



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: 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			
Other expenses	2, 3	21 003 290	9 631 549
Sum kostnader		21 003 290	9 631 549
Driftsresultat		-21 003 290	-9 631 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries	4		
Annen renteinntekt		8 753 845	1 368 845
Other financial income			10
Sum finansinntekter		8 753 845	1 368 855
Impairment of financial assets	4	20 455 564	16 353 616
Other financial expenses		2 316	246
Sum finanskostnader		20 457 880	16 353 862
Netto finans		-11 704 035	-14 985 007
Ordinært resultat før skattekostnad		-32 707 324	-24 616 556
Income tax expense	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-32 707 324	-24 616 556
Årsresultat		-32 707 324	-24 616 556
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 707 324	-24 616 556
Totalresultat		-32 707 324	-24 616 556
Overføringer og disponeringer			
Transferred from share premium	6	-32 707 324	-24 616 556
Sum overføringer og disponeringer		-32 707 324	-24 616 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	797 135 786	
Investeringer i tilknyttet selskap	4	321 741 829	342 519 134
Sum finansielle anleggsmidler		1 118 877 615	342 519 134
Sum anleggsmidler		1 118 877 615	342 519 134
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables		7 300 120	
Other current receivables			58 132
Sum fordringer		7 300 120	58 132
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposit		66 041 915	182 698 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 041 915	182 698 577
Sum omløpsmidler		73 342 035	182 756 709
SUM EIENDELER		1 192 219 650	525 275 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 7	37 000 000	17 000 000
Annen innskutt egenkapital	6, 6, 6	1 155 139 425	508 269 624
Sum innskutt egenkapital		1 192 139 425	525 269 624



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 192 139 425	525 269 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 100	6 219
Tax payable	5		
Other current liabilities		28 125	
Sum kortsiktig gjeld		80 225	6 219
Sum gjeld		80 225	6 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 192 219 650	525 275 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 383601

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: 01.01.2023 - 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: 18.04.2024

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: 927 236 648
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2022 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other expenses	2, 3	21 003 290	9 631 549
Sum kostnader		21 003 290	9 631 549
Driftsresultat		-21 003 290	-9 631 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries	4		
Annen renteinntekt		8 753 845	1 368 845
Other financial income			10
Sum finansinntekter		8 753 845	1 368 855
Impairment of financial assets	4	20 455 564	16 353 616
Other financial expenses		2 316	246
Sum finanskostnader		20 457 880	16 353 862
Netto finans		-11 704 035	-14 985 007
Ordinært resultat før skattekostnad		-32 707 324	-24 616 556
Income tax expense	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-32 707 324	-24 616 556
Årsresultat		-32 707 324	-24 616 556
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 707 324	-24 616 556
Totalresultat		-32 707 324	-24 616 556
Overføringer og disponeringer			
Transferred from share premium	6	-32 707 324	-24 616 556
Sum overføringer og disponeringer		-32 707 324	-24 616 556



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	797 135 786	
Investeringer i tilknyttet selskap	4	321 741 829	342 519 134
Sum finansielle anleggsmidler		1 118 877 615	342 519 134
Sum anleggsmidler		1 118 877 615	342 519 134
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables		7 300 120	
Other current receivables			58 132
Sum fordringer		7 300 120	58 132
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposit		66 041 915	182 698 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 041 915	182 698 577
Sum omløpsmidler		73 342 035	182 756 709
SUM EIENDELER		1 192 219 650	525 275 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 7	37 000 000	17 000 000
Annen innskutt egenkapital	6, 6, 6	1 155 139 425	508 269 624
Sum innskutt egenkapital		1 192 139 425	525 269 624
Sum egenkapital		1 192 139 425	525 269 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 100	6 219
Tax payable	5		
Other current liabilities		28 125	
Sum kortsiktig gjeld		80 225	6 219
Sum gjeld		80 225	6 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 192 219 650	525 275 843



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

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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 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 2023, resultatregnskap 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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.

