



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 003 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2018
INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VII's 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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			
Lønnskostnad	3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3, 4	2 084 353	2 405 192
Sum kostnader		2 147 108	2 467 947
Driftsresultat		-2 147 108	-2 467 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Annen renteinntekt		236 340	120 579
Valutagevinst			8
Sum finansinntekter		236 340	120 587
Netto finans		236 340	120 587
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 910 768	-2 347 360
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 910 768	-2 347 360
Årsresultat		-1 910 768	-2 347 360
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 910 768	-2 347 360
Totalresultat		-1 910 768	-2 347 360
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 741 128	
Overført til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital		-169 640	-2 347 360
Sum overføringer og disponeringer		-1 910 768	-2 347 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	403 799 382	425 159 382
Sum finansielle anleggsmidler		403 799 382	425 159 382
Sum anleggsmidler		403 799 382	425 159 382
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		14 746 971	15 821 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 746 971	15 821 659
Sum omløpsmidler		14 746 971	15 821 659
SUM EIENDELER		418 546 353	440 981 041
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	43 940 422	43 940 422
Annen innskutt egenkapital	7	376 284 304	396 805 849
Sum innskutt egenkapital		420 224 726	440 746 271
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		169 640
Udekket tap		1 741 128	
Sum opptjent egenkapital		-1 741 128	169 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		418 483 598	440 915 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 375
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		62 755	62 755
Sum kortsiktig gjeld		62 755	65 130
Sum gjeld		62 755	65 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 546 353	440 981 041



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 383513

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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 2023: Årsregnskap 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, 27.05.2024

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



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3, 4	2 084 353	2 405 192
Sum kostnader		2 147 108	2 467 947
Driftsresultat		-2 147 108	-2 467 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Annen renteinntekt		236 340	120 579
Valutagevinst			8
Sum finansinntekter		236 340	120 587
Netto finans		236 340	120 587
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 910 768	-2 347 360
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 910 768	-2 347 360
Årsresultat		-1 910 768	-2 347 360
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 910 768	-2 347 360
Totalresultat		-1 910 768	-2 347 360
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 741 128	
Overført til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital		-169 640	-2 347 360
Sum overføringer og disponeringer		-1 910 768	-2 347 360



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

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	403 799 382	425 159 382
Sum finansielle anleggsmidler		403 799 382	425 159 382
Sum anleggsmidler		403 799 382	425 159 382
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		14 746 971	15 821 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 746 971	15 821 659
Sum omløpsmidler		14 746 971	15 821 659
SUM EIENDELER		418 546 353	440 981 041

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	43 940 422	43 940 422
Annen innskutt egenkapital	7	376 284 304	396 805 849
Sum innskutt egenkapital		420 224 726	440 746 271
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		169 640
Udekket tap		1 741 128	
Sum opptjent egenkapital		-1 741 128	169 640
Sum egenkapital		418 483 598	440 915 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 375
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		62 755	62 755
Sum kortsiktig gjeld		62 755	65 130
Sum gjeld		62 755	65 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 546 353	440 981 041



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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.



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 Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life Ref Nordic 2018 Invest AS som består av balanse per 31. desember 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 Invest 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 beretn... Nordic 2018 Invest 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))



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS SwissLife
Asset Managers

Årsregnskap 2023

Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Org.nr.: 818 003 102



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Årsberetning 2023

Virksomhetens art og lokalisering

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS investerer all tilgjengelig kapital i Swiss Life REF Nordic 2018 AS som igjen investerer all sin tilgjengelige kapital i næringseiendom. Per 31.12.2023 har selskapet en eierandel på 66,25 % i Swiss Life REF Nordic 2018 AS.

Selskapet har i 2023 mottatt kr 21 360 000 i utbytte fra Swiss Life REF Nordic 2018 AS, og har utbetalt 10 985 105 i utbytte til egne aksjonærer.

Selskapets bankbeholdning per 31.12.2023 var kr. 14 746 971.

