



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 531 982
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2020 AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Employee benefits expense		570 500	570 500
Other expenses	2, 3	16 223 054	16 504 578
Sum kostnader		16 793 554	17 075 078
Driftsresultat		-16 793 554	-17 075 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries	5	84 335	226 629 000
Annen renteinntekt		2 628 127	499 815
Currency gain	4, 9	40 275 830	20 422 715
Other financial income			5 108 025
Sum finansinntekter		42 988 292	252 659 555
Impairment of financial assets	5	18 837 579	
Annen rentekostnad		87 708	48 033
Currency loss	4, 9	51 920 200	3 194 693
Sum finanskostnader		70 845 487	3 242 726
Netto finans		-27 857 194	249 416 828
Ordinært resultat før skattekostnad		-44 650 748	232 341 751
Income tax expense	10		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-44 650 748	232 341 751
Årsresultat		-44 650 748	232 341 751
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-44 650 748	232 341 751
Totalresultat		-44 650 748	232 341 751
Overføringer og disponeringer			
Transferred from share premium	8		
Transferred to other equity	8		232 333 056
Transferred from other equity	8	-44 650 748	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Transferred to other paid-in equity	8		8 695
Sum overføringer og disponeringer		-44 650 748	232 341 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 318 601 240	760 101 280
Investeringer i tilknyttet selskap	5	209 581 017	157 112 331
Sum finansielle anleggsmidler		1 528 182 256	917 213 610
Sum anleggsmidler		1 528 182 256	917 213 610
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables		27 182	
Other current receivables		7 490 207	6 929 000
Krav på innbetaling av selskapskapital	8		
Sum fordringer		7 517 388	6 929 000
Investeringer			
Other financial instruments	9		11 133 527
Sum investeringer			11 133 527
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposit	6	203 176 613	102 185 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 176 613	102 185 594
Sum omløpsmidler		210 694 001	120 248 121
SUM EIENDELER		1 738 876 257	1 037 461 732

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	7, 8	80 000 001	44 000 001
Annen innskutt egenkapital	8, 8, 8	1 462 642 376	760 557 376
Sum innskutt egenkapital		1 542 642 377	804 557 377
Opptjent egenkapital			
Other equity	8	187 682 307	232 333 056
Sum opptjent egenkapital		187 682 307	232 333 056
Sum egenkapital		1 730 324 684	1 036 890 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 375	799
Tax payable	10		
Other current liabilities	11	8 549 198	570 500
Sum kortsiktig gjeld		8 551 573	571 299
Sum gjeld		8 551 573	571 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 738 876 257	1 037 461 732



Skatteetaten

Vår dato 10.02.2020	Din/Deres dato 21.01.2020	Saksbehandler Lars Waalorp
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse AR356297123	Telefon 32212244
Org.nr 974761076	Vår referanse 2020/5065507	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

NRP 2020 AS
c/o NRP Procurator AS
0161 OSLO

Att. Aleksander Unhur

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk for NRP 2020 AS, org.nr. 921 531 982

Vi viser til deres brev av 20. januar 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for NRP 2020 AS.

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering NRP 2020 AS dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

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

Bakgrunn

NRP 2020 AS er et alternativt investeringsfond under AIF-loven, og er hovedsakelig eid av profesjonelle eiere. Selskapet driver virksomhet innen finansiell investering i eiendom i Norden (unntatt Island). Selskapet er i en fase hvor det innhentes egenkapital og gjøres investeringer. Fondet er tilrettelagt for utenlandsk kapitalinnhenting. Som følge av at det investeres i utenlandske selskap, kan selskapet måtte legge frem dets regnskap overfor internasjonale aktører i forbindelse med investeringene, for eksempel ved garantistillelse.

Skattekontorets vurdering

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

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

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



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

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

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

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

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp
seniorrådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Swiss Life REF Nordic 2020 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life REF Nordic 2020 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avvirket.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q2GCS-G3ZSS-QAFFP-UJH01-BK0T2-BMSAC



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Swiss Life REF Nordic 2020 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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, 28. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Q2GCS-G3Z5S-QAFPP-UJH01-BK0T2-BMSAC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-29 10:27:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q2GCS-G3Z55-QAFFP-UJH01-BK0T2-BMSAC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?



Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Prepared by:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Financial Statements 2022

Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Org.no.: 921 531 982



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

The board of directors' report 2022

Operations and location

The objective of Swiss Life REF Nordic 2020 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 late 2019. Equity of NOK 825,0 mill. has been drawn and the company has invested NOK 717,7 mill. in 2022.

During 2022 the company received a total of NOK 83,1 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 company has distributed a total of NOK 86,9 mill. to the shareholders in 2022.

The company's result after tax is NOK -44,7 mill., which reflects a net financial result of NOK -27,9 mill and total operating expenses of NOK 16,8 mill.

At year-end, the company has liquid reserves of NOK 203,2 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.

Insurance board members

The Company has entered into a Directors & Officers Liability Insurance which covers all members of the board of directors. The insurance covers indemnity arising out of claims first made against the insured during the policy period.

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.



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

The board of directors' report 2022

Publication of due diligence pursuant to the Norwegian Transparency Act

The fund will at least annually prepare an account of due diligence pursuant to the Norwegian Transparency Act (LOV-2021-06-18-99), with regards to actual and potential adverse impacts on fundamental human rights and decent working conditions. The account will be published annually, no later than June 30th, on <https://no.swisslife-am.com/>

Oslo, 24.03.2023

The board of Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Odd Ingar Solbakken
Chair of the board

Christian Storm
Member of the board

Christian Bruusgaard
Member of the board

Erik Werner Nilsen
Member of the board



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2022	2021
Operating income and operating expenses			
Employee benefits expense		570 500	570 500
Other expenses	2, 3	<u>16 223 054</u>	<u>16 504 578</u>
Total expenses		<u>16 793 554</u>	<u>17 075 078</u>
Net operating profit / loss		<u>-16 793 554</u>	<u>-17 075 078</u>
Financial income and expenses			
Income from subsidiaries	5	84 335	226 629 000
Other interest income		2 628 127	499 815
Currency gain	4, 9	40 275 830	20 422 715
Other financial income		<u>0</u>	<u>5 108 025</u>
Financial income		<u>42 988 292</u>	<u>252 659 555</u>
Impairment of financial assets	5	18 837 579	0
Other interest expenses		87 708	48 033
Currency loss	4, 9	<u>51 920 200</u>	<u>3 194 693</u>
Financial expenses		<u>70 845 487</u>	<u>3 242 726</u>
Net financial profit / loss		<u>-27 857 194</u>	<u>249 416 828</u>
Result before tax		-44 650 748	232 341 751
Income tax expense	10	<u>0</u>	<u>0</u>
Net profit after tax		<u>-44 650 748</u>	<u>232 341 751</u>
Net profit / loss		<u>-44 650 748</u>	<u>232 341 751</u>
Attributable to			
Transferred to other equity	8	0	232 333 056
Transferred from other equity	8	-44 650 748	0
Transferred to other paid-in equity	8	<u>0</u>	<u>8 695</u>
Total		<u>-44 650 748</u>	<u>232 341 751</u>



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Balance

All numbers in NOK

Note

2022

2021

Assets

Non-current assets

Financial assets

Investments in subsidiaries 5 1 318 601 240 760 101 280

Investments in associates 5 209 581 017 157 112 331

Total financial assets 1 528 182 256 917 213 610

Total non-current assets 1 528 182 256 917 213 610

Current assets

Receivables

Accounts receivables 27 182 0

Other current receivables 7 490 207 6 929 000

Total receivables 7 517 388 6 929 000

Investments

Other financial instruments 9 0 11 133 527

Total investments 0 11 133 527

Bank deposit

Bank deposit 6 203 176 613 102 185 594

Cash and cash equivalents 203 176 613 102 185 594

Total current assets 210 694 001 120 248 121

Total assets 1 738 876 257 1 037 461 732



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Balance

All numbers in NOK	Note	2022	2021
Equity and liabilities			
Equity			
Paid-in equity			
Share capital	7, 8	80 000 001	44 000 001
Share premium	8	1 462 642 376	685 557 376
Not registered capital increase	8	0	75 000 000
Total paid-in equity		1 542 642 377	804 557 377
Retained earnings			
Other equity	8	187 682 307	232 333 056
Total retained earnings		187 682 307	232 333 056
Total equity		1 730 324 684	1 036 890 433
Liabilities			
Current liabilities			
Accounts payable		2 375	799
Other current liabilities	11	8 549 198	570 500
Total current liabilities		8 551 573	571 299
Total liabilities		8 551 573	571 299
Total equity and liabilities		1 738 876 257	1 037 461 732

