspremier fra forvalter Storebrand Asset Management AS gjelder i hovedsak ulle tilles administrative funksjoner. Informasjon om premiss vedrørende godkjennelse til forvalterens erstatte er gitt i forvalterselskaps årsrapport.

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har yttrt lån til sine delte og har beregnet rentekostnader på disse lånene

Fordringer med forfall mindre enn ett år:

MNOK	2024	2023
Lån til selskap i samme konsern	0,0	0,0
Sum	0,0	0,0

Fordringer med forfall senere enn ett år:

MNOK	2024	2023
Lån til selskap i samme konsern	9 690,6	9 676,6
Sum	9 690,6	9 676,6

Storebrand Eiendomsfond Norge KS lån til delte og til selskaper som er avregningsfrie, men forfaller til betaling ved påskudd. Lånebetingene med 7,1 % o.a. som skal være gjensidig for å bli regulert.

Langsiktig rentebærende gjeld:

MNOK	2024	2023
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-0,1	-0,1
Sum	-0,1	-0,1

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har innkjøpt rentebærende gjeld til et beløp på 0,1 millioner kroner. Den langsiktige gjelden er avregningsfrie.

† [Årsregnskapet for 2024 er godkjent](#)
* [Årsregnskapet for 2023 er godkjent](#)



Se også vedlegg E i regnskapsnotene til Notene KS.

Noten til Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

HMOK	Note	2024	2023
Kundefordringer		5,0	2,4
Andre kortsiktige fordringer	3	0,9	0,1
Netto kundefordringer per 31.12.		5,9	2,5
Andre kortsiktige fordringer		0,0	0,0
Sum kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per 31.12.		5,9	2,5

† Årsregnskapet er godkjent av Regnskapskontrollen
* Årsregnskapet er godkjent av Regnskapskontrollen
— Årsregnskapet er godkjent av Regnskapskontrollen

Confidential, Håmm, Kari 19.02.2025 14:22:22



Skarvbrand Eiendomsfond Norge KS Note 10: Uopptjent inntekt

MNOK	2024	2023
Gjennsk. ved salg av deler - kurtilv. tilgjengelige marknader	94,9	94,9
SUM per 31.12.	94,9	94,9

Skarvbrand Eiendomsfond Norge KS solgte i 2011 sine aksjer i Båren, omveien 12 15 AS, Del Skog Sydvest AS, Berge Omkastingsseier AS og Bergemønstaler AS til sin heltside eier SEH Hold og AS. Transaksjonen er bokført i regnskapsmessig kostnads, og gir inntekt på 75,2 millioner kroner er avsett i balansen som uopptjent inntekt. Tilsvarende solgte Skarvbrand Eiendomsfond Norge KS sine aksjer i 2011 i yoker Holding AS til SEH Holding AS i 2013 og er gjennsk. på 19,7 millioner kroner.

Gjennsk. vil bli innbetalt når delene realiseres.

▲ [Årsregnskap 2024](#)
▲ [Årsregnskap 2023](#)
▲ [Årsregnskap 2022](#)



Storebrand Eiendomsfond Norge KS
Note 11: Leverandørgjeld og annen kortliktig gjeld

HKOK	Metode	2024	2023
Leverandørgjeld		1,1	7,0
Annen kortliktig gjeld		15,2	13,0
SUM per 31.12.		16,3	15,0

Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge.
Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge.
Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge.

Confidential, Hårm, Kari 19.03.2025 14:22:22



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 12: Skatt

Selskapet er ikke eget skattesubjekt og skatteeffekt av skatteposisjoner innlås derfor ikke i regnskapet.

Beregning av årsnetto skattegrunnlag

INNOM	2024	2023
Årets resultat	709,6	628,6
Endring midlertidige forskjeller	49,3	34,6
Permanente forskjeller	0,7	0,2
Årets nettoinntekt/-underskudd på deltakers nivå	810,6	693,3

	2024	2023
Skatteavdragende midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0,0	0,0
Fordringer	0,5	0,8
Resultatforskjeller i deltagerutgjede selskaper	0,0	2,1
Sum skatteavdragende midlertidige forskjeller	0,5	2,9

Skatteavdragende midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	-63,0	-54,7
Fordringer	0,0	0,0
Resultatforskjeller i deltagerutgjede selskaper	-21,1	0,0
Sum skatteavdragende midlertidige forskjeller	-104,5	-54,7

Sum midlertidige forskjeller	-104,0	-51,8
-------------------------------------	---------------	--------------

† Årets resultat er beregnet ut fra resultatoppgjøret som er godkjent av styret i selskapet.

