



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 035 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2018 AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Personell expenses	3	456 400	456 400
Other expenses	3, 4	11 725 661	14 345 710
Sum kostnader		12 182 061	14 802 110
Driftsresultat		-12 182 061	-14 802 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries		1 120 000	63 654 690
Annen renteinntekt		3 950 058	1 540 917
Gain from sale of investments	5		
Currency gain	6, 7	20 735 239	64 806 147
Sum finansinntekter		25 805 296	130 001 753
Impairment of financial assets	5	11 440 331	27 354 975
Currency loss	6, 7	57 193 668	54 999 344
Sum finanskostnader		68 633 999	82 354 320
Netto finans		-42 828 702	47 647 434
Ordinært resultat før skattekostnad		-55 010 763	32 845 324
Income tax expense	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 010 763	32 845 324
Årsresultat		-55 010 763	32 845 324
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-55 010 763	32 845 324
Totalresultat		-55 010 763	32 845 324
Overføringer og disponeringer			
Transferred from share premium	9		
Transferred to other equity			32 845 324
Transferred from other equity		-55 010 763	
Sum overføringer og disponeringer		-55 010 763	32 845 324



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	538 966 647	626 223 947
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Sum finansielle anleggsmidler		538 966 647	626 223 947
Sum anleggsmidler		538 966 647	626 223 947
Omløpsmidler			
Varer			
Other financial instruments	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposit	10	129 824 812	145 500 459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		129 824 812	145 500 459
Sum omløpsmidler		129 824 812	145 500 459
SUM EIENDELER		668 791 458	771 724 406
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	9, 11	64 485 201	64 485 201
Annen innskutt egenkapital	9, 9	427 986 969	460 229 569
Sum innskutt egenkapital		492 472 170	524 714 770
Opptjent egenkapital			
Other equity	9	172 118 851	227 129 615
Result brought forward (aut)	9		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		172 118 851	227 129 615
Sum egenkapital		664 591 021	751 844 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 841	32 188
Tax payable	8		
Other current liabilities	6, 12	4 132 596	19 847 834
Sum kortsiktig gjeld		4 200 437	19 880 022
Sum gjeld		4 200 437	19 880 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		668 791 458	771 724 406



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Swiss Life Ref Nordic 2018 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life Ref Nordic 2018 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
Swiss Life Ref Nordic 2018 AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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, 18. mars 2024
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning ifølge REF Nordic 2018 AS

Name Date
Ugland, Jens Bjørner Owren 2024-03-19

Identification


 bankID Ugland, Jens Bjørner
Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Prepared by:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Financial Statements 2023

Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Org.no.: 918 035 400



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

The board of directors report for 2023

Operations and location

The objective of Swiss Life REF Nordic 2018 AS is to invest in real estate, either directly or indirectly through other companies, including through companies, partnerships, shares or shares in other companies together with loans and all associated activities. The company is located in Oslo.

The financial statements

The company started its activities in 2017. At year-end, the company has liquid reserves of NOK 129,8 mill.

During 2023 the company received a total of NOK 75,8 mill. in distributions from its investments. The distributions have been recorded as a reduction of book value of the investments in the company's balance sheet.

The company has distributed a total of NOK 32,2 mill. to the shareholders in 2023.

The company's result after tax is NOK -55,0 mill, which reflects total operating expenses of NOK 12,2 mill. and a net financial result of NOK -42,8 mill. As a consequence of a weakened Norwegian krone (NOK) against EUR, SEK and DKK during 2023, the rollover of the foreign exchange rate forward contracts in 2023 resulted in a realised foreign exchange rate loss of NOK -52,2 mill.

The investments which have increased in value have a book value which is equivalent to the cost price.

Financial risk

The company is exposed to financial risk in different areas. Market risk may be the risk of losses or reduced future income and sales proceeds resulting from changes in market prices. Credit risk may be the risk of financial loss dependent on the ability of the tenants for each investment to meet their payment obligations. Liquidity risk may be the risk that the company is unable to meet short term financial demands when due. This can occur due to e.g. the inability to convert an asset to cash without a loss of capital in the process, or inability to cover disagio at due date/rollover-date for the foreign exchange hedge contracts. Operational risk may be the risk of loss resulting from the operation of the investments or as a result of operational errors or weaknesses in the management of the company.

Going concern

In accordance with the Accounting Act § 3-3, we confirm that the financial statements have been prepared under the assumption of going concern.

Work environment, equal opportunities and discrimination

The company has no employees.

