



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	62 755	114 100
Annen driftskostnad	2, 3	2 405 192	2 589 391
Sum kostnader		2 467 947	2 703 491
Driftsresultat		-2 467 947	-2 703 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Annen renteinntekt		120 579	28 484
Valutagevinst		8	
Sum finansinntekter		120 587	28 484
Annen finanskostnad			7
Sum finanskostnader			7
Netto finans		120 587	28 477
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 347 360	-2 675 014
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 347 360	-2 675 014
Årsresultat		-2 347 360	-2 675 014
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 347 360	-2 675 014
Totalresultat		-2 347 360	-2 675 014
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital		-2 347 360	-2 675 014
Sum overføringer og disponeringer		-2 347 360	-2 675 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	425 159 382	634 487 382
Sum finansielle anleggsmidler		425 159 382	634 487 382
Sum anleggsmidler		425 159 382	634 487 382
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		15 821 659	20 784 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 821 659	20 784 288
Sum omløpsmidler		15 821 659	20 784 288
SUM EIENDELER		440 981 041	655 271 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	43 940 422	43 940 422
Annen innskutt egenkapital	7	396 805 849	608 700 148
Sum innskutt egenkapital		440 746 271	652 640 570
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	169 640	2 517 000
Sum opptjent egenkapital		169 640	2 517 000
Sum egenkapital		440 915 911	655 157 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 375	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		62 755	114 100
Sum kortsiktig gjeld		65 130	114 100
Sum gjeld		65 130	114 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 981 041	655 271 670



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 345395

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 11.04.2023

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



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

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	62 755	114 100
Annen driftskostnad	2, 3	2 405 192	2 589 391
Sum kostnader		2 467 947	2 703 491
Driftsresultat		-2 467 947	-2 703 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Annen renteinntekt		120 579	28 484
Valutagevinst		8	
Sum finansinntekter		120 587	28 484
Annen finanskostnad			7
Sum finanskostnader			7
Netto finans		120 587	28 477
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-2 347 360	-2 675 014
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 347 360	-2 675 014
Årsresultat		-2 347 360	-2 675 014
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 347 360	-2 675 014
Totalresultat		-2 347 360	-2 675 014
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital		-2 347 360	-2 675 014
Sum overføringer og disponeringer		-2 347 360	-2 675 014



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	425 159 382	634 487 382
Sum finansielle anleggsmidler		425 159 382	634 487 382
Sum anleggsmidler		425 159 382	634 487 382
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		15 821 659	20 784 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 821 659	20 784 288
Sum omløpsmidler		15 821 659	20 784 288
SUM EIENDELER		440 981 041	655 271 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	43 940 422	43 940 422
Annen innskutt egenkapital	7	396 805 849	608 700 148
Sum innskutt egenkapital		440 746 271	652 640 570
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	169 640	2 517 000
Sum opptjent egenkapital		169 640	2 517 000
Sum egenkapital		440 915 911	655 157 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 375	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		62 755	114 100
Sum kortsiktig gjeld		65 130	114 100
Sum gjeld		65 130	114 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 981 041	655 271 670



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2022

Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Org.nr.: 818 003 102



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og lokalisering

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS investerer all tilgjengelig kapital i Swiss Life REF Nordic 2018 AS som igjen investerer all sin tilgjengelige kapital i næringseiendom. Per 31.12.2022 har selskapet en eierandel på 66,25 % i Swiss Life REF Nordic 2018 AS.

Selskapet har i 2022 mottatt kr 209 328 000 i utbytte fra Swiss Life REF Nordic 2018 AS, og har utbetalt 199 928 920 i utbytte til egne aksjonærer.

Selskapets bankbeholdning per 31.12.2022 var kr. 15 821 659.

Finansiell risiko

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

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

Styret kjenner ikke til ytterligere forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 27.02.2023

Styret i Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Knut Krosby
styreleder

Odd Solbakken
styremedlem

Christian Storm
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Lønnskostnad	2	62 755	114 100
Annen driftskostnad	2, 3	<u>2 405 192</u>	<u>2 589 391</u>
Sum driftskostnader		<u>2 467 947</u>	<u>2 703 491</u>
Driftsresultat		<u>-2 467 947</u>	<u>-2 703 491</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 579	28 484
Valutagevinst		<u>8</u>	<u>0</u>
Sum finansinntekter		<u>120 587</u>	<u>28 484</u>
Annen finanskostnad		<u>0</u>	<u>7</u>
Sum finanskostnader		<u>0</u>	<u>7</u>
Resultat av finansposter		<u>120 587</u>	<u>28 477</u>
Resultat før skattekostnad		-2 347 360	-2 675 014
Skattekostnad på resultat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat		<u>-2 347 360</u>	<u>-2 675 014</u>
Årsresultat		<u>-2 347 360</u>	<u>-2 675 014</u>
Disponering av resultat			
Overført fra annen egenkapital		<u>-2 347 360</u>	<u>-2 675 014</u>
Sum overføringer		<u>-2 347 360</u>	<u>-2 675 014</u>