Oslo, 24.03.2023

The board of Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Odd Ingar Solbakken
Chair of the board

Christian Storm
Member of the board

Christian Bruusgaard
Member of the board

Erik Werner Nilsen
Member of the board



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Indirect cash flow

All numbers in NOK

2022

2021

Cash flows from operating activities

Profit/loss before tax	-44 650 748	232 341 751
Loss/gain on the sale of non-current assets	-84 335	-226 629 000
Write-down of financial assets	18 837 579	0
Change in accounts receivable	-27 182	0
Change in accounts payable	1 576	-4 252 486
Items classified as investment or financing activities	19 102 850	-6 270 155
Change in other accrual items	-595 496	44 506
Net cash flows from operating activities	-7 415 756	-4 765 385

Cash flows from investment activities

Proceeds from sale of investments in subsidiaries and associates	4 912 500	498 550 000
Payments for investments in subsidiaries and associates	-717 663 941	-646 939 159
Distribution from investments in subsidiaries and associates	83 073 216	55 128 032
Net cash flows from investment activities	-629 678 225	-93 261 127

Cash flows from financing activities

Proceeds from equity	824 985 000	274 986 875
Payment of dividend	-86 900 000	-338 800 000
Net cash flows from financing activities	738 085 000	-63 813 125

Net change in cash and cash equivalents	100 991 019	-161 839 637
Cash and cash equivalents at the start of the period	102 185 594	264 025 231
Cash and cash equivalents at the end of the period	203 176 613	102 185 594



Swiss Life REF Nordic 2020 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 good accounting practice

Consolidation

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

Use of estimates

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

Foreign currency

Foreign currency transactions are translated at the exchange rate on the date of the transaction. Monetary foreign currency items are translated to NOK at the exchange rate on the balance sheet date. Non-monetary items that are measured at historical cost in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the transaction date. Non-monetary items that are measured at fair value in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the measurement date. Exchange rate fluctuations are posted to the profit and loss account as they arise under other financial items.

Tax

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net. The net deferred tax receivable is entered on the balance sheet to the extent that it is likely that it can be utilised.

Balance sheet classification

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

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

Subsidiaries and associated companies

Subsidiaries and associated companies are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are recognised in the same year as



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Notes to the Financial Statements

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

Receivables

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

Cash flow statement

The cash flow statement has been prepared using the indirect method. Cash and cash equivalents consist of cash, bank deposits and other short-term, liquid investments.

Note 2 Salary costs and benefits, remuneration to the board and auditor

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

Board

A provision of NOK 500 000 has been made for remuneration to the board for 2022.

Auditor

Audit fees expensed in 2022 amount to NOK 40 000. Fees for other attestation services amount to NOK 15 000. Fees are including VAT.

Note 3 Other operating expenses

	2022	2021
Fund management fee	14 624 776	15 000 000
Business management fee	710 923	686 660
Depository fee	280 083	254 013
Insurance	0	86 000
Fees to auditor	40 000	40 000
Legal fees	0	136 500
Other operative expenses	567 274	301 405
Total other operating expenses	16 223 054	16 504 578



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Notes to the Financial Statements

Note 4 Currency gain and loss

Currency gain	2022	2021
Gain from realized foreign exchange contracts	39 706 293	11 015 914
Change in market value foreign exchange contracts	0	6 270 155
Other currency gain	569 537	3 136 646
Total currency gain	40 275 830	20 422 715

Currency loss	2022	2021
Loss from realized foreign exchange contracts	32 816 489	67 931
Change in market value foreign exchange contracts	19 102 850	0
Other currency loss	861	3 126 762
Total currency loss	51 920 200	3 194 693

Note 5 Subsidiaries, associated companies etc.