JAVNEX IV

Mål for periodiske opplysninger for de finansielle produktene nevnt i artikkel 8 nr. 1, 2 og 2a i forordning (EU) 2019/2088 og artikkelen 6 første ledd i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: Storebrand Eiendomsfond Norge AS

LEI-nummer: 5967007U6CXZXC0-HK03

Med bærekraftig investering menes en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller et sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller et sosialt mål, og at foretakene som det er investert i, følger god styringspraksis.

EUs taksonomi er et klassifiseringssystem som er fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den nevnte forordningen fastsetter ikke en liste over økonomiske aktiviteter som er sosialt bærekraftige. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonomien eller ikke.

Bærekraftsindikatorer måler hvordan de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer, opprettes.

Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

Hadde dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål?

●● Ja	● ✘ Nei
<p>Det foretok bærekraftige investeringer med et miljømål: _____ %</p> <p>i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi</p> <p>i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi</p>	<p>✘ Det fremmet miljøegenskaper / sosiale egenskaper, og selv om det ikke hadde bærekraftig investering som mål, hadde det en minsteandel med bærekraftige investeringer på 56 %</p> <p>✘ med et miljømål i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi</p> <p>med et miljømål i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi</p> <p>med et sosialt mål</p>
<p>Det foretok bærekraftige investeringer med et sosialt mål: _____ %</p>	<p>Det fremmet miljøegenskaper / sosiale egenskaper, men foretok ingen bærekraftige investeringer</p>

I hvilken grad ble de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer, oppfylt?

Fondet fremmer utvalgte miljømessige og sosiale egenskaper, og tar hensyn til generelle kriterier for selskapsstyring, miljøstyring og selskapsstyring (xESG) i sine investeringsbeslutninger. Investeringsprosessene, både før og etter erverv av eiendommer, styres av fondets Retningslinje for bærekraft og [Storebrands retningslinjer for bærekraftige investeringer](#).

Miljømessige og sosiale egenskaper som fondet fremmer er

- 1,5 graders investering (miljø): I tråd med Parisavtalen vil det bli strebet å tilpasse porteføljen til en 1,5 graders utslippsbane og vitenskapsbaserte klimamål, blant annet gjennom å søke å redusere utslipp gjennom reduksjon i forbruket av energi og materialressurser, og fremme av fornybar energi.
- Sunne og inkluderende bygninger og nabolag (sosialt): fremme sunne bygg og nabolag som fremmer helse, sikkerhet, trivsel og produktivitet blant eiere, brukere, leverandører og

† [Storebrand Norge](#) er medlem av [Investment Stewardship Europe](#) (ISE) og [UNEP](#) (United Nations Environment Programme).



nebbene. Vi værner blant leietakers ansatte støtter leietakers produktivitet og tilfredshet, og dermed også leieinntekter og avkastning på investeringene. Å sikre for eksempel god luftkvalitet gjennom god ventilasjon, lavemitterende materialer og god temperaturregulering i leietakerarealene, støtter helse og velvære blant leietakers ansatte.

Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorene?

Resultatet og utviklingen for alle indikatorene er vist i tabellen under.

Miljøindikatorer

- Karbonintensitet (pårsjonell utslippsintensitet, scope 1 og 2 lokasjonbasert)
- Energieffektivitet
 - Andel investeringer i energieffektive eiendeler, energimerke eller Energy Performance Certificate (EPC) klasse A og B
 - Energitensitet (energiforbruk i drift, hele bygningen, per oppvarmet areal og år)

Sosial indikator

- Leietakers tilfredshet
- Kombinert miljø- og sosial indikator
- Bærekraftsertifisering av bygg – andel sertifiserte investeringer

Indikator	Enhet	2021	2022	2024	24 - 23
Karbonintensitet (scope 1+2, EPC, lokasjonbasert scope 1+2)	kgCO ₂ e/m ²	63	34	31	-7 %
Sum av omkostningskategorier investert	MMN/m ² /år	176	166	162	-3 %
Andel investeringer i energieffektive bygg (A+B)	% av GAV	51	51	54	+6 %
Kundetilfredshet	%	70	73	84	+11 p.p.
Miljøsertifisering andel	% av GAV	14	100	100	0 %
Markedsverdi av omkostningskategorier (GAV)	MMN	13 277	14 507	15 072	+9 %
Areal, oppsumert BBA	LOM m ²	521	450	490	0 %

... og sammenlignet med tidligere perioder?

