



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 054 841
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST I AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life Asset Managers BM AS
Haakon VII's gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Nina Ekhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 17.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3, 4	1 567 785	235 050
Sum kostnader		1 567 785	235 050
Driftsresultat		-1 567 785	-235 050
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	3 389 932	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Annen renteinntekt		5 830 842	234 995
Sum finansinntekter		9 220 773	234 995
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		
Annen rentekostnad			49
Sum finanskostnader			49
Netto finans		9 220 773	234 946
Resultat før skattekostnad		7 652 988	-104
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		7 652 988	-104
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 652 988	-104
Totalresultat		7 652 988	-104
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7	104	-104
Overført til annen egenkapital	7	7 641 314	
Overført fra annen egenkapital	7		
Overført til annen innskutt egenkapital	7	11 570	
Overført fra annen innskutt egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		7 652 988	-104



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	392 230 949	212 693 031
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Sum finansielle anleggsmidler		392 230 949	212 693 031
Sum anleggsmidler		392 230 949	212 693 031
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		91 562	231 323
Sum fordringer		91 562	231 323
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		137 186 802	83 751 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 186 802	83 751 116
Sum omløpsmidler		137 278 364	83 982 439
SUM EIENDELER		529 509 313	296 675 470
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	21 301 491	30 000
Annen innskutt egenkapital	8, 7, 7, 7	500 527 490	293 106 529
Sum innskutt egenkapital		521 828 981	293 136 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 641 314	
Udekket tap	7		104
Sum opptjent egenkapital		7 641 314	-104
Sum egenkapital		529 470 296	293 136 425
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 017	3 076 200
Betalbar skatt	6		
Gjeld til aksjonærer			30 000
Annen kortsiktig gjeld			432 845
Sum kortsiktig gjeld		39 017	3 539 045
Sum gjeld		39 017	3 539 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		529 509 313	296 675 470



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 348173

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 054 841
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST I AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life Asset Managers BM AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Nina Ekhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 16.04.2026

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: 932 054 841
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST I
AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3, 4	1 567 785	235 050
Sum kostnader		1 567 785	235 050
Driftsresultat		-1 567 785	-235 050
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	3 389 932	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Annen renteinntekt		5 830 842	234 995
Sum finansinntekter		9 220 773	234 995
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		
Annen rentekostnad			49
Sum finanskostnader			49
Netto finans		9 220 773	234 946
Resultat før skattekostnad		7 652 988	-104
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		7 652 988	-104
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 652 988	-104
Totalresultat		7 652 988	-104
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7	104	-104
Overført til annen egenkapital	7	7 641 314	
Overført fra annen egenkapital	7		
Overført til annen innskutt egenkapital	7	11 570	
Overført fra annen innskutt egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		7 652 988	-104



Organisasjonsnr: 932 054 841
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST I
AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	392 230 949	212 693 031
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Sum finansielle anleggsmidler		392 230 949	212 693 031
Sum anleggsmidler		392 230 949	212 693 031
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		91 562	231 323
Sum fordringer		91 562	231 323
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		137 186 802	83 751 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 186 802	83 751 116
Sum omløpsmidler		137 278 364	83 982 439
SUM EIENDELER		529 509 313	296 675 470
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	21 301 491	30 000
Annen innskutt egenkapital	8, 7, 7,	500 527 490	293 106 529
Sum innskutt egenkapital		521 828 981	293 136 529
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 641 314	
Udekket tap	7		104
Sum opptjent egenkapital		7 641 314	-104
Sum egenkapital		529 470 296	293 136 425



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 017	3 076 200
Betalbar skatt	6		
Gjeld til aksjonærer			30 000
Annen kortsiktig gjeld			432 845
Sum kortsiktig gjeld		39 017	3 539 045
Sum gjeld		39 017	3 539 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		529 509 313	296 675 470



Organisasjonsnr: 932 054 841
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST I
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP


- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS SwissLife
Asset Managers

Årsregnskap 2025

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Org.nr.: 932 054 841



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Årsberetning 2025

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets formål er å eie aksjer i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 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.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 2-2 bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Forventet økonomisk utvikling

