



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	925 199 664
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STOREBRAND EIENDOMSFOND NORGE FEEDER AS
Forretningsadresse:	Professor Kohts vei 9 1366 LYSAKER

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kine Bogstrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.03.2025

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	687 898	158 929
Sum kostnader		687 898	158 929
Driftsresultat		-687 898	-158 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		226 261	142 345
Annen finansinntekt		10 599 378	10 498 768
Sum finansinntekter		10 825 639	10 641 113
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-8 403 751	18 930 493
Annen rentekostnad		11 098 660	13 596 394
Sum finanskostnader		2 694 909	32 526 887
Netto finans		8 130 730	-21 885 774
Resultat før skattekostnad		7 442 832	-22 044 703
Skattekostnad	3	-163 428	-633 561
Årsresultat		7 606 260	-21 411 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 606 260	-21 411 142
Sum overføringer og disponeringer		7 606 260	-21 411 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		-10 526 742	
Sum varige driftsmidler		-10 526 742	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	4	286 441 583	262 548 310
Sum finansielle anleggsmidler		286 441 583	262 548 310
Sum anleggsmidler		275 914 841	262 548 310
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		91 681	
Sum fordringer		91 681	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 483 594	54 819
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 483 594	54 819
Sum omløpsmidler		4 575 275	54 819
SUM EIENDELER		280 490 116	262 603 129

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	111 458 230	21 872 432
Overkurs		58 556 521	57 817 348
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		170 014 751	79 689 780
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 651 181	-17 257 441
Sum opptjent egenkapital		-9 651 181	-17 257 441
Sum egenkapital	6	160 363 570	62 432 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	211 888	715 211
Sum avsetninger for forpliktelser		211 888	715 211
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	118 006 620	196 851 885
Sum annen langsiktig gjeld		118 006 620	196 851 885
Sum langsiktig gjeld		118 218 508	197 567 096
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	339 895	
Annen kortsiktig gjeld		1 568 143	2 603 694
Sum kortsiktig gjeld		1 908 038	2 603 694
Sum gjeld		120 126 546	200 170 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 490 116	262 603 129



Til generalforsamlingen i Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømsanalyse for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 24. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-02-25 08:55

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

SEN Feeder AS Årsregnskap 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Hjendal, Jørgen	BANKID	2025-02-24 14:13 GMT+01
Lera, Andreas Henriksen	BANKID	2025-02-24 13:14 GMT+01
Rahpersen, Anne-Kristine	BANKID	2025-02-24 12:53 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Public key reference: 2025-08-25 20:05:01 A03801164E14-0140F0

Confidential, Härm, Kari, 24.02.2025 14:14:56



Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS

ÅRSBERETNING 2024

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapet investerer i andeler i eiendomsselskap og alt som herved står i forbindelse med dette. Virksomheten drives fra Lysaker. Selskapet er et alternativt investeringsfond og har utpekt Storebrand Asset Management AS som forvalter med konsesjon til forvaltning av alternative investeringsfond i Norge.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Selskapet gjennomførte en gjeldskonvertering på MNOK 90,3 for å styrke soliditet og fremtidig likviditet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets resultat for 2024 er positivt som følge av reverserte nedskrivninger på virkelig verdi av andelene i SEN KS.

Det har ikke skjedd vesentlige endringer etter regnskapsårets utgang.

Markedrisiko

Selskapet er eksponert for svingninger i eiendomsmarkedet.

Kredittrisiko

Selskapet er ikke eksponert for kredittrisiko.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø, personale og forsikringer

Selskapet har ingen ansatte. Det er tegnet styreansvarsforsikring for nåværende, tidligere og fremtidige medlemmer av styret som kan medføre personlig erstatningsansvar. Forsikringen dekker erstatning for formuestap som følge av krav fremsatt første gang mot sikrede for personlig ledelsesansvar i det omfang sikrede ikke har blitt holdt skadesløs av konsernet samt sakskomkostninger for styret.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Styret består av to menn og en kvinne.