Finansiell risiko

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

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

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

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

Oslo, 15.03.2024

Styret i Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Knut Krosby
styreleder

Odd Solbakken
styremedlem

Christian Storm
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Lønnskostnad	3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3, 4	2 084 353	2 405 192
Sum driftskostnader		2 147 108	2 467 947
Driftsresultat		-2 147 108	-2 467 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		236 340	120 579
Valutagevinst		0	8
Sum finansinntekter		236 340	120 587
Resultat av finansposter		236 340	120 587
Resultat før skattekostnad		-1 910 768	-2 347 360
Skattekostnad på resultat	6	0	0
Resultat		-1 910 768	-2 347 360
Årsresultat		-1 910 768	-2 347 360
Disponering av resultat			
Overført til udekket tap		-1 741 128	0
Overført fra annen egenkapital		-169 640	-2 347 360
Sum overføringer		-1 910 768	-2 347 360



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	403 799 382	425 159 382
Sum finansielle anleggsmidler		403 799 382	425 159 382
Sum anleggsmidler		403 799 382	425 159 382
Omløpsmidler			
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		14 746 971	15 821 659
Sum bankinnskudd o.l.		14 746 971	15 821 659
Sum omløpsmidler		14 746 971	15 821 659
Sum eiendeler		418 546 353	440 981 041



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Balanse

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	43 940 422	43 940 422
Overkurs	7	376 284 304	396 805 849
Sum innskutt egenkapital		420 224 726	440 746 271
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	0	169 640
Udekket tap		1 741 128	0
Sum opptjent egenkapital		-1 741 128	169 640
Sum egenkapital		418 483 598	440 915 911
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	2 375
Annen kortsiktig gjeld		62 755	62 755
Sum kortsiktig gjeld		62 755	65 130
Sum gjeld		62 755	65 130
Sum egenkapital og gjeld		418 546 353	440 981 041

Oslo, 15.03.2024

Styret i Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Knut Krosby
styreleder

Odd Solbakken
styremedlem

Christian Storm
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-1 910 768	-2 347 360
Endring i leverandørgjeld	-2 375	2 375
Endring i andre tidsavgrensningsposter	0	-51 345
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 913 143	-2 396 330
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger fra datterselskap	21 360 000	209 328 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	21 360 000	209 328 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av utbytte	-10 985 106	-199 928 920
Andre EK-transaksjoner ført mot EK	-9 536 439	-11 965 379
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-20 521 545	-211 894 299
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 074 688	-4 962 629
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	15 821 659	20 784 288
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	14 746 971	15 821 659



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

Fordringer

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

Kontantstrømoppstilling

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



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 2 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 ble 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.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Godtgjørelse til ledende ansatte og styret

Det er kostnadsført honorar til styret med kr. 55 000 i 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr. 36 950. Honoraret er inklusive merverdiavgift.

Note 4 Driftskostnader

	2023	2022
Forretningsførsel	341 745	324 235
Forvaltning	1 430 466	1 794 807
Depotmottaker	148 585	138 208
Revisjonshonorar	36 950	26 750
Andre driftskostnader	126 608	121 193
Sum administrasjonskostnader	2 084 353	2 405 192

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

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

Investeringer etter kostmetoden

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Tilbakebetalt kapital i tidligere år	Tilbakebetalt kapital i perioden	Balanseført verdi 31.12.2023
Swiss Life REF Nordic 2018 AS	1 072 261 450	-647 102 068	-21 360 000	403 799 382
Sum	1 072 261 450	-647 102 068	-21 360 000	403 799 382



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
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	-1 910 768	-2 347 360
Permanente forskjeller	-9 536 439	-11 965 379
Skattepliktig inntekt	-11 447 207	-14 312 739
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:

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-76 942 248	-65 495 041	11 447 207
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-76 942 248	-65 495 041	11 447 207
Sum	0	0	0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2023	43 940 422	396 805 849	169 640	0	440 915 911
Distributørhonorar	0	-9 536 439	0		-9 536 439
Tilleggsutbytte	0	-10 985 107	0		-10 985 107
Årets resultat	0	0	-169 640	-1 741 128	-1 910 768
Egenkapital 31.12.2023	43 940 422	376 284 303	0	-1 741 128	418 483 598



Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS

Noter

Note 8 Aksjonærer

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

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

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Eivind Gundvaldsen	789 105	1,80
Stette Invest AS	592 885	1,35
Gemto AS	494 904	1,13
BHG Eiendom AS	489 456	1,11
Totalt >1% eierandel	2 366 350	5,39
Sum øvrige	41 574 072	94,61
Sum antall aksjer	43 940 422	100,00

Aksjer eiet/kontrollert av medlemmer i styret:

Ingen aksjer er eiet/kontrollert av medlemmer i styret.