Selskapet befinner seg for tiden i sin tegnings- og investeringsfase. Fremtidig kapitalallokering vil påvirkes av flere faktorer, inkludert tilgjengeligheten av egnede eiendommer, prisdynamikken mellom kjøpere og selgere, samt gjeldende finansieringsforhold. Tidspunkt og størrelse på fremtidige utdelinger vil blant annet avhenge av leietakernes evne til å oppfylle sine leieforpliktelser, gjennomføring av tilleggsinvesteringer i den eksisterende porteføljen, samt vilkårene og strukturen for eiendomsselskapenes lånefinansiering.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet startet sin virksomhet ved slutten av 2024. 2025 er det første hele driftsåret, noe som gjenspeiles i økningen i driftskostnader fra 2024 til 2025. Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS investerer all tilgjengelig kapital i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS som igjen investerer all sin tilgjengelige kapital i næringseiendom. Selskapet gjennomførte en kapitalforhøyelse på kr. 228,7 mill. i 2025 for å finansiere nye investeringer. Det er i løpet av året investert kr. 176,1 mill. i Fondsselskapet. Den samlede anskaffelseskostnaden for investeringen i Fondsselskapet er kr. 392,2 mill per 31.12.2025, med en tilhørende eierandel på 59,6 % i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS. Ved årsslutt hadde selskapet en gjenværende kommitert kapital til Fondsselskapet på kr. 127,3 mill. og likvide midler på kr. 137,2 mill. Selskapet har tilstrekkelige midler til å dekke ytterligere kortsiktig gjeld.

Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. 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.

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.

Styreforsikring

Styremedlemmene er dekket av en kombinert styre- og ledelsesansvarsforsikring og profesjonsansvarsforsikring tegnet av Swiss Life Asset Managers Luxembourg. Forsikringen er tegnet hos Zurich Insurance Europe AG, med en forsikringssum på CHF 15.000.00 per krav og per forsikringsperiode.



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Årsberetning 2025

Oslo, 02.03.2026

Styret i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Ove Christian Norheim
styreleder

Eirik Forthun
styremedlem

Morten Andre Møller
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	<u>1 567 785</u>	<u>235 050</u>
Sum driftskostnader		1 567 785	235 050
Driftsresultat		-1 567 785	-235 050
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	3 389 932	0
Annen renteinntekt		<u>5 830 842</u>	<u>234 995</u>
Sum finansinntekter		9 220 773	234 995
Annen rentekostnad		<u>0</u>	<u>49</u>
Sum finanskostnader		0	49
Resultat av finansposter		9 220 773	234 946
Resultat før skattekostnad		7 652 988	-104
Skattekostnad på resultat	6	0	0
Resultat		7 652 988	-104
Årsresultat		7 652 988	-104
Disponering av resultat			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	7	-104	0
Overført til annen egenkapital	7	-7 641 314	0
Overført til udekket tap	7	0	104
Overført til annen innskutt egenkapital	7	<u>-11 570</u>	<u>0</u>
Sum overføringer		-7 652 988	104



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Balanse

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	392 230 949	212 693 031
Sum finansielle anleggsmidler		392 230 949	212 693 031
Sum anleggsmidler		392 230 949	212 693 031
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		91 562	231 323
Sum fordringer		91 562	231 323
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		137 186 802	83 751 116
Sum bankinnskudd o.l.		137 186 802	83 751 116
Sum omløpsmidler		137 278 364	83 982 439
Sum eiendeler		529 509 313	296 675 470



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Balanse

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	21 301 491	30 000
Overkurs	7	500 527 490	0
Vedtatt ikke registrert kapitalendring	7	0	293 118 099
Annen innskutt egenkapital	7	0	-11 570
Sum innskutt egenkapital		521 828 981	293 136 529
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 641 314	0
Udekket tap	7	0	-104
Sum opptjent egenkapital		7 641 314	-104
Sum egenkapital		529 470 296	293 136 425
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 017	3 076 200
Gjeld til aksjonærer		0	30 000
Annen kortsiktig gjeld		0	432 845
Sum kortsiktig gjeld		39 017	3 539 045
Sum gjeld		39 017	3 539 045
Sum egenkapital og gjeld		529 509 313	296 675 470

Oslo, 02.03.2026

Styret i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Ove Christian Norheim
styreleder

Eirik Forthun
styremedlem

Morten Andre Møller
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Kontantstrømpoppstilling

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	7 652 988	-104
Endring i leverandørgjeld	-3 037 183	3 076 200
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-3 389 932	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-293 084	219 952
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	932 790	3 296 048
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-176 147 986	-212 693 031
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-176 147 986	-212 693 031
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	228 680 882	293 148 099
Tilbakebetalinger av egenkapital	-30 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	228 650 882	293 148 099
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	53 435 686	83 751 116
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	83 751 116	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	137 186 802	83 751 116



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og GRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Konsolidering

Datterselskap blir ikke konsolidert fordi selskapet er klassifisert som et investeringsselskap. Som et investeringsselskap er hovedformålet å investere i andre selskaper for å oppnå avkastning på investeringen, snarere enn å drive operativ virksomhet.

