



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 210 235
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: STOREBRAND EIENDOMSFOND NORGE KS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kine Bogstrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2024

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, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		120 267 990	113 010 958
Sum inntekter		120 267 990	113 010 958
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	50 785 748	49 934 214
Annen driftskostnad	3,4	30 591 938	31 517 409
Sum kostnader		81 377 686	81 451 623
Driftsresultat		38 890 304	31 559 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	541 648 114	292 819 360
Annen renteinntekt		3 123 907	1 761 789
Annen finansinntekt		44 900 000	60 202 895
Sum finansinntekter		589 672 021	354 784 044
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		2 693
Annen rentekostnad		540	246
Annen finanskostnad			4 604
Sum finanskostnader		540	7 543
Netto finans		589 671 481	354 776 501
Ordinært resultat før skattekostnad		628 561 785	386 335 836
Ordinært resultat etter skattekostnad		628 561 785	386 335 836
Årsresultat		628 561 785	386 335 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	628 561 785	311 862 315
Sum overføringer og disponeringer		628 561 785	311 862 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		832 153 832	869 281 179
Sum varige driftsmidler	2	832 153 832	869 281 179
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	2 418 288	280 441 138
Investering i annet foretak i samme konsern	7	834 834 857	556 793 363
Lån til foretak i samme konsern	8	9 626 612 664	9 462 964 550
Andre fordringer		3 101 779	747 898
Sum finansielle anleggsmidler		10 466 967 588	10 300 946 949
Sum anleggsmidler		11 299 121 420	11 170 228 128
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 314 916	2 515 364
Andre fordringer		1 016 956	2 278 838
Sum fordringer		3 331 872	4 794 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 157 129	102 471 933
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 157 129	102 471 933
Sum omløpsmidler		96 489 001	107 266 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		11 395 610 421	11 277 494 263
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		9 532 124 216	9 472 124 216
Annen innskutt egenkapital		1 576 875 340	1 576 875 340
Sum innskutt egenkapital	6	11 108 999 556	11 048 999 556
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		176 622 693	117 879 652
Sum opptjent egenkapital	6	176 622 693	117 879 652
Sum egenkapital	6	11 285 622 249	11 166 879 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	66 892	66 892
Øvrig langsiktig gjeld	10	94 900 001	94 900 001
Sum annen langsiktig gjeld		94 966 893	94 966 893
Sum langsiktig gjeld		94 966 893	94 966 893
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	1 984 694	2 365 087
Annen kortsiktig gjeld	11	13 036 586	13 283 075
Sum kortsiktig gjeld		15 021 280	15 648 162
Sum gjeld		109 988 173	110 615 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 395 610 422	11 277 494 263



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5,6	785 165 273	712 335 882
Annen driftsinntekt		1 420 885	1 282 587
Sum inntekter		786 586 158	713 618 469
Kostnader			
Eiendomsrelaterte kostn	5,7	42 192 222	37 674 427
Adm kostn	8,12	105 288 865	112 757 407
Verdiendring	5	1 816 673 720	1 119 245 131
Sum kostnader		1 964 154 807	1 269 676 965
Driftsresultat		-1 177 568 649	-556 058 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	11	-22 751 933	55 462 138
Annen finansinntekt	4,9	23 115 433	2 176 693
Sum finansinntekter		363 500	57 638 831
Annen rentekostnad		21 673	
Annen finanskostnad	9	2 009	
Sum finanskostnader		23 682	
Netto finans		339 818	57 638 831
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 177 228 831	-498 419 665
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-348 219 591	-159 557 278
Ordinært resultat etter skattekostnad		-829 009 240	-338 862 387
Årsresultat		-829 009 240	-338 862 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-829 009 240	-338 862 387
Sum overføringer og disponeringer		-829 009 240	-338 862 387



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 475 759 006	15 136 939 193
Sum varige driftsmidler		13 475 759 006	15 136 939 193
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		856 125 082	913 877 019
Investeringer i aksjer og andeler		3 289 963	6 660 696
Andre fordringer		35 263 883	12 673 284
Sum finansielle anleggsmidler		894 678 928	933 210 999
Sum anleggsmidler		14 370 437 934	16 070 150 192
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 304 890	8 953 270
Andre fordringer		49 457 196	43 042 543
Investering holdt for salg			
Sum fordringer		55 762 086	51 995 813
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 007 833	383 238 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 007 833	383 238 096
Sum omløpsmidler		395 769 919	435 233 909
SUM EIENDELER		14 766 207 853	16 505 384 101

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Bunden selskapskapital		4 628 049 687	4 604 049 687
Annen innskutt egenkapital		6 480 956 371	6 444 986 371
Sum innskutt egenkapital		11 109 006 058	11 049 036 058
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 229 073 547	4 627 771 157
Sum opptjent egenkapital		3 229 073 547	4 627 771 157
Sum egenkapital		14 338 079 605	15 676 807 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		339 901 632	688 184 143
Sum avsetninger for forpliktelser		339 901 632	688 184 143
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		7 534 147	1 503 387
Sum annen langsiktig gjeld		7 534 147	1 503 387
Sum langsiktig gjeld		347 435 779	689 687 530
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 384 758	
Annen kortsiktig gjeld		44 408 495	110 039 946
Avsetninger		15 899 215	28 849 410
Andre forpliktelser			
Sum kortsiktig gjeld		80 692 468	138 889 356
Sum gjeld		428 128 247	828 576 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 766 207 852	16 505 384 101