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 Esg Nordic 2022 AS

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 regnskapsestimatene 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, 12. april 2024
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Ugland, Jens Bjørner Owren 2024-04-12

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 ESG Nordic 2022 AS

Org.no.: 927 236 648



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

The board of directors' report 2023

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 2 222,2 mill. as of 31.12.2023. Equity of NOK 700 mill. has been drawn and the company has invested NOK 814,4 mill. in 2023. At year-end, the company has remaining committed capital of NOK 972,2 mill. and liquid reserves of NOK 66,0 mill.

The company's result after tax is NOK -32,7 mill., which reflects total operating expenses of NOK 21,0 mill. and a net financial loss of NOK 11,7 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, 10.04.2024

The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Ove Christian Norheim
chairman of the board

Eirik Forthun
member of the board

Morten Andre Møller
member of the board



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2023	2022
Operating income and operating expenses			
Other expenses	2, 3	<u>21 003 290</u>	<u>9 631 549</u>
Total expenses		21 003 290	9 631 549
Net operating profit / loss		<u>-21 003 290</u>	<u>-9 631 549</u>
Financial income and expenses			
Other interest income		8 753 845	1 368 845
Other financial income		0	10
Financial income		<u>8 753 845</u>	<u>1 368 855</u>
Impairment of financial assets	4	20 455 564	16 353 616
Other financial expenses		2 316	246
Financial expenses		<u>20 457 880</u>	<u>16 353 862</u>
Net financial profit / loss		<u>-11 704 035</u>	<u>-14 985 007</u>
Result before tax		-32 707 324	-24 616 556
Income tax expense	5	0	0
Net profit after tax		<u>-32 707 324</u>	<u>-24 616 556</u>
Net profit / loss		<u>-32 707 324</u>	<u>-24 616 556</u>
Attributable to			
Transferred from share premium	6	<u>32 707 324</u>	<u>24 616 556</u>
Total		32 707 324	24 616 556



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	31.12.2023	31.12.2022
Assets			
Non-current assets			
Financial assets			
Investments in subsidiaries	4	797 135 786	0
Investments in associates	4	321 741 829	342 519 134
Total financial assets		1 118 877 615	342 519 134
Total non-current assets		1 118 877 615	342 519 134
Current assets			
Receivables			
Accounts receivables		7 300 120	0
Other current receivables		0	58 132
Total receivables		7 300 120	58 132
Bank deposit			
Bank deposit		66 041 915	182 698 577
Cash and cash equivalents		66 041 915	182 698 577
Total current assets		73 342 035	182 756 709
Total assets		1 192 219 650	525 275 843



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	31.12.2023	31.12.2022
Equity and liabilities			
Equity			
Paid-in equity			
Share capital	6, 7	37 000 000	17 000 000
Share premium	6	830 146 995	383 277 194
Not registered capital increase	6	325 000 000	125 000 000
Other paid-in equity	6	-7 570	-7 570
Total paid-in equity		1 192 139 425	525 269 624
Total equity		1 192 139 425	525 269 624
Liabilities			
Current liabilities			
Accounts payable		52 100	6 219
Other current liabilities		28 125	0
Total current liabilities		80 225	6 219
Total liabilities		80 225	6 219
Total equity and liabilities		1 192 219 650	525 275 843

Oslo, 10.04.2024

The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Ove Christian Norheim

chairman of the board

Eirik Forthun

member of the board

Morten Andre Møller

member of the board



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Cash flow statement

	2023	2022
Cash flows from operating activities		
Profit/loss before tax	-32 707 324	-24 616 556
Impairment of financial assets	20 455 564	16 353 616
Change in accounts receivable	-7 300 120	0
Change in accounts payable	45 881	6 219
Change in other accrual items	86 257	-58 132
Net cash flows from operating activities	-19 419 743	-8 314 853
Cash flows from investment activities		
Payments for investments in subsidiaries and associates	-814 407 645	-358 872 750
Distributions from investments	17 593 600	0
Net cash flows from investment activities	-796 814 045	-358 872 750
Cash flows from financing activities		
Proceeds from equity	699 577 125	549 893 750
Repayments of equity	0	-30 000
Net cash flows from financing activities	699 577 125	549 863 750
Net change in cash and cash equivalents	-116 656 662	182 676 147
Cash and cash equivalents at the start of the period	182 698 577	22 430
Cash and cash equivalents at the end of the period	66 041 915	182 698 577



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.



