



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 055 384
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life Asset Managers BM AS
Haakon VIIs 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, 15.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other expenses	3, 4	7 782 004	552 155
Sum kostnader		7 782 004	552 155
Driftsresultat		-7 782 004	-552 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 078 244	145 474
Currency gain			
Sum finansinntekter		3 078 244	145 474
Annen rentekostnad			62
Currency loss		43	
Sum finanskostnader		43	62
Netto finans		3 078 202	145 411
Resultat før skattekostnad		-4 703 802	-406 744
Income tax expense	5		
Årsresultat		-4 703 802	-406 744
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 703 802	-406 744
Totalresultat		-4 703 802	-406 744
Overføringer og disponeringer			
Transferred from share premium	6	-4 703 802	
Udekket tap	6		-406 744
Sum overføringer og disponeringer		-4 703 802	-406 744



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	295 233 407	311 659 634
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Investments in shares	7	258 081 031	
Sum finansielle anleggsmidler		553 314 439	311 659 634
Sum anleggsmidler		553 314 439	311 659 634
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other current receivables		168 255	157 487
Sum fordringer		168 255	157 487
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposit		87 986 106	88 346 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986 106	88 346 091
Sum omløpsmidler		88 154 361	88 503 578
SUM EIENDELER		641 468 799	400 163 212
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 8	26 012 624	30 000
Annen innskutt egenkapital	6, 6, 6	615 670 363	396 230 930
Sum innskutt egenkapital		641 682 987	396 260 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	406 744	406 744
Sum opptjent egenkapital		-406 744	-406 744
Sum egenkapital		641 276 243	395 854 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 461	4 152 995
Tax payable	5		
Liabilities to shareholders			30 000
Other current liabilities	9	53 095	126 031
Sum kortsiktig gjeld		192 556	4 309 026
Sum gjeld		192 556	4 309 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		641 468 799	400 163 212



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 346533

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 055 384
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life Asset Managers BM AS
Haakon VIIs 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, 14.04.2026

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: 932 055 384
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other expenses	3, 4	7 782 004	552 155
Sum kostnader		7 782 004	552 155
Driftsresultat		-7 782 004	-552 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 078 244	145 474
Currency gain			
Sum finansinntekter		3 078 244	145 474
Annen rentekostnad			62
Currency loss		43	
Sum finanskostnader		43	62
Netto finans		3 078 202	145 411
Resultat før skattekostnad		-4 703 802	-406 744
Income tax expense	5		
Årsresultat		-4 703 802	-406 744
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 703 802	-406 744
Totalresultat		-4 703 802	-406 744
Overføringer og disponeringer			
Transferred from share premium	6	-4 703 802	
Udekket tap	6		-406 744
Sum overføringer og disponeringer		-4 703 802	-406 744



Organisasjonsnr: 932 055 384
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	295 233 407	311 659 634
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Investments in shares	7	258 081 031	
Sum finansielle anleggsmidler		553 314 439	311 659 634
Sum anleggsmidler		553 314 439	311 659 634
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other current receivables		168 255	157 487
Sum fordringer		168 255	157 487
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposit		87 986 106	88 346 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986 106	88 346 091
Sum omløpsmidler		88 154 361	88 503 578
SUM EIENDELER		641 468 799	400 163 212
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 8	26 012 624	30 000
Annen innskutt egenkapital	6, 6, 6	615 670 363	396 230 930
Sum innskutt egenkapital		641 682 987	396 260 930
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	406 744	406 744
Sum opptjent egenkapital		-406 744	-406 744
Sum egenkapital		641 276 243	395 854 186
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 461	4 152 995
Tax payable	5		
Liabilities to shareholders			30 000
Other current liabilities	9	53 095	126 031
Sum kortsiktig gjeld		192 556	4 309 026
Sum gjeld		192 556	4 309 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		641 468 799	400 163 212



Organisasjonsnr: 932 055 384
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Skatteetaten

Vår dato 19.12.2024	Din/Deres dato 04.12.2024	Saksbehandler Lars Waalorp
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse	Telefon 90833418
Org.nr 974761076	Vår referanse 2024/5568192	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS
Att.Nina Ekhaugen
c/o Swiss Life Asset Managers BM AS, Postboks 1207 Vika
0110 OSLO
Norge

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk for Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, org.nr. 932 055 384

Vi viser til deres brev av 4. desember 2024 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS.

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering Swiss Life REF ESG Nordic 2024 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

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS har profesjonelle eiere. Selskapet er et alternativt investeringsfond under AIF-loven og 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 har 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
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



Prepared by:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Financial Statements 2025

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Org.no.: 932 055 384



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

The board of directors' report 2025

Operations and location

The objective of Swiss Life REF ESG Nordic 2024 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.

Going concern

In accordance with the Accounting Act § 2-2, the board confirms that the financial statements have been prepared under the assumption of going concern.

Expected financial development

The company is currently in its subscription and investment phase. Future capital deployment will be influenced by several factors, including the availability of suitable properties, the pricing dynamics between buyers and sellers, and prevailing financing conditions. The timing and size of future distributions will depend on, among other factors, the tenants' ability to meet their lease obligations, the execution of add on investment projects within the existing portfolio, and the terms and structure of the property companies' loan financing.