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap - Konsern 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Eriksen, Trond Finn	BANKID	2024-02-26 10:26 GMT+01
Sunde, Heidi Iren	BANKID	2024-02-22 13:46 GMT+01
Baltzersen, Anne-Kristine	BANKID MOBILE	2024-02-19 19:59 GMT+01
Horsgaard, Hans Petter	BANKID	2024-02-19 14:10 GMT+01
Sollid, Solveig Rekkedal	BANKID	2024-02-19 09:45 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 296Ab15895564BA4951ED138A135fCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Årsrapport for 2023

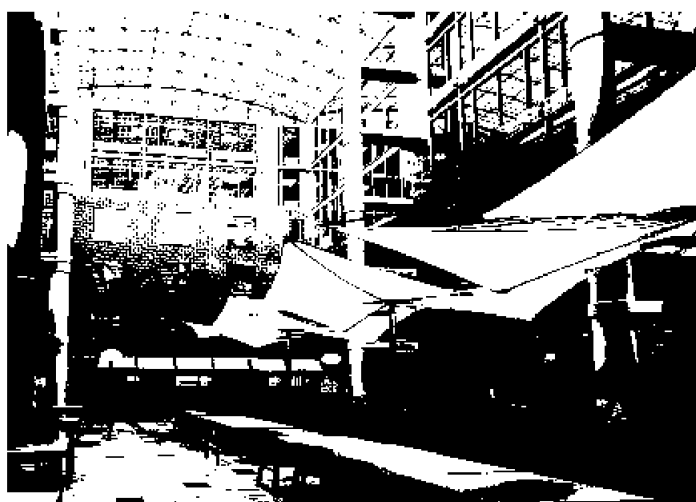


Foto: Grev Wedelsplass 9, Storebrand arkiv

 Storebrand



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206A511:506664BA40:1ED138A150FCB0

Årsberetning 2023 Storebrand Eiendomsfond Norge KS

(tall i parentes er sammenlignbare tall for 2022)

Om virksomheten

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) er et alternativt investeringsfond (AIF) med målsetting om å være det ledende ubelånte eiendomsfondet i Norge. Selskapet ble stiftet den 18. november 2010, og selskapets virksomhet drives fra Storebrands hovedkontor på Lysaker i Bærum kommune. SEN har siden oppstart levert en gjennomsnittlig årlig avkastning på 6,3 prosent. Forvalters systematiske arbeid med bærekraft gjør at fondet opprettholder 5 stjerner i 2023-evalueringen fra GRESB (Global Benchmark for Real Assets). Scoren øker fra 92 til 94 poeng og SEN har igjen fått utmerkelsen "Global Sector Leader, Diversified" som det beste selskapet globalt blant 311 selskaper i kategorien "diversifisert ikke børsnotert".

SEN investerer i eiendommer, selskapsandeler og annen ansvarlig kapital i eiendoms-selskaper som ikke har ekstern gjeld utover normal driftskreditt. SEN's virksomhet er begrenset til plasseringer i fast eiendom i form av omsattelig næringsseiendom. Selskapets primære målgruppe er pensjonskasser, forsikrings-selskaper og andre større institusjonelle investorer som ønsker å investere i ferdigutviklet eiendom med lang tidshorisont og forutsigbare kontantstrømmer. Konsernet investerer hovedsakelig i ferdigutviklet eiendom med følgende egenskaper:

- Sentral beliggenhet
- Solide leietakere
- Diversifisert leietakersammensetning
- Lange leiekontrakter
- Eiendommer og forvaltning med en god bærekraftsprofil

Alle selskapene som inngår i SEN konsern har næringsseiendom som hovedvirksomhet. Majoriteten av næringsseiendommene i konsernet eies av datterselskaper av SEN Holding AS.

Per 31. desember 2023 eide Storebrand Livsforsikring AS direkte 3,01 prosent og indirekte 30,46 prosent av SEN gjennom komplementaren Storebrand Eiendomsfond Norge AS og kommandittisten Storebrand Eiendomsfond Invest AS. De øvrige 66,53 prosentene eies hovedsakelig av private og offentlige norske pensjonskasser.

Utviklingen i 2023

Konsernet leverte en totalavkastning på -6,1 prosent (-2,3 prosent) i 2023, hvorav 5,0 prosent (3,9 prosent) var direkte avkastning og -10,5 prosent (-6,9 prosent) var verdiendring. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart er 6,3 prosent.

Hovedgrunnen til verdifallet i porteføljen er økte yielder som følge av kraftig renteoppgang i 2023. En høy KPI ved leiejusteringer dempet nedgangen noe. Lange kontrakter har blitt hardere rammet enn korte kontrakter, som følge av det lave avkastningskravet til eiendom. I SEN KS har dette slått negativt ut på våre lange logistikk- og kontorkontrakter. Av eiendommene i porteføljen er det Philip Pedersens vei 7, Innspurten 7 og Lagårdsveien 46 som har hatt de største verdifallene på 21 prosent i 2023. Verdifallet oppveies noe av sterke omsetningstall på handelseiendommene og god leieprisutvikling på kontor.

2023 har vært preget av høy inflasjon og flere renteøkninger. Det førte til en "higher for longer" stemning i finansmarkedene. De lange rentene steg med mer enn ett prosentpoeng fra årsskifte til midten av oktober, noe som gjorde at avkastningskravene økte og dermed økte yieldene for nærings-eiendom. Markedene for hotell og handel har vært mest påvirket av nedstenging i forbindelse med pandemien. 2023 var det første året siden 2019 uten noen nedstenging. Segmentene handel og hotell har gjort det sterkest i porteføljen i 2023. Dagens makroøkonomiske situasjon vil trolig bremse konsumet av varer og tjenester i tiden



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2964611630a643a49a1e1d138a160f0b0

Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2023

fremover og vil mest sannsynlig påvirke omsetningen innen handel. Det er imidlertid noe mer optimisme innen hotell, med rekordhøy omsetning per tilgjengelig rom (RevPAR) og mulig oppside i belegg. I tillegg vil den svake kronen kunne tiltrekke flere utenlandske turister, samtidig som nordmenn velger Norgesferie grunnet redusert kjøpekraft i utlandet. Leiemarkedet for kontor er fremdeles sterkt, men med tegn til utflating av leieprisveksten i ny-signerte kontrakter. Begrenset tilførsel av nye kontorbygg de neste årene, spesielt i Oslo sentrum, vil imidlertid begrense den avtagende leieprisveksten.