Tabeller over viser utviklingen i bærekraftsindikatorene. Utslippsintensiteten av klimagasser gikk ned 7 % mot 2023, samtidig som energiintensiteten ble redusert 3 %. Energieffektivisering i drift og gjennom oppgradering og utnyttning av eiendommene er det viktigste innsatsområdet for å fremme 1,5-graders investeringer. Sammen med 3 % nedgang i porteføljens energiintensitet basert på faktisk energiforbruk, er andel investeringer i energieffektive eiendommer nå på 54 %, en økning på 6 % fra 2023.

Leietaker tilfredsheten ligger nå et godt nivå i forhold til resten i bransjen. Målet om en fullt miljøsertifisert portefølje ble nådd i 2023, noe som reflekterer et aktivt og balansert forhold til både miljømessige og sosiale faktorer knyttet til eiendomsinvesteringene.

SFDA definerer "Energieffektiv eiendom" som eiendom med energimerke C eller høyere.

Hvilke var målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet dehis foretak, og hvordan bidro den bærekraftige investeringen til slike mål?

Fondet har ikke som mål å gjøre bærekraftige investeringer, men har arbeidet for å fremme miljøegenskapen "1,5-graders investering" og reduksjon i klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen og miljømål 1 i EU-taksonomien. Resultatet er samtidig at noen av investeringene møter EU-taksonomien kriterier for bærekraftig økonomisk aktivitet under

† - Ikke tilgjengelig informasjon
 * - Ikke tilgjengelig informasjon



miljømål 1. Begrense og forebygge klimagassutslipp. Dette gjelder annerett den økonomiske aktiviteten "Kjøp og eierskap", hvor hovedkriteriet er at gjennomsnittens energiytelse er blant de 15 % beste av landets bygningsmasse. NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) har vurdert 15 %-grensen til å omfatte bygg med "med karakter A eller B på energiverdifikatet. Etter dette kriteriet bidrar 54 % av eiendomsporteføljen til miljømålet ved å være mer

EU's taksonomi fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EU's taksonomi-mål, og ledsages av spesifikke EU-kriterier.

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den gjenværende delen av det finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.

energi- og klimaeffektive er en 85 % av landets bygningsmasse.

På hvilken måte forårsaket ikke de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, noen betydelig skade for noen av de miljømessig eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?

Fondet gjorde ikke betydelig skade på miljømessig eller sosialt bærekraftige investeringsmål. Fondets bærekraftige investeringer er i samsvar med EU-taksonomien, og vurdert opp mot taksonomiforordningens kriterier for å ikke gjøre betydelig skade på andre miljømål (DNSH-kriteriet) og sosiale aspekter ("minimumsafeguards").

Hvordan ble det tatt hensyn til indikatorene for negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer?

Under den økonomiske aktiviteten "Kjøp og eierskap" og vesentlig bidrag til miljømål 1. Begrense og forebygge klimagassutslipp, definerer EU-taksonomien i miljømål 2 Klimatilpasning som relevant for kriteriet om å ikke gjøre betydelig skade på andre miljømål. Det er gjennomført en robust klimarisikog sårbarhetsanalyse i tråd med dette DNSH-kriteriet for hele investeringsporteføljen, og det er ikke identifisert noen finansielt vesentlig fysisk klimarisikopå noen bygg. Hensyn til "fysisk klimarisikofor utetas drift og prosjekt, og blågrønne og naturbaserte løsninger benyttes der det er relevant. Gjennomførte tilpasnings tiltak hemmer ikke robustheten mot fysisk klimarisikofor andre mennesker, natur, kultur arv eller andre økonomiske aktiviteter, og er i tråd med myndighetenes tilpasningsstrategier og planer.