The financial statements

The company started its activities at the end of 2024. 2025 is the first full year of operations, which is reflected in the increase in the operating expenses from 2024 to 2025.

The company performed a draw-down of NOK 250 mill. in 2025 in order to finance new investments. The company has invested NOK 258,1 mill. in 2025. The total acquisition cost for all the company's investments in shares is NOK 569,7 mill. as of 31.12.2025. Total committed equity was NOK 863,7 mill. as of 31.12.2025 of which NOK 650 mill. had been drawn on. At year-end, the company has remaining committed capital of NOK 213,4 mill. and liquid reserves of NOK 88,0 mill. The company has sufficient means to cover short-term debt. No commitments to further investments exist as of year-end.

During 2025 the company received a total of NOK 16,4 mill. in distributions from its investments. The distributions have been recorded as a reduction of book value of the investments in the company's balance sheet. The investments which have increased in value have a book value which is equivalent to the cost price.

The company's result after tax is NOK -4,7 mill., which reflects total operating expenses of NOK 7,8 mill. and net financial income of NOK 3,1 mill.

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 depending 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.

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,



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

The board of directors' report 2025

beyond what is normal for similar operations.

Insurance for board members

The members of the board are covered by a combined directors' and officers' liability and professional liability insurance entered into by Swiss Life Asset Managers Luxembourg. The insurance is taken out with Zurich Insurance Europe AG with a policy limit of CHF 15.000.00 per claim and per policy period.

Oslo, 02.03.2026

The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Ove Christian Norheim
Chair of the board

Eirik Forthun
Board member

Morten Andre Møller
Board member



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2025	2024
Operating income and operating expenses			
Other expenses	3, 4	<u>7 782 004</u>	<u>552 155</u>
Total expenses		7 782 004	552 155
Net operating profit / loss		<u>-7 782 004</u>	<u>-552 155</u>
Financial income and expenses			
Other interest income		<u>3 078 244</u>	<u>145 474</u>
Financial income		3 078 244	145 474
Other interest expenses		0	62
Currency loss		<u>43</u>	<u>0</u>
Financial expenses		43	62
Net financial profit / loss		<u>3 078 202</u>	<u>145 411</u>
Net profit before tax		-4 703 802	-406 744
Income tax expense	5	0	0
Net profit after tax		<u>-4 703 802</u>	<u>-406 744</u>
Net profit / loss		<u>-4 703 802</u>	<u>-406 744</u>
Attributable to			
Transferred from share premium	6	4 703 802	0
Transferred to uncovered loss	6	<u>0</u>	<u>406 744</u>
Total		4 703 802	406 744



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	2025	2024
Assets			
Non-current assets			
Financial assets			
Investments in subsidiaries	7	295 233 407	311 659 634
Investments in shares	7	258 081 031	0
Total financial assets		553 314 439	311 659 634
Total non-current assets		553 314 439	311 659 634
Current assets			
Receivables			
Other current receivables		168 255	157 487
Total receivables		168 255	157 487
Bank deposit			
Bank deposit		87 986 106	88 346 091
Cash and cash equivalents		87 986 106	88 346 091
Total current assets		88 154 361	88 503 578
Total assets		641 468 799	400 163 212



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	2025	2024
Equity and liabilities			
Equity			
Paid-in equity			
Share capital	6, 8	26 012 624	30 000
Share premium	6	615 681 933	0
Not registered capital increase	6	0	396 242 500
Other paid-in equity	6	-11 570	-11 570
Total paid-in equity		641 682 987	396 260 930
Retained earnings			
Uncovered loss	6	-406 744	-406 744
Total retained earnings		-406 744	-406 744
Total equity		641 276 243	395 854 186
Liabilities			
Current liabilities			
Accounts payable		139 461	4 152 995
Liabilities to shareholders		0	30 000
Other current liabilities	9	53 095	126 031
Total current liabilities		192 556	4 309 026
Total liabilities		192 556	4 309 026
Total equity and liabilities		641 468 799	400 163 212

Oslo, 02.03.2026

The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Ove Christian Norheim
Chair of the board

Eirik Forthun
Board member

Morten Andre Møller
Board member



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Cash flow statement

	2025	2024
Cash flows from operating activities		
Profit/loss before tax	-4 703 802	-406 744
Change in accounts payable	-4 013 534	4 152 995
Change in other accrual items	-83 704	-13 026
Net cash flows from operating activities	-8 801 040	3 733 225
Cash flows from investment activities		
Payments for investments in subsidiaries, associates and other shares	-258 081 031	-311 659 634
Distributions from investments	16 426 227	0
Net cash flows from investment activities	-241 654 804	-311 659 634
Cash flows from financing activities		
Proceeds from equity	250 125 859	396 272 500
Repayments of equity	-30 000	0
Net cash flows from financing activities	250 095 859	396 272 500
Net change in cash and cash equivalents	-359 985	88 346 091
Cash and cash equivalents at the start of the period	88 346 091	0
Cash and cash equivalents at the end of the period	87 986 106	88 346 091



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Notes to the Financial Statements

Note 1 Accounting principles

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

Consolidation

Subsidiaries are not consolidated because the company is classified as an investment company. As an investment company, the primary purpose is to invest in other companies to achieve a return on investment, rather than to engage in operational activities.