I 2023 ble det registrert et totalt transaksjonsvolum på ca. 52 mrd, ned 47 prosent sammenlignet med 2022. Usikkerheten i markedet førte til stor avstand mellom kjøper og selger, noe som også kan forklare det lave transaksjonsvolumet. Kontor og logistikk var segmentene med størst transaksjonsvolum, mens boligtomter hadde flest transaksjoner.

Prime yield kontor økte i fjerde kvartal 2023 med 25 basispunkter til 4,75 prosent. Det er på linje med Entras konsensusrapport for tredje kvartal, som viser en forventning om prime yield på 4,6 prosent, men med videre oppgang i yielder ved utgangen av 2023. På den annen side har de lange rentene falt betydelig siden midten av oktober, som kan indikere at rentetoppen kan være nådd. Verdien på noterte eiendomsselskaper i Norge og Sverige falt betydelig i 2022. I 2023 har utviklingen imidlertid vært mer positiv, spesielt fra slutten av oktober 2023 da eiendomsaksjer fikk verdiøkning som følge av fallende lange renter og endte opp med tosfifret prosent siste 6 måneder.

Konsernets eiendomsportefølje for investeringseiendom ble av eksterne sakkyndige verdsatt til 13.475,8 millioner kroner per 31. desember 2023 mot 15.136,9 millioner per 31. desember 2022. Vektet gjenværende leietid var 7,3 år (7,7 år). Porteføljen består av 21 eiendommer med god beliggenhet og solide leietakere. Porteføljen er eksponert mot fire eiendoms-

segmenter: kontor (47 prosent), logistikk (27 prosent), hotell (14 prosent) og handel (12 prosent).

Redegjørelse for årsregnskapet**Konsern**

SEN konsern hadde totale driftsinntekter fra investeringseiendom på 786,6 millioner kroner (713,6 millioner). Inntekt på investering i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper er presentert som inntekt på investering i tilknyttet selskap. Årlig leieregulering bidro positivt, i tillegg til sterke omsetningstall på handelseiendommene og positiv utvikling på Portalen Hotell. Leieinntektene på Grev Wedels Plass 9 er økt betraktelig etter at rehabiliteringsprosjektet er ferdigstilt og leietakerne er tilbake i bygget. Totale driftskostnader utgjorde 147,5 millioner kroner (150,5 millioner). Kostnadene har vært stabile i perioden, og reduksjonen skyldtes i hovedsak lavere forvaltningshonorar som følge av at markedsverdien på eiendommene har falt. Verdiendringen på investeringseiendom utgjorde -1.816,7 millioner kroner (-1.119,2 millioner). De økte avkastningskravene hadde negativ effekt på verdiene. Konsernets årsresultat for 2023 utgjorde -829,0 millioner kroner (-338,9 millioner).

Konsernets likviditetsbeholdning utgjorde 340,0 millioner kroner for per 31. desember 2023 (383,2 millioner) og kortsiktige fordringer utgjorde 55,8 millioner kroner for 2023 (52,0 millioner). Konsernets kortsiktige gjeld besto hovedsakelig av driftskreditt og utgjorde 80,7 millioner kroner (138,9 millioner kroner), tilsvarende 0,55 prosent av totalkapitalen. Totalkapitalen ved utgangen av året var 14.766,1 millioner kroner (16.505,4 millioner), og egenkapitalandelen 97,1 prosent (95,0 prosent).

SEN

SEN hadde driftsinntekter på 120,3 millioner kroner (113,0 millioner) mens totale driftskostnader utgjorde 81,4 millioner kroner (81,5 millioner). Inntektene økte som følge av årlig leieregulering og gode besøkstall på handelseiendommene.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206A511-500a61BA40:1ED138A150FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2023

Selskapets likviditetsbeholdning var 93,2 millioner kroner (102,5 millioner) per 31. desember 2023, mens kortsiktige fordringer utgjorde 3,3 millioner kroner (4,8 millioner). Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde 15,0 millioner kroner (15,6 millioner) ved utgangen av året. Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 680,2 millioner kroner. Totalkapitalen ved utgangen av året var 11.395,6 millioner kroner (11.277,5 millioner), og egenkapitalandelen 99,0 prosent (99,0 prosent).

Hendelser etter balansedagen

Styret er ikke kjent med at det har inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig betydning for det avlagte årsregnskap og konsernregnskap.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Etter styrets beste overbevisning er års- og konsernregnskapet for 2023 utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Risikoforhold

Verdien av andelene i SEN vil påvirkes av en rekke forhold, hvor de risikofaktorer som vurderes å ha størst betydning er redegjort for nedenfor. Oversikten er ikke uttømmende. Selskapets risiko er primært knyttet til utviklingen i markedet for næringseiendom i Norge. Risikostyringen for konsernet ivaretas av forvalter i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av Selskapsmøtet, se også avsnitt om bærekraft og samfunnsansvar.