External environment

The company's operations do not result in pollution or spillage harmful to the external environment, beyond what is normal for similar operations.

Publication of due diligence pursuant to the Norwegian Transparency Act

The fund will at least annually prepare an account of due diligence pursuant to the Norwegian Transparency Act (LOV-2021-06-18-99), with regards to actual and potential adverse impacts on fundamental human rights and decent working conditions. The account will be published annually, no later than June 30th, on <https://no.swisslife-am.com/>

Oslo, 15.03.2024

The board of Swiss Life REF Nordic 2018 AS



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

The board of directors report for 2023

Knut Erik Krosby
chairman of the board

Christian Storm
member of the board

Odd Ingar Solbakken
member of the board



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2023	2022
Operating income and operating expenses			
Personell expenses	3	456 400	456 400
Other expenses	3, 4	11 725 661	14 345 710
Total expenses		12 182 061	14 802 110
Net operating profit / loss		-12 182 061	-14 802 110
Financial income and expenses			
Income from subsidiaries		1 120 000	63 654 690
Other interest income		3 950 058	1 540 917
Currency gain	6, 7	20 735 239	64 806 147
Financial income		25 805 296	130 001 753
Impairment of financial assets	5	11 440 331	27 354 975
Currency loss	6, 7	57 193 668	54 999 344
Financial expenses		68 633 999	82 354 320
Net financial profit / loss		-42 828 702	47 647 434
Result before tax		-55 010 763	32 845 324
Income tax expense	8	0	0
Net profit after tax		-55 010 763	32 845 324
Net profit / loss		-55 010 763	32 845 324
Transferred to other equity		0	32 845 324
Transferred from other equity		-55 010 763	0
Total		-55 010 763	32 845 324



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	2023	2022
Assets			
Non-current assets			
Financial assets			
Investments in subsidiaries	5	538 966 647	626 223 947
Total financial assets		538 966 647	626 223 947
Total non-current assets		538 966 647	626 223 947
Current assets			
Bank deposit			
Bank deposit	10	129 824 812	145 500 459
Cash and cash equivalents		129 824 812	145 500 459
Total current assets		129 824 812	145 500 459
Total assets		668 791 458	771 724 406



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	2023	2022
Equity and liabilities			
Equity			
Paid-in equity			
Share capital	9, 11	64 485 201	64 485 201
Share premium	9	427 986 969	460 229 569
Total paid-in equity		492 472 170	524 714 770
Retained earnings			
Other equity	9	172 118 851	227 129 615
Total retained earnings		172 118 851	227 129 615
Total equity		664 591 021	751 844 385
Liabilities			
Current liabilities			
Accounts payable		67 841	32 188
Other current liabilities	6, 12	4 132 596	19 847 834
Total current liabilities		4 200 437	19 880 022
Total liabilities		4 200 437	19 880 022
Total equity and liabilities		668 791 458	771 724 406

Oslo, 15.03.2024

The board of Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Knut Erik Krosby
chairman of the board

Christian Storm
member of the board

Odd Ingar Solbakken
member of the board



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Cash flow statement

All numbers in NOK	2023	2022
Cash flows from operating activities		
Profit/loss before tax	-55 010 763	32 845 324
Loss/gain on the sale of shares in subsidiaries	0	-58 364 800
Impairment of financial assets	11 440 330	27 354 975
Change in accounts payable	35 653	-7 931
Items classified as investment or financing activities	-15 715 238	44 012 715
Net cash flows from operating activities	-59 250 018	45 840 283
Cash flows from investment activities		
Proceeds from sale of shares in other subsidiaries	0	140 739 800
Distributions from investments	75 816 971	94 733 332
Net cash flows from investment activities	75 816 971	235 473 132
Cash flows from financing activities		
Payment of dividend	-32 242 600	-315 977 480
Net cash flows from financing activities	-32 242 600	-315 977 480
Net change in cash and cash equivalents	-15 675 647	-34 664 065
Cash and cash equivalents at the start of the period	145 500 459	180 164 524
Cash and cash equivalents at the end of the period	129 824 812	145 500 459



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the provisions of the Accounting Act.

Consolidation

Subsidiaries are not consolidated if the company is purchased with the intention of a temporary ownership or is being held for sale.