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, associated companies and investments in other shares

Subsidiaries, associated companies and investments in other shares 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 2024 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 Nature of the business and location

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS is a company whose business is investments 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, Norway.

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

The company has no employees. The company is not obliged to maintain an occupational pension scheme under the Mandatory Occupational Pensions Act.

Board

No provision has been made for remuneration to the board.

Auditor

Audit fees expensed in 2025 amount to NOK 33 800. Fees for other attestation services amount to NOK 89 700. Fees are including VAT.

Note 4 Other operating expenses

	2025	2024
Fund management fee	6 578 606	277 266
Business management fee	793 400	140 943
Depository fee	248 384	62 714
Fees to auditor	33 800	55 900
Other operative expenses	127 814	15 332
Total other operating expenses	7 782 004	552 155



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Notes to the Financial Statements

Note 5 Tax

This year's tax expense	2025	2024
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	-4 703 802	-406 744
Permanent differences	2 441 742	-3 630 457
Taxable income	-2 262 060	-4 037 201
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:

	2025	2024	Difference
Accumulated loss to be brought forward	-6 310 831	-4 048 771	2 262 060
Basis for calculation of deferred tax	-6 310 831	-4 048 771	2 262 060
Deferred tax assets (22 %)	0	0	0

Note 6 Equity

	Share capital	Share premium	Not registered capital change	Other paid-in equity	Uncovered loss	Total
Equity 1.1.2025	30 000	0	396 242 500	-11 570	-406 744	395 854 186
Capital decrease 2024	-30 000		30 000	0	0	0
Capital increase 2024	16 000 000	380 237 400	-396 272 500	0	0	-35 100
Capital changes 2025	10 012 624	240 148 335	0	0		250 160 959
Net profit/loss	0	-4 703 802	0	0	0	-4 703 802
Equity 31.12.2025	26 012 624	615 681 933	0	-11 570	-406 744	641 276 243



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Notes to the Financial Statements

Note 7 Subsidiaries, associated companies and investments in other shares

Company	Registered office	Share ownership	Voting rights	Result (100 %)	Equity (100 %)	Acquisition date
Finlog IV AS	Oslo	99,72 %	99,72 %	-348 703	289 243 712	19.12.24
Raufoss Industripark Holding AS	Oslo	15,00 %	15,00 %	34 745 142	544 932 249	29.08.25

Investments valued at cost

Subsidiaries	Acquisition cost	Repaid capital this year	Book value
Finlog IV AS	311 659 634	-16 426 227	295 233 407
Total	311 659 634	-16 426 227	295 233 407

Investments in other shares	Acquisition cost	Book value
Raufoss Industripark Holding AS	258 081 031	258 081 031

Note 8 Share capital and shareholders

The share capital of Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS as of 31.12.2025:

	Number of shares	Par value	Share capital
A-shares	25 222 229	1	25 222 229
B-shares	262 010	1	262 010
C-shares	528 385	1	528 385
Total	26 012 624		26 012 624

A shares and C shares carry no voting rights at board elections. B shares carry the rights to vote in board elections.

Shareholders

The largest shareholders as of 31.12.2025:

	A shares	B shares	C shares	Total shares	Holding %
Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS	15 509 789	0	0	15 509 789	59,62
Gjensidigestiftelsen	4 517 414	0	0	4 517 414	17,37
Swiss Life AG	2 602 030	0	0	2 602 030	10,00
Swiss Life Ref Nordic 2024 Invest II AS	545 101	0	0	545 101	2,10
Annima AS	451 741	0	0	451 741	1,74
Aakvik Holding AS	301 161	0	0	301 161	1,16
Sjømennenes Hus Eiendom AS	301 161	0	0	301 161	1,16



Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Notes to the Financial Statements

Stonegate Invest A/S	301 161	0	0	301 161	1,16
Vis Forsikring Gjensidig	301 161	0	0	301 161	1,16
Swiss Life Asset Managers Funds AS	0	262 010	0	262 010	1,01
Total >1 % holding	24 830 719	262 010	0	25 092 729	96,46
Shareholders with less than 1 %	391 510	0	528 385	919 895	3,54
Total	25 222 229	262 010	528 385	26 012 624	100,00

Shares owned/controlled by the members of the board:

Name	Position	A shares	B shares	C shares	Total
Ove Christian Norheim	Chair of the board	0	0	90 348	90 348
Morten Andre Møller	Board member	0	0	25 598	25 598
Eirik Forthun	Board member	0	0	30 116	30 116

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.

Note 9 Specification of other current liabilities

	2025	2024
Accrued costs	53 095	62 714
Other current liabilities	0	63 317
Total other current liabilities	53 095	126 031



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 2024 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life REF ESG Nordic 2024 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 rettviseende 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 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 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 2024 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 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 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, 5. mars 2026
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretn...REF ESG Nordic 2024 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))