Markedsrisiko**Prisrisiko**

SEN er eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, og dette vil kunne gi endringer i leienivåer, kostnadsnivå, utleiegrad og verdien på eiendommene. Hvor

attraktiv beliggenheten til selskapets eiendommer er vil kunne endre seg som følge av befolkningsendring, endring i handlevaner, endring av infrastruktur med mer. Pågående og planlagte prosjekter er sensitive overfor endringer i makroøkonomiske konjunkturer. Utviklingen i markedsverdi på eiendommene fra 2022 til 2023 viser en negativ verdiendring på 1.816,7 millioner kroner.

Eiendomsporteføljen i konsernet er diversifisert og omfatter både kontor, handel, hotell og logistikk. Risikoen for betydelig økt ledighet og en vesentlig nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som lav. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier, er omtalt i note 4.

Renterisiko

Konsernet har ikke rentebærende gjeldsfinansiering. Endringer i betingelsene i låne markedet vil imidlertid påvirke markedsverdien av næringsseiendommene i konsernet. En økning i rentenivået kan utgjøre en likviditetsbelastning for leietakerne. I tillegg vil en renteoppgang kunne medføre en oppgang i det generelle yieldnivået i markedet, noe som vil påvirke (redusere) verdien på konsernets eiendommer.

Kredittrisiko

Kredittrisiko vurderes på konsernnivå og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Tiltak for å redusere risiko vil normalt være husleiedeposittum eller bankgaranti fra bank med høy kredittverdighet. Forvalter har etablert gode rutiner for puring og oppfølging av utestående fordringer. Kredittap i både 2022 og 2023 har vært begrenset. Ved utgangen av året utgjorde forfalte, ikke betalte fordringer 31,5 prosent (4,5 prosent) av brutto kundefordringer. Den store økningen skyldes i hovedsak to fakturaer med forfall 28. desember 2023 som ble betalt 2. januar 2024.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
296A5116306681BA4931ED138A160FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2023

Likviditetsrisiko

SEN konsern er egenkapitalfinansiert. Konsernet har ikke ekstern gjeld utover normal driftskredit. Likviditetsrisikoen styres ved at en til enhver tid har tilstrekkelige likviditetsreserver tilgjengelig.

Klima- og overgangsrisiko

I SENs vedtatte rammeverk for arbeid med bærekraft er robusthet mot klimaendringer og reduksjon av klimagassutslipp to av de vesentlige temaene som adresseres. Fysisk klimarisiko er knyttet til hendelser som følge av klimaendringer, eksempelvis skade på bygg som følge av ekstremvær. Dette kan føre til tap og kostnader som kan påvirke avkastningen. Videre er det en risiko for at bygg som ikke vurderes som bærekraftige og energieffektive kan gi lavere eller tapte leieinntekter, og kan bli vanskeligere å leie ut eller selge. Tiltak for redusert klimarisiko integreres i eiendomsforvaltningen. Ved kjøp av eiendom inngår klimarisiko i teknisk Due Diligence. Forvalter vil følge med på utviklingen i markedet vedrørende klimarisikoenes betydning for verdsettelse av eiendeler.

I 2023 har arbeidet med klima- og naturrisiko på byggnivå fortsatt. Det er gjennomført enda mer detaljerte utredninger i henhold til anbefalinger fra Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Ekstremnedbør og overvannsfloem er fortsatt den viktigste fysiske klimarisikoen. Fysisk klimarisiko for SENs portefølje er vurdert som lav og håndterbar. Ingen av eiendommene vurderes å være utsatt for finansiell risiko som vil svekke eiendommens verdi vesentlig.

Innen overgangsrisiko er det i 2023 gjennomført nye og mer detaljerte energianalyser på eiendommene. Ved siden av potensialet for reduserte energiutgifter avdekkes tiltak som kan bidra til å bringe porteføljen til et nivå i tråd med 1,5-gradersmålet og Parisavtalen, og med EU-taksonomiens krav til grønn økonomisk aktivitet. Tiltakene innarbeides i eiendommens kort- og langsiktige investeringsplaner, og gjennomføres der det er naturlig i byggets livsfase innenfor økonomisk

handlingsrom. Rehabiliteringen av Grev Wedels plass 9 ga samtidig anledning til energioppgradering. SENs andel eiendom med energiklasse A eller B er økt fra 24 prosent i 2022 til 44 prosent i 2023.

Krig

Krigen i Ukraina og Midtøsten påvirker ikke konsernet vesentlig.

Regulatorisk risiko

Verdien av eiendommene kan bli påvirket av endringer i regulatoriske forhold. Dette kan medføre lavere verdsettelse, eller at eiendommen blir mindre likvid. Endrede krav til eksempelvis bærekraft, enten i form av myndighetskrav eller nye krav fra leietakere, kan blant annet påvirke verdivurdering på eiendommene.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt.

Forvaltningssystemene vurderes som robuste, og risiko knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær vurderes som relativt lav.

Kapitalforhold

Konsernet legger vekt på å tilpasse nivået på egenkapital fortløpende og planmessig. Det er i 2023 utbetalt totalt 569,8 millioner kroner (550,5 millioner) til deltakerne. Det er styrets oppfatning at konsernets egenkapital er tilfredsstillende og forsvarlig basert på den virksomhet som drives.

Antall andeler har i 2023 økt med 46.276.263 og utgjør 11.905.930.947.

Arbeidsmiljø og personale

SEN har ingen ansatte, og det er heller ikke planlagt at ansatte eller andre skal ha formelle posisjoner i selskapet utover lovpålagte krav.

