



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 236 648
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 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: 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: Nina Ekhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2023

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, 31.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other expenses	2, 3	9 631 549	
Sum kostnader		9 631 549	
Driftsresultat		-9 631 549	
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries	4		
Annen renteinntekt		1 368 845	
Other financial income		10	
Sum finansinntekter		1 368 855	
Impairment of financial assets	4	16 353 616	
Other financial expenses		246	
Sum finanskostnader		16 353 862	
Netto finans		-14 985 007	
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 616 556	0
Income tax expense	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 616 556	0
Årsresultat		-24 616 556	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-24 616 556	
Totalresultat		-24 616 556	
Overføringer og disponeringer			
Transferred from share premium	6	-24 616 556	
Sum overføringer og disponeringer		-24 616 556	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	342 519 134	
Sum finansielle anleggsmidler		342 519 134	
Sum anleggsmidler		342 519 134	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other current receivables		58 132	
Sum fordringer		58 132	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposit		182 698 577	22 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 698 577	22 430
Sum omløpsmidler		182 756 709	22 430
SUM EIENDELER		525 275 843	22 430
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5, 6	17 000 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6, 6, 6	508 269 624	-7 570
Sum innskutt egenkapital		525 269 624	22 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		525 269 624	22 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 219	
Tax payable	7		
Sum kortsiktig gjeld		6 219	
Sum gjeld		6 219	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 275 843	22 430



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 306242

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 236 648
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 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: 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: Nina Ekhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2023

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, 13.02.2023



Organisasjonsnr: 927 236 648
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other expenses	2, 3	9 631 549	
Sum kostnader		9 631 549	
Driftsresultat		-9 631 549	
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries	4		
Annen renteinntekt		1 368 845	
Other financial income		10	
Sum finansinntekter		1 368 855	
Impairment of financial assets	4	16 353 616	
Other financial expenses		246	
Sum finanskostnader		16 353 862	
Netto finans		-14 985 007	
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 616 556	0
Income tax expense	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 616 556	0
Årsresultat		-24 616 556	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-24 616 556	
Totalresultat		-24 616 556	
Overføringer og disponeringer			
Transferred from share premium	6	-24 616 556	
Sum overføringer og disponeringer		-24 616 556	



Organisasjonsnr: 927 236 648
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4

Investeringer i

tilknyttet selskap 4

342 519 134

Sum finansielle

342 519 134

anleggsmidler

Sum anleggsmidler

342 519 134

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Other current receivables

58 132

Sum fordringer

58 132

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bank deposit

182 698 577

22 430

Sum bankinnskudd,

182 698 577

22 430

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

182 756 709

22 430

SUM EIENDELER

525 275 843

22 430

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 5, 6

17 000 000

30 000

Annen innskutt egenkapital 6, 6, 6

508 269 624

-7 570

Sum innskutt egenkapital

525 269 624

22 430

Sum egenkapital

525 269 624

22 430

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 7

Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld

0

0



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 219	
Tax payable	7		
Sum kortsiktig gjeld		6 219	
Sum gjeld		6 219	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 275 843	22 430



Organisasjonsnr: 927 236 648
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 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.



Skatteetaten

Vår dato 14.02.2022	Din/Deres dato 21.01.2022	Saksbehandler Lars Waalorp
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse AR470581937	Telefon 90833418
Org.nr 974761076	Vår referanse 2022/5058599	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

NRP 2022 AS
c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
0161 OSLO

Att. Lene Daae

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk for NRP 2022 AS, org.nr. 927 236 648

Vi viser til deres brev av 21. januar 2022 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for NRP 2022 AS.

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering NRP 2022 AS dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

Bakgrunn

NRP 2022 AS er et alternativt investeringsfond under AIF-loven, og er hovedsakelig eid av profesjonelle eiere. Selskapet driver virksomhet innen finansiell investering i eiendom i Norden (unntatt Island). Selskapet er i en fase hvor det innhentes egenkapital og gjøres investeringer. Fondet er tilrettelagt for utenlandsk kapitalinnhenting. Som følge av at det investeres i utenlandske selskap, kan selskapet måtte legge frem dets regnskap overfor internasjonale aktører i forbindelse med investeringene, for eksempel ved garantistillelse.

Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk. Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

"Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig



prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til “informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapet hovedsakelig er eid av profesjonelle eiere. Videre er det vektlagt at selskapet driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp
seniorrådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



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 ESG Nordic 2022 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life REF ESG Nordic 2022 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 ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL 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: NGBFY-3HFFHG-8BJPT-E45S3-ZTVJ5-42MIA



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Swiss Life REF ESG Nordic 2022 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 modifiserer 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, 31. januar 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NGBFY-3HFGH-8BJPT-E4SS3-ZTVJ5-42MIA



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: 46.212.xxx.xxx

2023-02-06 07:26:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NGBFY-3HFFHG-8BJPT-E4SS3-ZTVJ5-42MIA

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>



Prepared by:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Financial Statements 2022

Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Org.no.: 927 236 648



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

The board of directors' report 2022

Operations and location

The objective of Swiss Life REF ESG Nordic 2022 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 2022. Total committed equity was NOK 1 563,7 mill. as of 31.12.2022. Equity of NOK 550 mill. has been drawn and the company has invested NOK 358,9 mill in 2022. At year-end, the company has remaining committed capital of NOK 1 013,7 mill. and liquid reserves of NOK 182,7 mill.

The company's result after tax is NOK -24,6 mill., which reflects total operating expenses of NOK 9,6 mill. and a net financial loss of NOK 15,0 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 usually occurs due to the inability to convert an asset to cash without a loss of capital in the process. 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.

Oslo, 24.01.2023

The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Ove Christian Norheim

Chair person

Eirik Forthun

Member of the board

Morten André Møller

Member of the board



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

The board of directors' report 2022



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2022	2021
Operating income and operating expenses			
Other expenses	2, 3	9 631 549	0
Total expenses		9 631 549	0
Net operating profit / loss		-9 631 549	0
Financial income and expenses			
Other interest income		1 368 845	0
Other financial income		10	0
Financial income		1 368 855	0
Impairment of financial assets	4	16 353 616	0
Other financial expenses		246	0
Financial expenses		16 353 862	0
Net financial profit / loss		-14 985 007	0
Result before tax		-24 616 556	0
Income tax expense	7	0	0
Net profit after tax		-24 616 556	0
Net profit / loss		-24 616 556	0
Attributable to			
Transferred from share premium	6	24 616 556	0
Total		24 616 556	0



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	31.12.2022	31.12.2021
Assets			
Non-current assets			
Financial assets			
Investments in associates	4	342 519 134	0
Total financial assets		342 519 134	0
Total non-current assets		342 519 134	0
Current assets			
Receivables			
Other current receivables		58 132	0
Total receivables		58 132	0
Bank deposit			
Bank deposit		182 698 577	22 430
Cash and cash equivalents		182 698 577	22 430
Total current assets		182 756 709	22 430
Total assets		525 275 843	22 430



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	31.12.2022	31.12.2021
Equity and liabilities			
Equity			
Paid-in equity			
Share capital	5, 6	17 000 000	30 000
Share premium	6	383 277 194	0
Not registered capital increase	6	125 000 000	0
Other paid-in equity	6	<u>-7 570</u>	<u>-7 570</u>
Total paid-in equity		525 269 624	22 430
Total equity		<u>525 269 624</u>	<u>22 430</u>
Liabilities			
Current liabilities			
Accounts payable		<u>6 219</u>	<u>0</u>
Total current liabilities		6 219	0
Total liabilities		<u>6 219</u>	<u>0</u>
Total equity and liabilities		<u>525 275 843</u>	<u>22 430</u>

Oslo, 24.01.2023

The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Ove Christian Norheim

Chair person

Eirik Forthun

Member of the board

Morten André Møller

Member of the board



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Cash flow statement

	2022	2021
Cash flows from operating activities		
Profit/loss before tax	-24 616 556	0
Impairment of financial assets	16 353 616	0
Change in accounts payable	6 219	0
Change in other accrual items	-58 132	0
Net cash flows from operating activities	-8 314 853	0
Cash flows from investment activities		
Payments for investments in subsidiaries and associates	-358 872 750	0
Net cash flows from investment activities	-358 872 750	0
Cash flows from financing activities		
Proceeds from equity	549 893 750	22 430
Repayments of equity	-30 000	0
Net cash flows from financing activities	549 863 750	22 430
Net change in cash and cash equivalents	182 676 147	22 430
Cash and cash equivalents at the start of the period	22 430	0
Cash and cash equivalents at the end of the period	182 698 577	22 430



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Notes to the Financial Statements

Note 1 Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the Accounting Act and NRS 8 - Good accounting practice for small companies.