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 2024 Invest I AS

Noter

Note 2 Virksomhetens art og sted

Selskapets formål er å eie aksjer i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("Hovedfondet"), herunder å bidra til kapitalisering av Hovedfondet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette.. Selskapet er lokalisert i OSLO.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelse til styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2025.

Revisor

Regnskapsført honorar for ordinær revisjon i 2025 er kr. 33 800. I tillegg kommer honorar for andre attestasjonstjenester med kr. 49 400. Beløpene er inklusive MVA.

Note 4 Driftskostnader

	2025	2024
Regnskapsførerhonorar	541 525	123 183
Forvaltningshonorar	647 591	30 455
Depotmottakerhonorar	128 125	42 509
Honorar til revisor	33 800	29 900
Andre driftskostnader	216 744	9 004
Sum driftskostnader	1 567 785	235 050

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	Oslo	59,62 %	56,62 %	-4 703 802	641 276 243

Investeringer etter kostmetoden

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Balansført verdi 31.12.2025
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	392 230 949	392 230 949
Sum	392 230 949	392 230 949

Selskapet har kommitert kapital til Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("Fondsselskapet") ved 2 closinger i 2024 og 2025. Når nye investorer også kommitterer kapital, balanseres eierandelene i Fondet mellom eksisterende investorer og nye investorer, slik at de nye investorene som har kommet til (og de eksisterende investorene som har øket sin kommitering) og de eksisterende investorene etter balanseringen har innbetalt forholdsvis like mye av deres respektive kommitteringer. Dette gjennomføres ved kapitalnedsettelse med utbetaling til eksisterende investorer og kapitalforhøyelse for nye investorer.



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Noter

Utbetalingen per aksje til eksisterende investorer innbefatter en rentekompensasjon, og utbetalingen per aksje blir høyere enn innbetalt kapital per aksje, hvilket har gitt en gevinst på kr. 3 389 932 i 2025.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
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	7 652 988	-104
Permanente forskjeller	-9 779 737	-3 273 856
Skattepliktig inntekt	-2 126 749	-3 273 960

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:

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 412 278	-3 285 530	2 126 749
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-5 412 278	-3 285 530	2 126 749
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs kapitalendring	Ikke registrert egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap/annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	30 000	0	293 118 099	-11 570	-104	293 136 425
Kapitalnedsettelse 2024	-30 000	0	30 000	0	0	0
Kapitalforhøyelse 2024	11 857 000	281 225 262	-293 148 099	0	0	-65 838
Kapitalforhøyelse 2025	9 444 491	219 302 228	0	0	0	228 746 719
Årets resultat	0	0	0	11 570	7 641 418	7 652 988
Egenkapital 31.12.2025	21 301 491	500 527 490	0	0	7 641 314	529 470 296



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS

Noter

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	21 301 491	1,00	21 301 491
Sum	21 301 491		21 301 491

Eierstruktur

Ingen aksjonærer eide over 5 % pr. 31.12.2025.

Aksjer eiet/kontrollert av medlemmer i styret:

Ingen aksjer er eiet/kontrollert av medlemmer i styret.

Note 9 Ikke balanseførte forpliktelser

Selskapet har komittert seg til å innbetale kr. 515 000 000 i kapital til Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS. Per 31.12.2025 var gjenværende komittert kapital kr. 127 255 338.

Note 10 Andre forhold

Selskapet har avtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS («Forvalter») om fondsforvaltning og tilrettelegging. Honorar for disse tjenestene er 0,15 % p.a. forvaltningshonorar og 1 % p.a. løpende tilretteleggingshonorar som utbetales årlig. Honorarene blir i investeringsperioden beregnet av innbetalt kapital i selskapet og deretter beregnet av VEK per 31.12. foregående år. Forvalter har distribusjonsavtale med distributører om markedsføring og formidling av aksjer i Selskapet og skal betale distributørene løpende årlig godtgjørelse på 1 % p.a. av samme grunnlag. For enkelhets skyld betales det løpende tilretteleggingshonoraret direkte til distributørene i stedet for til Forvalter.



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 2024 Invest I AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life Ref Nordic 2024 Invest I AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 rettvisende 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Swiss Life Ref Nordic 2024 Invest I 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 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 regnskapsestimater 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, 5. mars 2026
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning for 2024 Invest I AS

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	2026-03-06

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))