Company	Registered office	Share ownership	Voting rights	Result (100 %)	Equity (100 %)	Acquisition date
Helsinglog AB *	Gothenburg	99,00 %	99,00 %	-207 472	210 322 070	22.10.20
Kongtech AS	Oslo	96,50 %	96,50 %	3 002 028	72 221 726	16.12.20
København Kontorbygg II AS	Oslo	33,50 %	33,50 %	54 299 126	454 785 746	08.01.20
Norrlog III AS	Oslo	78,82 %	78,82 %	5 795 322	287 710 374	12.11.20
Østre Aker Lagerbygg AS	Oslo	53,84 %	53,84 %	2 315 533	54 609 888	10.08.20
Øst Bygg & Handel AS	Oslo	60,00 %	60,00 %	6 926 444	113 300 156	12.02.21
Næstved Retail Park AS	Oslo	60,00 %	60,00 %	-6 602 303	166 809 138	02.06.21
Sandslimarka Kontorbygg AS	Oslo	90,00 %	90,00 %	4 782 337	105 580 730	14.06.21
F60 Development AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	-29 749 012	256 018 718	07.02.22
Glostrup Retail Park AS	Oslo	99,25 %	99,25 %	5 125 766	193 022 046	17.03.22
Stavanger City Office AS	Oslo	34,00 %	34,00 %	54 299 126	203 230 055	22.06.22
Finoffice I AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	-846 502	431 884 928	01.07.22

* Numbers in SEK

Investments valued at cost

Subsidiaries	Acquisition cost	Repaid capital earlier years	Repaid capital this year	Write-down	Book value
Helsinglog AB	213 887 089	0	-6 516 279	0	207 370 810
Kongtech AS	85 885 000	-8 685 000	-6 272 500	0	70 927 500
Norrlog III AS	254 521 459	0	-25 565 566	0	228 955 893
Østre Aker Lagerbygg AS	39 074 024	-7 537 012	-3 633 917	0	27 903 095
Øst Bygg & Handel AS	76 710 000	-5 400 000	-8 880 000	0	62 430 000
Næstved Retail Park AS	101 276 451	0	0	0	101 276 451



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Notes to the Financial Statements

Sandslimarka Kontorbygg AS	106 974 000	0	-15 300 000	0	91 674 000
F60 Development AS	141 572 275	0	-30 000	-16 194 720	125 347 555
Glostrup Retail Park AS	186 730 935	0	0	0	186 730 935
Finoffice I AS	215 985 000	0	0	0	215 985 000
Total	1 422 616 233	-21 622 012	-66 198 261		1 318 601 240

Associated companies

	Acquisition cost	Repaid capital earlier years	Repaid capital this year	Write-down	Book value
København Kontorbygg II AS	190 877 148	-33 764 818	-16 874 955	0	140 237 376
Stavanger City Office AS	71 986 500	0	0	-2 642 859	69 343 641
Total	262 863 648	-33 764 818	-16 874 955		209 581 017

50 % of the shares in F60 Development AS was sold in 2022 with an accounting gain of NOK 128 000. The subsidiary Vestbylog AS was realized in 2021. A minor change of NOK -43 665 has been made in the estimated accounting gain from the 2021 sale of the shares in Vestbylog AS.

Note 6 Bank deposits

Total bank deposits are NOK 203 176 613, of which NOK 46 215 000 is pledged as security for the company's credit line for foreign exchange hedging contracts.

Note 7 Share capital and shareholders

The share capital of Swiss Life REF Nordic 2020 AS as of 31.12.2022:

	Number of shares	Par value	Share capital
A-shares	80 000 000	1	80 000 000
B-shares	1	1	1
Total	80 000 001		80 000 001

A-shares carry no voting rights at board elections.

B-shares carry voting rights at board elections, but are not entitled to dividends or other distributions from the company other than the distribution of paid-in capital by resolution of the company.