Foreign currency

Foreign currency transactions are translated at the exchange rate on the date of the transaction. Monetary foreign currency items are translated to NOK at the exchange rate on the balance sheet date. Non-monetary items that are measured at historical cost in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the transaction date. Non-monetary items that are measured at fair value in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the measurement date. Exchange rate fluctuations are posted to the profit and loss account as they arise under other financial items. Foreign exchange contracts are valued at the lower of cost and market.

Tax

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net. The net deferred tax receivable is entered on the balance sheet to the extent that it is likely that it can be utilised.

Classification and valuation of fixed assets

Fixed assets consist of assets intended for long-term ownership and use. Fixed assets are valued at acquisition cost less depreciation and write-downs. Long-term liabilities are entered on the balance sheet at the nominal amount at the time of the transaction.

Classification and valuation of current assets

Current assets and short-term liabilities consist normally of items that fall due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items related to the stock cycle. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short-term liabilities are entered on the balance sheet at the nominal amount at the time of the transaction.

Subsidiaries and associated companies

Subsidiaries and associated companies are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are posted to income in the same year as provided for in the distributor's accounts. To the extent that dividends/ group contributions exceed the share of profits earned after the date of acquisition, the excess amounts represents a repayment of invested capital, and distributions are deducted from the investment's value in the balance sheet of the parent company.



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Cash flow statement

The cash flow statement has been prepared using the indirect method. Cash and cash equivalents consist of cash, bank deposits and other short-term, liquid investments.

Note 2 Other information

The company has entered into an investment management agreement with Swiss Life Asset Managers Funds AS. The investment manager is entitled to a management fee and a performance fee of 10 % of all subsequent distributions from the time on which the company has made aggregate distributions to shareholders that in total equal a return of 8 % pa. Estimated performance fee as of 31.12.2023 NOK 37 900 664. The company has entered into a project arrangement agreement with priority rights for the company with Swiss Life Asset Managers Transactions AS, a company that conducts a substantial syndication business related to equity investments in real estate.

Note 3 Note Salary costs and benefits, remuneration to the board and auditor

The company has no employees.

Board

A provision of NOK 400 000 has been made for remuneration to the board in 2023.

Auditor

Audit fees expensed in 2023 amount to NOK 65 750. Fees are including VAT.

Note 4 Other operating expenses

	2023	2022
Fund management fee	10 554 928	13 236 807
Business management fee	668 002	668 985
Depository fee	222 670	207 118
Fees to auditor	65 750	40 000
Legal fees	7 500	0
Other operative expenses	206 811	192 801
Total	11 725 661	14 345 710



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Note 5 Subsidiaries, associated companies and joint ventures

	Registered office	Share ownership	Voting rights	Result (100%)	Equity (100%)	Acquisition date
Gothev Holding AB *	Gøteborg	99,25 %	99,25 %	30 023 134	396 377 346	27.04.18
Finlog II AS	Oslo	98,50 %	98,50 %	3 296 708	93 166 372	05.03.19
Postlog AS	Oslo	98,50 %	98,50 %	11 875 388	279 064 696	21.11.19
Stockhlog AB *	Gøteborg	95,50 %	95,50 %	14 648 922	78 177 753	02.05.19
Sørlandet Næringsbygg AS	Oslo	95,00 %	95,00 %	Not avail.	Not avail.	05.04.18
Norrlog II AB *	Gøteborg	49,90 %	49,90 %	21 563 644	117 544 954	22.11.19

* Numbers in SEK

Investments valued at cost

Subsidiaries	Acquisition cost	Repaid capital this year	Repaid capital earlier years	Write-down	Book value
Gothev Holding AB	364 697 275	-29 387 736	-152 153 500	0	183 156 039
Finlog II AS	110 307 195	-3 339 150	-36 456 721	0	70 511 324
Postlog AS	301 853 250	-25 273 229	-94 727 647	0	181 852 375
Stockhlog AB	84 977 791	-8 709 523	-19 874 834	0	56 393 434
Sørlandet Næringsbygg AS	80 750 000	0	-24 700 000	-55 552 652	497 348
Norrlog II AB	63 559 282	-9 107 332	-7 915 822	0	46 536 128
Subtotal	1 006 144 793	-75 816 970	-335 828 524	-55 552 652	538 946 647

Note 6 Financial instruments

The company has through its equity investments invested in real estate in Norway, Sweden, Denmark and Finland. In order to reduce the currency risk related to the investment in some of the portfolio companies, the company has entered into foreign exchange contracts.

The foreign exchange contracts are valued at market value.