Miljørapportering

Selskapet forurenser i beskjeden grad det ytre miljø.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i selskapet	kr 7 606 260
Overført annen egenkapital	kr 7 606 260
Sum disponert	kr 7 606 260

Lysaker, 24. februar 2025

Andreas Henniksen Lens
Styremedlem

Anne-Kristine Baltzersen
Styreleder

Jørgen Hjemdal
Styremedlem

Confidential, Härm, Kari, 24.02.2025 14:14:56

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IFRS som godkjent av Regnskapsrådet i Norge.



Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2024	2023
Sum driftsinntekter		0	0
DRIFTSKOSTNADER			
Honorærer	2	604 639	154 685
Annen driftskostnad		3 259	4 244
Sum driftskostnader		607 898	158 929
Driftsresultat		-607 898	-158 929
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		226 261	142 345
Utbytte fra investeringer		10 599 370	10 498 768
Reversert nedskrivning på investeringer		8 403 751	-18 930 499
Annen rentekostnad		-11 098 660	-13 596 394
Netto Finansresultat		8 130 730	-21 885 774
Resultat før skattekostnad		7 442 832	-22 044 704
Skattekostnad (-inntekt)	3	-163 428	-633 561
Ordinært resultat		7 606 260	-21 411 142
ÅRSRESULTAT		7 606 260	-21 411 142
OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital		7 606 260	-21 411 142
Sum overføringer		7 606 260	-21 411 142

Confidential, Härm, Kari, 24.02.2025 14:14:56

Årsregnskap for 2024
Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS
925199664



Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i andeler	4	275 914 841	262 548 310
Sum finansielle anleggsmidler		275 914 841	262 548 310
Sum anleggsmidler		275 914 841	262 548 310
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		91 681	0
Sum Fordringer		91 681	0
Bankinnskudd		4 483 594	54 819
Sum omløpsmidler		4 575 275	54 819
SUM EIENDELER		280 490 116	262 603 129
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	111 458 230	21 872 432
Overkurs		58 556 521	57 817 348
Sum innskutt egenkapital		170 014 751	79 689 780
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 651 182	-17 257 442
Sum opptjent egenkapital		-9 651 182	-17 257 442
Sum egenkapital	6	160 363 569	62 432 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	211 988	715 211
Aksjonærgjeld	7	118 006 620	196 851 885
Sum langsiktig gjeld		118 218 608	197 567 096
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	339 895	0
Påløpte renter		1 493 314	2 603 694
Annen kortsiktig gjeld		74 829	0
Sum kortsiktig gjeld		1 908 038	2 603 694
Sum Gjeld		120 126 647	200 170 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 490 116	262 603 129
NETTO EIENDELER		160 363 569	62 432 338

Lysaker, 24. februar 2025

Andreas Henriksen Lars
StyremedlemAnne-Kristina Baltzersen
StyrelederJørgen Hjernedal
Styremedlem

Confidential, Härm, Kari, 24.02.2025 14:14:56

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene.



Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS

KONTANTSTRØMSANALYSE	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Innbetalinger fra SEN KS	10 599 378	10 498 768
Innbetalinger av bankrenter	226 261	142 345
Utbetalinger av driftskostnader	-613 069	-177 679
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 212 570	10 463 434
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av renter aksjonærlån	-5 783 795	-13 203 128
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-5 783 795	-13 203 128
Netto endring i bankinnskudd og lignende	4 428 776	-2 739 694
Bankinnskudd 01.01	54 818	2 794 513
Bankinnskudd 31.12	4 483 594	54 818

Confidential, Hærm, Kari, 24.02.2025 14:14:56

Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 925199664



Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet 25.05.2020. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapspraksis.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til salg eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjennombart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annent langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i deltagerlignede selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utdeling fra investeringene inntektsføres som annen finansinntekt.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gjort eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisorer

Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2024	2023
Løvpålagt revisjon	25 686	14 685
Attestasjonsoppgaver	153 750	40 000
Sum	179 436	54 685

Nærstående parter

Det utbetales ikke godtgjørelse til Storebrand Asset Management AS.