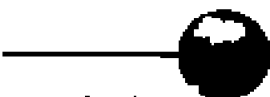
Vår bærekraftige investeringer i samsvar med OECDs retningslinjer for transnasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter? Nærmere opplysninger:

De bærekraftige investeringene som ble foretatt møter de sosiale kriteriene i EU-taksonomien ("minimumsafeguards"), og samsvarer dermed også med SFDRs kriterier for sosialt bærekraftige investeringsmål, nemlig OECDs retningslinjer og FNs prinsipper for ansvarlig næringsliv. Fondsforsvalter Storebrand støtter FN-prinsippene, og har samarbeidet disse og OECDs retningslinjer i sin virksomhet på alle nivåer.

3

De viktigste negative påvirkningene er de mest betydelige negative påvirkningene som investeringsbeslutninger har på bærekraftsfaktorer på områdene miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og besvikelser.

1. https://www.ecb.europa.eu/press/pr/2023/091623/index.en.html
2. https://www.ecb.europa.eu/press/pr/2023/091623/index.en.html
3. https://www.ecb.europa.eu/press/pr/2023/091623/index.en.html



Listen omfatter de investeringene som utgjør den største andelen av investeringene til det finansielle produktet i referanseperioden, og som er følgende:

Hvordan tok dette finansielle produktet hensyn til de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer?

Følgende indikatorer for negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer er definert i SFOR og følges aktivt opp i forvaltningen for å søke å redusere investeringenes negative påvirkning på miljøet. Utviklingen i indikatorene er omtalt, og viser at fondet i hovedsak er på rett vei.

De kategoriske indikatorene:

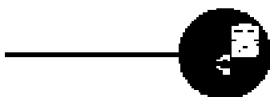
- 17. Eksponering mot foss. energi: eksponeringen er 0 og skal forbli 0 i samsvar med forvalters policy
- 18. Eksponering mot energi-ineffektive endom: andel i endom med energimerke C eller dårligere er i 2024 redusert med 3 prosentpoeng, fra 49 % til 46 % av porteføljens verdi. Bakgrunnen er investering i enkelt-tiltak og energioppgraderinger samt oppdatering av energisertifikater

Andre indikatorer: (krav om å velge minst to av fem indikatorer, SEN følger opp tre)

18. Klimagassutslipp (GHG): som omtalt under bærekraftsindikatorene over er utsl. prosentstøten redusert med 7 %. Dette skyldes primært energifektivisering i porteføljen. Det jobbes aktivt for å redusere utslippene blant annet ved å redusere energintensiteten

19. Energiforbruksintensitet gjennom energieffektivisering i drift og energioppgraderinger ble energintensiteten redusert 3 % i rapporteringsperioden

20. Eksponering mot i endom uten opplegg for avfallsortering og -gjennvinning: eksponeringen er 0 og skal forbli 0 i samsvar med forvalters policy som har vært praktisert i snart to år. Alle eiendommer har gode fysiske og avfallmessige løsninger for avfallsortering og materialgjenvinning og avfallsorteringen følges opp månedlig på hver eiendom. Dette bidrar også til å begrense klimagassutslippet knyttet til eiendommene



Hvilke investeringer var de viktigste for dette finansielle produktet?

Største investeringer	Sektor	% Eiendeler	Land
Eiendom	Ornsetning og drift av lest eiendom (leie og 58)	100	Norge

Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

4

↑ = positiv utvikling i forhold til rapporteringsperioden
 ↓ = negativ utvikling i forhold til rapporteringsperioden
 — = ikke tilgjengelig



Hvordan var fordelingen av eiendeler?

Aktiebyr i samsvar med taksonomien uttrykkes som en andel av

- sammensetning som gjenspeiler andelen av inntektene fra grønn virksomhet i foretak som det er investert i

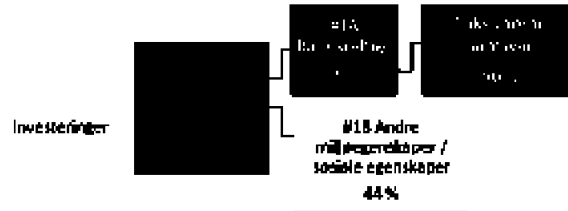
- Investeringsutgifter (CapEx) som viser grønne investeringer foretatt av foretak som den er investert i, for eksempel i forbindelse med omstillingen til en grønn økonomi

- driftsutgifter (OpEx) som gjenspeiler grønn driftsvirksomhet i foretak som det

For å være i samsvar med EU's taksonomi omfatter kriteriene for **fossilgass** utslippsbegrensning er og overgang til full fornybar energi eller lavkarbondrivstoff innen utgangen av 2035. For **kjernerenergi** inkluderer kriteriene omfattende sikkerhets- og utfallshendelsesregler.