SEN har avtale med forvalter Storebrand Asset Management AS om daglig operativ drift av eiendommene og forretningsførsel. Dette innebærer at forvalter sørger for den



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
2064011500681BA401ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2023

daglige oppfølgingen av virksomheten i konsernet, herunder sørger for pålagt rapportering til styre og deltakere samt oppfølging av selskapets øvrige sentrale avtaleparter.

Morselskapet og konsernet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret og ledende ansatte er omfattet av Storebrand konsernets løpende styreansvarsforsikring. Denne er plassert hos forsikringsgivere med solid rating. Forsikringsgiver vil, innenfor rammene av forsikringsdekningen, erstatte formuestap som følge av krav fremsatt mot sikrede for personlig ledelsesansvar i forsikringsperioden.

Endringer i styret

Det er ingen endringer i styret i 2023.

Likestilling

Styret i selskapet består av tre kvinner og to menn. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomhet og styret.

Informasjonsplikt i henhold til Lov om forvaltning av alternative investeringsfond

Informasjonsplikten vedrørende godtgjørelse til forvalterens ansatte er dekket i forvaltningsselskapets årsrapport for 2023. Ytterligere informasjon finnes i informasjonsdokumentet for SEN som alle deltakere mottar ved tegning og ved tilbud fra Storebrand Eiendomsfond Invest AS om å selge andeler i SEN.

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapsavtalen og Retningslinje for bærekraft regulerer SEN's forhold til bærekraft og samfunnsansvar. FNs bærekraftsmål, FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI) og FNs prinsipper for menneskerettigheter, miljø og antikorrupsjon (UN Global Compact) skal ligge til grunn for virksomheten.

Gjennom investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal SEN sikre verdier og en

langsiktig risikojustert avkastning, herunder bidra til å redusere miljøfotavtrykk og negativ innvirkning på omverden. SEN skal søke å utnytte mulighetene til verdiskapning og å yte et positivt bidrag til miljø, helse og sikkerhet i egen virksomhet, i verdikjeden og i omgivelsene. Selskapet sikter mot en ledende posisjon innen bærekraft.

Forvalter har gjennomført en overordnet risikokartlegging blant forretningsforbindelsene. Bygg- og eiendomssektoren har generelt en forhøyet risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i verdikjeden, både på bygg og byggeplass i Norge, men ikke minst bakover i leverandørkjeden. Informasjonsplikten ivaretas av en redegjørelse som skal være offentlig tilgjengelig. Redegjørelsen for åpenhetsloven finnes på selskapets nettside. Forvalter vil fortsette arbeidet med risiko- og aktsomhetsvurderinger i 2024, og vurdere behov for ytterligere tiltak for å styrke åpenhet og forebygging av brudd på området.

Styret i SEN har besluttet at SEN er et finansielt produkt som "fremmer bærekraft" i form av miljømessige eller sosiale egenskaper, men som ikke har bærekraftige investeringer som formål. SEN er omfattet av Artikkel 8 i EUs Offentliggjøringsforordning for bærekraftig finans (Sustainable Financial Disclosure Regulation). I 2023 etablerte forvalter detaljert prekontraktuell bærekraftsinformasjon i tråd med Offentliggjøringsforordningens nivå 2-krav. Årsrapport for bærekraft 2023 redegjør for vesentlige negative bærekraftskonsekvenser, forholdet til EU-taksonomien for bærekraftige investeringer og indikatorer for promoterte miljømessige og sosiale egenskaper. Dette finnes også tilgjengelig på produktets nettside.

I daglig drift ivaretas bærekraftsforhold i stor grad gjennom tilhørigheten til Storebrand-konsernet med omfattende og detaljerte retningslinjer, prinsipper, prosedyrer og standarder. Videre er forvalterorganisasjonen og dens miljø-ledelsessystem sertifisert etter Miljøfyrtårnstandard. Dette gjøres gjeldende i arbeidet med SEN og bidrar til



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064511-500a61BA40:1ED138A150FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2023

fondets bærekraftsprofil, mens arbeidsmetodikk og resultater redegjøres for i konsernets årsrapport.

For å sikre bransjerelevant bærekraftskvalitet i forvaltningen benyttes Global ESG Benchmark for Real Assets, GRESB, som en indikator, kvalitetsreferanse og et verktøy for utvikling av total bærekraftsstandard. Evalueringen dekker miljø, sosiale forhold og selskapsstyring innen dimensjonene management og performance både på fondsforvalter-, portefølje- og bygg-nivå. Forvalter resertifiserer sitt miljøledelses-system etter Miljøfyrtårnstandarden hvert tredje år. Innkjøpte forvaltningstjenester er i all hovedsak miljøsertifisert etter enten Miljøfyrtårn eller ISO 14001.

Miljøplaner for drift av eiendommene omfatter årlige og mer langsiktige mål, rapportering og løpende miljøoppfølging blant annet innen energi, vann og avfall. Dette danner grunnlaget for miljøeffektiv drift også i samarbeid med leietakerne. Samfunnsansvarskrav ivaretas i planlegging og gjennomføring av prosjekter og i drift, blant annet ved sertifisering etter BREEAM-standarden. Innkjøp i hele verdikjeden skal bidra til minst mulig klimagassutslipp, press på naturressursene, avfallsproduksjon, forurensning og transport og minst mulig press på arbeider- og menneskerettigheter. Miljøregnskapet for eiendommene utgjør en del av grunnlaget for det systematiske arbeidet med miljø og bærekraft. For detaljer henvises det til selskapets Årsrapport for bærekraft.

Det har vært et langsiktig mål å ha en miljøsertifisert portefølje. Tross en god andel eiendom utenfor operasjonell kontroll (barehouse leieavtaler), er årets mål på 90 prosent passert. Andelen miljøsertifiserte bygg er i 2023 kommet opp i 99 prosent, fra 19 prosent i 2020.