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Notes to the Financial Statements

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are recognised in the same year as 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 2023 amount to NOK 69 750. Fees for other attestation services amount to NOK 57 500. Fees are including VAT.

Note 3 Other operating expenses

	2023	2022
Fund management fee	19 514 438	6 731 597
Business management fee	745 840	483 546
Depository fee	294 083	188 221
Fees to auditor	69 750	20 000
Legal fees	100 000	2 163 500
Other operative expenses	279 179	44 684
Total other operating expenses	21 003 290	9 631 549



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Notes to the Financial Statements

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 %	-17 705 983	238 312 735	22.06.22
Finoffice I AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	772 480	397 470 208	01.07.22
Grevlog AS	Oslo	98,48 %	98,48 %	-5 367 071	135 325 364	08.06.23
Box Retail AS	Oslo	81,50%	81,50%	-8 388 955	216 281 595	14.06.23
Hedpro Holding Aps	København	100,00%	100,00%	Not avail.	Not avail.	19.12.23
Næstved Storcenter AS	Oslo	59,85%	59,85%	-29 655 827	491 240 603	15.12.23

Investments valued at cost

Subsidiaries	Acquisitioncost	Repaid capital this year	Write-down	Book value
Grevlog AS	138 986 415	0	-4 997 873	133 988 542
Box Retail AS	180 872 950	0		180 872 950
Hedpro Holding Aps	183 280 500	0	-943 206	182 337 294
Næstved Storcenter AS	311 267 780	0	-11 330 780	299 937 000
Total	814 407 645	0	-17 271 859	797 135 786

Associated companies	Acquisition cost	Repaid capital this year	Write-down	Book value
F60 Development AS	142 497 750	0	-19 537 321	122 960 429
Finoffice I AS	216 375 000	-17 593 600		198 781 400
Total	358 872 750	-17 593 600	-19 537 321	321 741 829



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Notes to the Financial Statements

Note 5 Tax

This year's tax expense	2023	2022
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	-32 707 324	-24 616 556
Permanent differences	26 044 965	18 603 425
Taxable income	-6 662 359	-6 013 131
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:

	2023	2022	Difference
Accumulated loss to be brought forward	-12 683 060	-6 020 701	6 662 359
Not included in the deferred tax calculation	12 683 060	6 020 701	-6 662 359
Deferred tax assets (22 %)	0	0	0

Note 6 Equity capital

	Share capital	Share premium	Not registered capital increase	Other paid-in equity	Total equity
Equity 01.01.2023	17 000 000	383 277 194	125 000 000	-7 570	525 269 624
Capital increase 2022 reg. 2023	5 000 000	120 000 000	-125 000 000	0	0
Capital increase 2023	15 000 000	359 577 125	325 000 000	0	699 577 125
Result for the year	0	-32 707 324	0	0	-32 707 324
Equity 31.12.2023	37 000 000	830 146 995	325 000 000	-7 570	1 192 139 425

The share capital increase resolved November 30th, 2023, was registered in the Register of Business Enterprises January 12th, 2024.



Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS

Notes to the Financial Statements

Note 7 Share capital and shareholders

The share capital in Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS as of 31.12.2023:

	Number of shares	Par value	Share capital
A-shares	36 629 930	1	36 629 930
B-shares	370 070	1	370 070
Sum	37 000 000		37 000 000

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 31.12.2023:

	A-shares	B-shares	Total shares	Holding %
Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest I AS	12 654 182		12 654 182	34,20
Real Estate I A/S	9 894 237		9 894 237	26,74
Swiss Life AG General Account (NZ)	3 701 347		3 701 347	10,00
Gjensidigestiftelsen	2 497 534		2 497 534	6,75
Total	28 747 300	0	28 747 300	77,70
Other shareholders	7 882 630	370 070	8 252 700	22,30
Total	36 629 930	370 070	37 000 000	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.