Muliggjørende aktiviteter gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål.

Omsvillingsaktiviteter er aktiviteter der utslippsalternativt ennå ikke er tilgjengelige, og der blant annet klimagassutslippene er på nivå med de beste



#1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper omfatter investeringene til det finansielle produktet som brukes til å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer. Kategori #1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper omfatter følgende:

- Underkategori #1A bærekraftige omfatter miljømessig og sosialt bærekraftige investeringer.
- Underkategori #1B Andre miljøegenskaper / sosiale egenskaper omfatter investeringer som er i samsvar med de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som ikke anses som bærekraftige investeringer.

I hvilke økonomiske sektorer ble investeringene foretatt?

Alle fondets investeringer er direkte eiendomsinvesteringer (næringsseidom, 'sektor' Omsetning og drift av fast eiendom | næring 6B)

I hvilken grad var bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EU's taksonomi?

Per 31.12.24 er 56 % av fondets inntekter i samsvar med EU-taksonomien, beregnet over fondets totale inntekter. Tilsvarende er 56 % av fondets OpEx er i samsvar med EU-taksonomien beregnet over fondets totale tilgang på materielle og immaterielle eiendeler i regnskapsåret, vurdert før avskrivninger, amortisering og eventuelle omvurderinger. 56 % av fondets OpEx er i samsvar med EU-taksonomien beregnet over fondets ikke-kapitaliserte kostnader relatert til bygningsrenoverings tiltak, vedlikehold og reparasjon og andre direkte utgifter.

Investerte del i finansielle produkter fossilgassaktiviteter og/eller kjernerenergirelaterte aktiviteter som var i samsvar med EU's taksonomi?

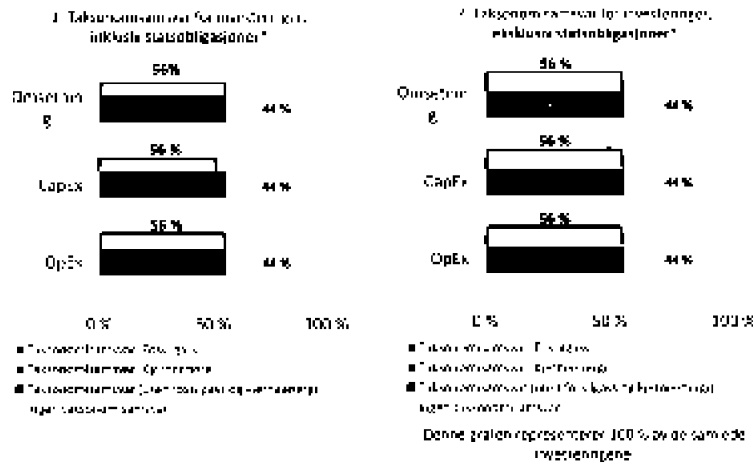
Ja

I fossilgass	I kjernerenergi
0	0

Nei

er bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke tar hensyn til kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.

Diagrammene nedenfor viser med gult prosentdelen av investeringer som var i samsvar med EU-taksonomi. Ettersom det ikke finnes noen konsistent metode for å fastsette taksonomikravene for støttskategorier*, viser det første diagrammet taksonomikravene for alle investeringene på det finansielle produktet (inkludert støttskategorier), mens det andre diagrammet viser taksonomikravene bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusive støttskategorier.



* I disse diagrammene omfattes støttskategorier eller eksponeringer mot stater.

Hvor stor var andelen av investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?

0 % av CapEx var investeringer i omstillingsaktiviteter. Andelen investeringer i muliggjørende økonomiske aktiviteter var 0 %.

Hvordan var prosentdelen av investeringer som var i samsvar med EU-taksonomi, sammenlignet med tidligere referanseperioder?

Økningen fra 2023 til 2024 var 14 %-poeng, fra 42 % til 56 %.