Strategi og utsikter for 2024

SEN har som målsetting å være det foretrukne valget for pensjonskasser og stiftelser når det gjelder eiendomsallokering i deres investeringsporteføljer. SEN har opparbeidet en

meget solid posisjon i dette markedet.

SEN ønsker en langsiktig bærekraftig eiendomsportefølje som leverer god balanse mellom forventet avkastning og risiko, hvor målet er en netto avkastning som over tid er på linje med eiendomsmarkedet generelt. I oppbygningen av porteføljen vektlegges sammensetning fordelt på segment, vektet gjenværende leietid, bærekraftskvaliteter, likviditet og kredittisiko. Fokus er rettet mot ferdigutviklet eiendom med lange leiekontrakter og god beliggenhet på gode kommunikasjonsknutepunkter.

Det er identifisert flere eiendommer med mulig videreutviklingspotensial, og forvalter jobber aktivt med prosesser og mulighetsstudier for å konkretisere disse. Utviklingsmuligheter analyseres løpende og legges frem for styret i SEN når det er relevant.

Fondet vil ha en selektiv tilnærming til transaksjonsmuligheter basert på investeringsmuligheter som bidrar til synergier i eller diversifisering av porteføljen. Over tid øker også omfanget av investeringsmuligheter og investeringsbehov i egen portefølje.

Strategien er å vekte opp i kontor. Kontorporteføljen vekter ved årsskiftet i midten av intervallet gitt i mandatet.

For lager og logistikk søkes dagens vektning opprettholdt.

I handelssegmentet er vektningen lav, og dagens beløpsmessige eksponering (uavhengig av prosentvis vektning) søkes opprettholdt inntil attraktive investeringsmuligheter innen segmentet foreligger. Dette segmentet er p.t. assosiert med noe grad av usikkerhet, bl.a. drevet frem av svekkelse på grunn av overkapasitet og uklær langsiktig effekt av e-handel.

For å ytterligere diversifisere porteføljen vil det på sikt vurderes investeringsmuligheter innen kategorien "annet", som for eksempel eiendommer innen skole/undervisning, kultur, helse/omsorg, med flere.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
2064011500661BA401ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2023

Det vil i tillegg gjøres løpende vurderinger med tanke på redusert klima- og bærekraftsrisiko. En vil også løpende vurdere

mulige salg enten i form av en pris/risiko vurdering eller i forbindelse med prosesser rundt videreutviklingsmuligheter.

Lysaker, 15. februar 2024

Styret for Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)
Styrets leder

Heidi Iren Sunde (sign.)
Styremedlem

Hans Petter Horsgaard (sign.)
Styremedlem

Trond Finn Eriksen (sign.)
Styremedlem

Solveig Rekkedal Søllid (sign.)
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206A511-500681BA40-1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

Resultatregnskap

1. januar - 31. desember

MNØK	Note	2023	2022
Leieinntekter	5,6	785,2	712,3
Andre driftsinntekter		1,4	1,3
Sum driftsinntekter		786,6	713,6
Eiendomsrelaterte kostnader	5,7	42,2	37,7
Administrasjonskostnader	8,12	105,3	112,8
Sum driftskostnader		147,5	150,5
Driftsresultat før verdiendring		639,1	563,2
Verdiendring investeringseiendommer	5	-1 816,7	-1 119,2
Driftsresultat		-1 177,6	-556,1
Finansinntekter	4,9	23,1	2,2
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	-22,8	55,5
Finanskostnader	9	0,0	0,0
Resultat før skatt		-1 177,3	-498,5
Skattekostnad	10	348,2	159,6
Resultat etter skatt		-829,0	-338,9
Årets resultat		-829,0	-338,9



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
296451c500a64BA40c1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap
Oppstilling over Totalresultat
1. januar - 31. desember

MNØK	Note	2023	2022
Årets resultat		-829,0	-338,9
Andre inntekter og kostnader			
<i>Poster som ikke skal reklassifiseres over resultatet:</i>		0,0	0,0
<i>Poster som kan reklassifiseres over resultatet i senere perioder:</i>		0,0	0,0
Sum andre inntekter og kostnader		0,0	0,0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-829,0	-338,9



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
296451c1-600a-61BA-40c1-ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsemregnskap Balanseoppstilling

EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
MNOK			
Anleggsmidler			
Investeringseiendommer	4,5	13 475,8	15 136,9
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	4	3,3	6,7
Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	856,1	913,9
Andre langsiktige fordringer	4	35,3	12,7
Sum anleggsmidler		14 370,5	16 070,2
Omløpsmidler			
Kundefordringer	4,13	6,3	9,0
Andre kortsiktige fordringer	4,13	49,5	43,0
Bankinnskudd	4	340,0	383,2
Sum omløpsmidler		395,8	435,2
SUM EIENDELER		14 766,1	16 505,4

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
MNOK			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Bunden selskapskapital	14	4 628,0	4 604,0
Annen innskutt selskapskapital		5 942,1	5 906,1
Annen innskutt kapital	14	538,9	538,9
Sum innskutt egenkapital		11 109,0	11 049,0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	3 229,1	4 627,9
Sum opptjent egenkapital		3 229,1	4 627,9
Sum egenkapital		14 338,0	15 676,8
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forpliktelser ved utsatt skatt	10	340,0	688,2
Annen langsiktig gjeld		0,0	0,0
Depositumsinnskudd	4	1,5	1,5
Sum langsiktig gjeld		341,5	689,7
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	4,15	64,8	110,0
Avsetninger	4	15,9	28,8
Sum kortsiktig gjeld		80,7	138,9
Forpliktelser knyttet til eiendeler holdt for salg	16	0,0	0,0
Sum gjeld		428,2	828,6
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 766,1	16 505,4