Foreign exchange contracts:

	Notional amount	Book value (NOK) 01.01.2023	Book value (NOK) 31.12.2023	Market value (NOK) 31.12.2023
FX swap DKK	223 595 000	-17 755 366	1 336 190	1 336 190
FX swap EUR	11 000 000	-260 975	2 638 963	2 638 963
FX swap SEK	200 000 000	-1 375 092	-7 651 349	-7 651 349
Total FX contracts		-19 391 433	-3 676 196	-3 676 196

Realized foreign exchange contracts

The company has recognized a gain of NOK 5 020 000 and a loss of NOK -57 192 485 from the foreign



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Notes to the Financial Statements

exchange contracts that were rolled over in 2023.

Note 7 Currency gain and currency loss

Currency gain	2023	2022
Gain from realized foreign exchange contracts	5 020 000	64 806 147
Change in market value foreign exchange contracts	15 715 238	0
Other currency gain	1	0
Total currency gain	20 735 239	64 806 147

Currency loss	2023	2022
Loss from realized foreign exchange contracts	57 192 485	10 986 000
Change in market value foreign exchange contracts	0	44 012 715
Other currency loss	1 183	629
Total currency loss	57 193 668	54 999 344



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Note 8 Tax

This year's tax expense	2023	2022
Tax payable	0	0
Changes in deferred tax	0	0
Total income tax expense	0	0

Tax base calculation	2023	2022
Ordinary result before tax	-55 010 763	32 845 324
Permanent differences	11 375 824	-34 976 035
Change in temporary differences	-15 715 238	44 012 715
Tax base	-59 350 178	41 882 004

Tax payable in the balance sheet	2023	2022
Tax payable on this year's result	0	0
Total tax payable in the balance sheet	0	0

Calculation of deferred tax/deferred tax asset

Basis for deferred tax/deferred tax asset	2023	2022	Difference
Market value financial instruments	-3 676 196	-19 391 434	-15 715 238
Accumulated loss to be brought forward	-80 316 442	-20 966 265	59 350 178
Not included in the deferred tax calculation	83 992 638	40 357 699	-43 634 940
Basis for deferred tax/deferred tax asset	0	0	0
Deferred tax in the balance sheet (22 %)	0	0	0

Note 9 Equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Uncovered loss	Total
Equity 1.1.2023	64 485 201	460 229 569	227 129 615	0	751 844 385
Dividend	0	-32 242 600	0	0	-32 242 600
Net income/loss	0	0	-55 010 763	0	-55 010 763
Equity 31.12.2023	64 485 201	427 986 969	172 118 851	0	664 591 021



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Note 10 Bank deposits

Total bank deposits is NOK 129 824 812, of which NOK 35 000 000 is pledged as security for the company's credit line for foreign exchange hedging contracts.

Note 11 Share capital and shareholders

The share capital in Swiss Life REF Nordic 2018 AS as of 31.12.2023:

	Number of shares	Par value	Share capital
A-shares	64 485 200	1	64 485 200
B-shares	1	1	1
Sum	64 485 201		64 485 201

A-shares carry no voting rights at board elections.

B-shares carry voting rights at board elections, but not are entitled to dividends or other distributions from the company beyond the distribution of paid-up capital by resolution of the company. Distributions may be made with different amounts on the shares. Furthermore all shares have equal rights.

Shareholders

The largest shareholders as of 31.12.2023:

	A-shares	B-shares	Total shares	Holding %
Swiss Life Ref Nordic 2018 Invest AS	42 720 000	0	42 720 000	66,25
Dnb Eiendomsfond Core Plus AS	3 760 000	0	3 760 000	5,83
EWS Stiftelsen	1 000 000	0	1 000 000	1,55
Adrian & Co AS	750 000	0	750 000	1,16
Det Norske Eiendomscompagnie AS	940 000	0	940 000	1,46
Mattisberget AS	800 000	0	800 000	1,24
Nordpolen Holding AS	800 000	0	800 000	1,24
Lønne Invest AS	700 000	0	700 000	1,09
Nrp Fund Partners II AS	645 200	0	645 200	1,00
Total > 1 % holding	52 115 200	0	52 115 200	80,82
Shareholders with less than 1 %	12 370 000	1	12 370 001	19,18
Total	64 485 200	1	64 485 201	100,00

No shares are owned/controlled by the members of the board.



Swiss Life REF Nordic 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Note 12 Specification of other current liabilities

	2023	2022
Provision for remuneration to the board incl. SST	456 400	456 400
Other current liabilities	0	0
Total other short term liabilities	456 400	456 400