Shareholders

The largest shareholders as of 31.12.2022:

	A-shares	B-shares	Total shares	Holding %
Swiss Life REF Nordic 2020 Invest AS	48 639 959	0	48 639 959	60,80
Gjensidigestiftelsen	4 000 000	0	4 000 000	5,00
Otto Olsen Eiendom AS	1 600 000	0	1 600 000	2,00



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Notes to the Financial Statements

Det Norske Eiendomscompagnie AS	1 000 000	0	1 000 000	1,25
Kyrox AB	1 000 000	0	1 000 000	1,25
Lønne Invest AS	1 000 000	0	1 000 000	1,25
NRP Fund Partners 2020 AS	800 002	0	800 002	1,00
BVT Concentio	800 000	0	800 000	1,00
Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co Geschlossene Investment KG				
Ivar Løge AS	800 000	0	800 000	1,00
Mattisberget AS	800 000	0	800 000	1,00
Total >1 % holding	60 439 961	0	60 439 961	75,55
Shareholders with less than 1 %	19 560 040	1	19 560 041	24,45
Total	80 000 001	1	80 000 002	100,00

Shares owned/controlled by the members of the board:

Name	Position	A-shares	B-shares	Total
Christian Bruusgaard	Board member	400 000	0	400 000

Note 8 Equity

	Share capital	Share premium	Not registered capital increase	Other equity	Total
Equity 1.1.2022	44 000 001	685 557 376	75 000 000	232 333 056	1 036 890 433
Capital changes	36 000 000	863 985 000	-75 000 000	0	824 985 000
Dividend	0	-86 900 000	0	0	-86 900 000
Net profit/loss	0	0	0	-44 650 748	-44 650 748
Equity 31.12.2022	80 000 001	1 462 642 376	0	187 682 307	1 730 324 684



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Notes to the Financial Statements

Note 9 Financial instruments

The company has through its equity investments invested in real estate in Norway, Sweden, Denmark and Finland. In order to reduce the currency risk related to the investments, the company has entered into foreign exchange contracts.

The foreign exchange contracts are valued at market value.

Foreign exchange contracts:

	Notional amount	Book value (NOK) 01.01.2022	Book value (NOK) 31.12.2022	Market value (NOK) 31.12.2022
FX swap DKK	361 917 500	4 106 281	-7 138 876	-7 138 876
FX swap EUR	22 000 000	0	-2 815 084	-2 815 084
FX swap SEK	614 514 980	7 027 246	1 984 637	1 984 637
Total provision FX contracts		11 133 527	-7 969 323	-7 969 323

The change in the market value for the foreign exchange contracts in 2022, NOK -19 102 850, has been booked as currency loss.

Realized foreign exchange contracts

The company has recognized a gain of NOK 39 706 293 and a loss of NOK 32 816 489 from the foreign exchange contracts that were rolled over in 2022.

Note 10 Tax

This year's tax expense	2022	2021
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	0	0
Tax expense on ordinary profit/loss	0	0
Taxable income:		
Ordinary profit/loss before tax	-44 650 748	232 341 751
Permanent differences	22 394 438	-222 142 125
Changes temporary differences	19 102 850	-6 270 155
Allocation of loss to be brought forward	0	-3 929 471
Taxable income	-3 153 461	0
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:



Swiss Life REF Nordic 2020 AS

Notes to the Financial Statements

	2022	2021	Difference
Other differences	-7 969 323	11 133 527	19 102 850
Total	-7 969 323	11 133 527	19 102 850
Accumulated loss to be brought forward	-30 806 235	-27 652 774	3 153 461
Not included in the deferred tax calculation	38 775 558	16 519 247	-22 256 311
Deferred tax assets (22 %)	0	0	0

Note 11 Specification of other current liabilities

	2022	2021
Provision for remuneration to the board incl. SST	570 500	570 500
Market value foreign exchange contracts	7 969 323	0
Other current liabilities	9 375	0
Total other current liabilities	8 549 198	570 500

Note 12 Other information

The company has entered into an investment management agreement with Swiss Life Asset Managers Funds AS. The investment manager is entitled to a management fee and a performance fee of 10 % of all subsequent distributions from the time on which the company has made aggregate distributions to shareholders that in total equal a return of 8 %. The company has entered into a project arrangement agreement with priority rights for the company with Swiss Life Asset Managers Transactions AS , a company that conducts a substantial syndication business related to equity investments in real estate.