Lysaker, 15. februar 2023
Styret i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)
Styrets leder

Heidi Iren Sunde (sign.)
Styremedlem

Hans Petter Horsgaard (sign.)
Styremedlem

Trond Finn Eriksen (sign.)
Styremedlem

Solveig Rekkedal Solliid (sign.)
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064511500a61BA401ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Oppstilling av endringer i egenkapitalen

MNOK	Note	Bunden selskapskapital	Annen innskutt selskapskapital	Annen innskutt kapital	Sum innskutt egenkapital
Egenkapital 01.01.2022		4 260,0	5 390,1	703,1	10 353,2
Kapitalnedsettelse					0,0
Kapitalforflytning		344,0	516,0		860,0
Utbetaling av kapital	14			-164,2	-164,2
Egenkapital pr. 31.12.2022		4 604,0	5 906,1	538,9	11 049,0
Egenkapital 01.01.2023		4 604,0	5 906,1	538,9	11 049,0
Kapitalnedsettelse					0,0
Kapitalforflytning		24,0	36,0		60,0
Utbetaling av kapital	14				0,0
Egenkapital pr. 31.12.2023		4 628,0	5 942,1	538,9	11 109,0

MNOK	Note	Annen oppgjort egenkapital	Sum oppgjort egenkapital	Total	egenkapital
Egenkapital 01.01.2022		5 354,4	5 354,4		15 707,6
Kapitalforflytning			0,0		860,0
Utbetaling av kapital	14	-386,3	-386,3		-590,5
Totalresultat for perioden		-338,9	-338,9		-338,9
Skatt over egenkapitalen		-1,4	-1,4		-1,4
Egenkapital pr. 31.12.2022		4 627,9	4 627,9		15 676,8
Egenkapital 01.01.2023		4 627,9	4 627,9		15 676,8
Kapitalforflytning			0,0		60,0
Utbetaling av kapital	14	-569,8	-569,8		-569,8
Totalresultat for perioden		-829,0	-829,0		-829,0
Skatt over egenkapitalen			0,0		0,0
Egenkapital pr. 31.12.2023		3 229,1	3 229,1		14 338,0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064511500681BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Oppstilling over kontantstrømmer

MNØK	Note	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		-1 177,3	-498,5
Verdiendring investeringseiendom	5	1 816,7	1 119,2
Verdiendring finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	4	-9,6	5,7
Andel resultat fra felleskontrollert virksomhet (Økn.)/red. i kundeordringer	9	22,8	-55,5
Økn./red. i leverandørgjeld		2,7	3,6
Økn./red. i leverandørgjeld		-42,8	56,6
Netto kontantstrøm fra eiendeler holdt for salg			
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-15,6	-22,4
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		596,9	608,8
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Salg av investeringseiendommer	5		
Kjøp av varige driftsmidler	x		
Kjøp og rehabilitering av investeringseiendommer	5	-155,6	-851,6
Endring i langsiktige fordringer		-9,7	-2,0
Innbetalinger fra investeringer i felleskontroll. virksomhet		35,0	35,0
Kjøp av datterselskap, netto etter kontanter	x		
Mottatt offentlig tilskudd	x		
Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter		-130,3	-818,7
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling av selskapskapital		60,0	860,0
Utbytte betalt til kontrollerende eierinteresser	14		
Tilbakbetaling av egenkapital	14	-569,8	-550,5
Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter		-509,8	309,5
Netto omregningsdifferanser			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-43,2	99,6
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året		383,2	283,6
Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt		340,0	383,2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
20640116300681BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

Innholdsfortegnelse noter:

Note 1:	Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper
Note 2:	Viktige regnskapsestimater og sjønnessige vurderinger
Note 3:	Risiko
Note 4:	Vurdsettelse av investeringseiendom og finansielle instrumenter
Note 5:	Investeringseiendom
Note 6:	Kontraktsbaserte leieinntekter
Note 7:	Eiendomsrelaterte kostnader
Note 8:	Administrasjonskostnader
Note 9:	Netto finansposter
Note 10:	Utsatt skatt og skattekostnad
Note 11:	Konsernselskaper og endringer i konsernets sammensetning
Note 12:	Nærstaende parter
Note 13:	Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer
Note 14:	Selskapskapital og deltakere
Note 15:	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld
Note 16:	Betingede eiendeler
Note 17:	Hendelser etter balansedagen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064013500081BA40:1ED138A150FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023**Note 1. Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper:****1. Selskapsinformasjon**

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) et norsk kommandittselskap hjemmehørende i Norge. Konsernregnskapet for 2023 ble fastsatt av styret 15. februar 2024 for godkjenning av Selskapsmøtet den 18. mars 2024.

Eiendomskonsernet SEN ble stiftet i 2010 primært for å tilfredsstille et behov blant pensjonskasser, forsikringselskaper og enkelte andre større institusjonelle kunder, som ønsker å investere i ferdigutviklet eiendom. Lang tidshorisont på plasseringen og forutsigbare, lange kontantstrømmer er nøkkelparametere som vektlegges. Selskapets formål er å investere i eiendommer, selskapsandeler og annen ansvarlig kapital i eiendomsselskaper som ikke har ekstern gjeld utover normal driftskreditt og hvis virksomhet er begrenset til plasseringer i fast eiendom i form av omsættelig nærings-eiendom. SEN har hovedkontor i Professor Kohts vei 9, Lysaker.