Hvor stor var andelen av bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EU-taksonomi?

Det var ingen investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EU-taksonomi.



Hvor stor var andelen av sosialt bærekraftige investeringer?

Det var ingen sosialt bærekraftige investeringer.

* I tillegg til de økonomiske aktivitetene som er i samsvar med EU-taksonomi, er det også investeringer i klimamål og miljømessig økonomiske aktiviteter som er i samsvar med EU-taksonomi.



Hvilke investeringer ble tatt med under "Andre", hva var formålet med dem, og fantes det noen miljømessige eller samfunnmessige minstegarantier?

Det er ikke gjort noen investeringer under 'M2 Andre'.



Referanseverdi er indikator som benyttes for å måle om det finansielle produktet oppnår de miljøgenskapene eller de sosiale egenskapene som de fremmer

Hvilke tiltak er truffet for å oppfylle miljøgenskapene og/eller de sosiale egenskapene i referanseperioden?

En rekke tiltak bidrar til å fremme de miljømessige og sosiale egenskapene, det vises for dyrg til beskrivelsene om egenskapens og tilhørende indikatorer øverst i dokumentet:

1.5 graders investeringer (miljø): Gjennom tiltak både i drift, prosjekt og kjøp av eiendom tilstrebes det å tilpasse porteføljen til en 1.5 graders utslippsbare og vitenskapsbaserte klimamål i tråd med Parisavtalen. Utnyttelse av muligheter for mer energieffektiv drift av tekniske anlegg og styringssystemer bidrar i tillegg til jevnlig manuell oppfølging av måledata til å redusere energiforbruk og klimagassutslipp knyttet til åpne drift. Også avfallshåndtering følger opp med tanke på økt sortering, grad og reduserte tilhørende utslipp. Gjennom små og store tiltak og byggeprosjekter som forbedring av tekniske installasjoner, leietaker tilpasninger og rehabiliteringer, søker man å redusere utslipp gjennom reduksjon i forbruket av energi og materialressurser, og fremme av fornybar energi. I 2024 ble det gjennomført et større energieffektiviserings-prosjekt i Binsveien 12. Årlig energiforbruk er estimert redusert med 550 000 kWh ved utvidelse av EOS system, bedre styring av varmekabler, ny varmepumpe, LED belysning, nytt SD-anlegg og solceller på taket.

Sunne og inkluderende liv og miljø (sosialt): Fremme sunne bygg og miljø som fremmer helse, sikkerhet, trivsel og produktivitet blant leietakere, brukere, leverandører og naboer. Tett oppfølging av innendørs temperatur og luftkvalitet gøres ved overvåking av måler-registrenge i SD anlegget, og tilhørende justering av innstillinger for ventasjon og varme regulering. Samtidig er det åpne direkte dialog med leietakere. Kundetilfredsstillingsmåling utføres årlig av tredjepart, og resultatene danner grunnlag for tiltaksplan for hver eiendom for å opprettholde og eventuelt forbedre leietakernes tilfredshet.



Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?

Ingen spesifikk indeks er utpekt som referanse, da det ikke finnes noen kjent relevant eiendomsindeks som dekker alle de miljømessige eller sosiale egenskapene som fondet fremmer.

GRESB, Global Sustainability Benchmark for Real Assets, er en ren bærekraftsindeks som ga Scoreboard Fandamfond Norge KS 92 poeng og fem stjerner i 2024 ratingen. Vi fikk også utmerkelsen Global Sector Leader på vi er blant de selskapene med høyest score i vår referansegruppe. Metoden er beskrevet [her](#).

Howdan avviker referanseverdien fra en bred markedsindeks?

N/A



Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet med hensyn til bærekraftsindikatorene for å fastslå referanseverdiens samsvar med de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som ble fremmet?

N/A

Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?

N/A

Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med den brede markedsindeksen?

N/A



Til Selskapsmøtet i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storebrand Eiendomsfond Norge KS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanseoppstilling per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapitalen og oppstilling over kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet 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 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 24. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning SEN KS

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-03-27 09:38

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.



Til Selskapsmøtet i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storebrand Eiendomsfond Norge KS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanseoppstilling per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapitalen og oppstilling over kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet 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 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 24. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning SEN KS

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-03-27 09:38

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.