Tusen kroner	Årsverk	2024	2023
Utbetalt fast godtgjørelse til ansatte i SAM		376 816	281 761
Utbetalt variabel godtgjørelse til ansatte i SAM		67 418	39 106
Sum godtgjørelse til ansatte i SAM	300	444 234	300 867
Utbetalt godtgjørelse for SAMs ledende ansatte	1	8 155	7 656
Utbetalt godtgjørelse for ansatte i eiendomsforvaltningen	3	7 506	6 594

Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt	339 895	0
Endring i utsatt skatt	-903 323	-633 561
Skattekostnad ordinært resultat	-163 428	-633 561

Beregning av skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skattekostnad	7 442 832	-22 044 704
Nedskrivning på andeler (-reversering)	-8 403 751	18 930 493
Utbetaling på andeler i KS	-10 599 378	-10 498 768
Andel skattemessig resultat KS	15 139 418	12 208 814
3% tillegg friinnskottetoden	218 061	234 385
Anvendt fremført underskudd	2 252 205	1 169 779
Årets skattegrunnlag	1 544 977	0
Betalbar skatt	339 895	0
Betalbar skatt i balansen	339 895	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2024	2023	Endring
Resultatforskjeller deltagerlignet selskap	963 174	5 503 164	-4 540 040
Fremførtbart underskudd	-	-2 252 205	-2 252 205
Sum	963 174	3 250 959	-2 287 835
Utsatt skatt (-skattefordel)	211 686	715 211	503 323

Note 4 Investering i andeler

Firma	Antall	Kostpris	Bokført
Storebrand Eiendomsfond Norge KS	222 916 454	286 441 583	275 914 841

Basert på VEK pr 31.12.24 på kr 1,23775 inkl. utdeling januar 2025 utgjør virkelig verdi kr 275 914 841



Notat 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	22 291 646	5,00	111 458 230
Sum	22 291 646		111 458 230

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Sparebankstiftelsen DNB	6 557 585	29,4 %	29,4 %
Sparebankstiftelsen Ringerike	2 597 756	11,7 %	11,7 %
ILL Stiftelse for norske bildende kunstnere	674 926	3,0 %	3,0 %
Cultura	6 768 478	30,4 %	30,4 %
Rechnungsselskapet	2 499 265	11,2 %	11,2 %
Sørlandets Kompetansefond	1 193 636	14,3 %	14,3 %
Totalt antall aksjer	22 291 646	100,0 %	100,0 %

Notat 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	21 872 432	57 817 348	-17 257 442	62 432 338
Ernytt	89 585 798	739 173		90 324 971
Årets resultat			7 606 260	7 606 260
Egenkapital 31.12	111 458 230	58 556 521	-9 651 182	160 363 569

Notat 7 Langsiktig aksjonærgjeld

	Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023
Sparebankstiftelsen DNB	34 714 277	59 018 261
Sparebankstiftelsen Ringerike	13 751 896	13 606 878
ILL Stiftelse for norske bildende kunstnere	3 572 896	6 074 334
Cultura	35 830 702	50 916 306
Rechnungsselskapet	13 230 505	22 493 381
Sørlandets Kompetansefond	16 906 344	28 742 725
Sum	118 006 620	196 851 885

Langsiktig lån forfaller ved opphør av selskapet eller når långiver innløser sine aksjer.

Det er ikke stillet garantier for lån.

Langsiktig lån forventes basert på 6 mnd NIBOR +265bp.

LTV utgjør 43%.

Confidential, Hærm, Kari, 24.02.2025 14:14:56

Årsregnskapet er godkjent av regnskapsfører og er i samsvar med årsregnskapet i selskapets årsregnskap for 2024.