Consolidation

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

Use of estimates

The preparation of financial accounts in accordance with the Accounting Act requires the use of estimates. Furthermore, application of the company's accounting principles requires management to exercise judgment. Areas which to a large extent contain such subjective evaluations, a high degree of complexity, or areas where the assumptions and estimates are material for the annual accounts, are described in the notes.

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.

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.

Balance sheet classification

Current assets and short term liabilities consist of receivables and payables due within one year, and items related to the inventory cycle. Other balance sheet items are classified as fixed assets / long term liabilities. Current assets are valued at the lower of cost and fair value. Short term liabilities are recognized at nominal value.

Fixed assets are valued at cost, less depreciation and impairment losses. Long term liabilities are recognized at nominal value.

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 recognised in the same year as



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Notes to the Financial Statements

they are recognised in the financial statement of the provider. If dividends / group contribution exceed withheld profits after the acquisition date, the excess amount represents repayment of invested capital, and the distribution will be deducted from the recorded value of the acquisition in the balance sheet for the parent company.

Receivables

Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables.

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 Salary costs and benefits, remuneration to the board and auditor

The company has no employees.

Auditor

Audit fees expensed in 2022 amount to NOK 15 000. Fees for other attestation services amount to NOK 6 250. Fees are including VAT.

Note 3 Other operating expenses

	2022	2021
Fund management fee	6 731 597	0
Business management fee	483 546	0
Depository fee	188 221	0
Fees to auditor	20 000	0
Legal fees	2 163 500	0
Other operative expenses	44 679	0
Total other operating expenses	9 631 543	0

Note 4 Subsidiaries, associated companies etc.

Company	Registered office	Share ownership	Voting rights	Result (100 %)	Equity (100 %)	Acquisition date
F60 Development AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	-5 789 012	285 767 730	22.06.2022
FinOffice I AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	-846 502	431 884 928	01.07.2022



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Notes to the Financial Statements

Investments valued at cost

Associated companies	Acquisition cost	Book value
F60 Development AS	142 497 750	126 144 134
FinOffice I AS	216 375 000	216 375 000
Total	358 872 750	342 519 134

Note 5 Share capital and shareholders

The share capital in Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS as of 31.12.2022:

	Number of shares	Par value	Share capital
A-shares	16 829 319	1	16 829 319
B-shares	170 681	1	170 681
Sum	17 000 000		17 000 000

A-shares carry no voting rights at board elections.

B-shares carry voting rights at board elections. Distributions may be made with different amounts on the shares. Furthermore all shares have equal rights.

Shareholders

The largest shareholders as of 31.12.2022:

	A-shares	B-shares	Total shares	Holding %
Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest I AS	6 142 310		6 142 310	36,13
Real Estate I A/S	4 415 071		4 415 071	25,97
Gjensidigestiftelsen	1 630 702		1 630 702	9,59
Total	12 188 083	0	12 188 083	71,69
Other shareholders	4 641 236	170 681	4 811 917	28,31
Total	16 829 319	170 681	17 000 000	100,00

All three members of the board are employed in the holder of the B shares and the AIF manager of the fund, Swiss Life Asset Managers Funds AS.



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Notes to the Financial Statements

Note 6 Equity capital

	Share capital	Share premium	Not registered capital increase	Other paid-in equity	Total equity
Equity 01.01.2022	30 000	0	0	-7 570	22 430
Capital increase	17 000 000	407 893 750	125 000 000	0	549 893 750
Capital decrease	-30 000	0	0	0	-30 000
Result for the year	0	-24 616 556	0	0	-24 616 556
Equity 31.12.2022	17 000 000	383 277 194	125 000 000	-7 570	525 269 624

The share capital increase resolved December 2nd, 2022, was registered in the Register of Business Enterprises January 16th, 2023.



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Notes to the Financial Statements

Note 7 Tax

This year's tax expense	2022	2021
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	0	0
Tax expense on ordinary profit/loss	0	0

Taxable income:

Ordinary profit/loss before tax	-24 616 556	0
Permanent differences	18 603 425	-7 570
Taxable income	-6 013 131	-7 570

Payable tax in the balance:

Payable tax on this year's result	0	0
Total payable tax in the balance	0	0

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences:

	2022	2021	Difference
Accumulated loss to be brought forward	-6 020 701	-7 570	6 013 131
Not included in the deferred tax calculation	6 020 701	7 570	-6 013 131
Deferred tax assets (22 %)	0	0	0