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	425 159 382	634 487 382
Sum finansielle anleggsmidler		425 159 382	634 487 382
Sum anleggsmidler		425 159 382	634 487 382
Omløpsmidler			
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		15 821 659	20 784 288
Sum bankinnskudd o.l.		15 821 659	20 784 288
Sum omløpsmidler		15 821 659	20 784 288
Sum eiendeler		440 981 041	655 271 670



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-2 347 360	-2 675 014
Endring i leverandørgjeld	2 375	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-51 345	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 396 330	-2 675 014
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger fra datterselskap	209 328 000	341 760 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	209 328 000	341 760 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av utbytte	-199 928 920	-325 159 123
Andre EK-transaksjoner ført mot EK	-11 965 379	-12 193 552
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-211 894 299	-337 352 675
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-4 962 629	1 732 311
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	20 784 288	19 051 977
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	15 821 659	20 784 288



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Datterselskap blir ikke konsolidert hvis selskapet er anskaffet med intensjon om midlertidig eie eller holdes for salg.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

Fordringer

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

Kontantstrømoppstilling

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



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Godtgjørelse til ledende ansatte og styret

Det er kostnadsført honorar til styret med kr. 7 755 i 2022.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 26 750. Honoraret er inklusive merverdiavgift.

Note 3 Driftskostnader

	2022	2021
Forretningsførsel	324 235	313 178
Forvaltning	1 794 807	1 829 033
Depotmottaker	138 208	133 490
Forsikringspremie	0	86 000
Revisjonshonorar	26 750	21 250
Andre driftskostnader	121 193	206 441
Sum administrasjonskostnader	2 405 192	2 589 391



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 347 360	-2 675 014
Permanente forskjeller	-11 965 379	-12 193 552
Skattepliktig inntekt	-14 312 739	-14 868 566
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-65 495 041	-51 182 302	14 312 739
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-65 495 041	-51 182 302	14 312 739
Sum	0	0	0

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
Swiss Life REF Nordic 2018 AS	Oslo	66,25 %	66,25 %	32 845 324	751 844 385

Investeringer etter kostmetoden

Selskapets navn	Anskaffelseskost	Tilbakebetalt kapital i tidligere år	Tilbakebetalt kapital i perioden	Balanseført verdi 31.12.2022
Swiss Life REF Nordic 2018 AS	1 072 261 450	-437 774 068	-209 328 000	425 159 382
Sum	1 072 261 450	-437 774 068	-209 328 000	425 159 382



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 6 Aksjonærer

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

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

Eierstruktur

Ingen aksjonærer eide over 5 % pr. 31.12.2022.

Aksjer eiet/kontrollert av medlemmer i styret:

Ingen aksjer er eiet/kontrollert av medlemmer i styret.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2022	43 940 422	608 700 148	2 517 000	655 157 570
Distributørhonorar	0	-11 965 379	0	-11 965 379
Tilleggsutbytte	0	-199 928 920	0	-199 928 920
Årets resultat	0	0	-2 347 360	-2 347 360
Egenkapital 31.12.2022	43 940 422	396 805 849	169 640	440 915 911

Note 8 Andre forhold

Selskapet har inngått forvaltningsavtale med Swiss Life Asset Managers Nordic AS . Selskapet betaler Swiss Life Asset Managers Nordic AS 0,15 % av egenkapitalen (hvor beregningsmåte er nærmere fastsatt i avtale) for forvaltning. Selskapet har forpliktet seg til å betale 1 % av egenkapitalen (hvor beregningsmåten er nærmere fastsatt i respektive avtale) som et årlig vederlag i henhold til inngåtte avtaler med distributører om kapitalinnhenting.



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: EDBZC-4CTCE-0Q8YE-E3448-0NELX-50B4T



Deloitte.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 14. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EDBZC-4C1CE-0Q8YE-E3448-0NELX-50B4T



PENNEO

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

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

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-14 14:46:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EDBZC-4TCE-0Q8YE-E3448-0NELX-50B4T

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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