2. Oppsummering av sentrale regnskapsprinsipper for vesentlige balanseposter

Eiendelssiden i SEN konsern balanse består hovedsakelig av investeringseiendom. Investeringseiendommene vurderes til virkelig verdi. SEN konsern er hovedsakelig egenkapitalfinansiert. Gjeldssiden i konsernets balanse består hovedsakelig av utsatt skattegjeld og kortsiktig driftskreditt.

Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

3. Grunnlag for utarbeidelse av regnskapet

Regnskapsprinsippene som er beskrevet nedenfor er anvendt i utarbeidelsen av selskapets konsernregnskap for 2023 og 2022. Prinsippene er benyttet konsistent for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

Konsernregnskapet for SEN er avgitt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finans-

departementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS, norsk regnskapslov og god regnskapsekspert.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Utarbeidelsen av årsregnskapet i overensstemmelse med IFRS krever at ledelsen gjør vurderinger og estimater og tar forutsetninger som påvirker eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader, noteopplysninger og opplysning om potensielle forpliktelse. Faktiske tall kan avvike fra benyttede estimater. Se nærmere omtale om dette i note 2.

4. Endringer i regnskapsprinsipper

Nye standarder og endringer i standarder som er gjort gjeldende per 31. desember 2023 og som kan ha betydning for SEN omtales nedenfor.

Det er ikke identifisert nye standarder og endringer i standarder som ikke er gjort gjeldende per 31. desember 2023 og som kan ha vesentlige effekter i konsernregnskapet til SEN ved implementering.

5. Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer SEN og selskaper hvor SEN har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier, enten direkte eller indirekte, mer enn 50 prosent av aksjene i selskapet samt at konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Faktisk kontroll innebærer følgende:

- Har makt over foretaket
- Er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement med foretaket
- Har mulighet til å bruke sin makt over foretaket til å påvirke sin avkastning.

Vurderingen gjøres for hver enkelt investering.

SEN Holding AS er et vesentlig datterselskap som eies direkte av SEN. Majoriteten av investeringseiendommene eies av datterselskaper av SEN Holding AS.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
206A511630664BA40A1ED138A160FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023**Eliminering av interne transaksjoner**

Interne mellomværende, interne gevinster og tap, renter, utbytte, konsernbidrag og lignende mellom konsernselskapene er eliminert i konsernregnskapet. Dette inkluderer også SENs mellomværende med sine datterselskaper.

6. Foretaksintegrasjon

Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper (normalt investeringer på mellom 20 prosent og 50 prosent av selskapenes egenkapital) hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll, er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

Ved investeringer, herunder ved kjøp av investeringseiendom, blir det vurdert om kjøpet omfatter kjøp av virksomhet i henhold til IFRS 3. Når slike kjøp ikke omfatter kjøp av virksomhet, anvendes ikke oppkjøpsmetoden slik den følger av IFRS 3 med den konsekvens at det ikke avsettes for utsatt skatt slik som i en foretaksintegrasjon. Kostprisen for aksjene fordeles i slike tilfeller forholdsmessig på de ulike eiendelene basert på virkelig verdi.

7. Inntektsføring**7.1 Inntekter fra investeringseiendommer**

Inntekter fra investeringseiendom består hovedsakelig av husleieinntekter som presenteres på linjen 'leieinntekter'. Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'. Gevinst ved salg av investeringseiendom er presentert som 'verdiendring investerings-eiendom' i resultatet.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Husleieinntekter er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. I den grad husleien er basert på leietakers omsetning, estimeres leieinntekter basert på forventet omsetning for leietaker.

Felleskostnader tilknyttet eiendommene presenteres netto. I den grad eiendommene ikke er fullt utleidd, belastes SENs andel av felleskostnader resultatet, og inngår i

'Eiendomsrelaterte kostnader'. Konserninterne transaksjoner elimineres.

7.2 Inntekter fra finansielle instrumenter

Inntekter fra finansielle instrumenter er beskrevet i punkt 9.

8. Investerings-eiendommer

Eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Investerings-eiendommer består hovedsakelig av sentrale kontorbygg, kjøpesentre, hotell og logistikkbygg i Sør-Norge.

På kjøpstidspunktet innregnes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investerings-eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på markeds-situasjonen på balansedagen. Se også note 2 og note 5 for mer informasjon om verdsettelsen av investeringseiendom.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'. Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger som anses som en påkostning, aktiveres kostnaden.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Konsernet benytter ikke noen av investerings-eiendommene som egne lokaler.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064011630a64BA401ED138A160FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023

Skatterabatt ved kjøp av investeringseiendom (single purpose-selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom (dag 1 effekt).

9. Finansielle instrumenter

9-1. Generelle prinsipper og definisjoner

Innregning og fraregning

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes i balansen når SEN blir part i instrumentets kontraktsmessige bestemmelser. Alminnelige kjøp og salg av finansielle eiendeler er regnskapsført på transaksjonsdagen og finansielle forpliktelser er regnskapsført på oppgjørsdagen. Når en finansiell eiendel eller en finansiell forpliktelse skal førstegangsinnregnes gjøres det en vurdering av om vilkårene for innregning til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader er til stede i tråd med IFRS 9. Dersom det ikke foreligger en virksomhetsmodell hvis formål er å motta faste kontantstrømmer, alternativt selge den finansielle eiendelen, vil den finansielle eiendelen ved førstegangsinnregning klassifiseres og måles til virkelig verdi, med verdiendring over resultatet. Dette vil typisk gjelde ved inngåelse av garantileie ved kjøp av eiendom. Kundefordringer måles til transaksjonsprisen med fradrag for forventet kreditttap ved førstegangsinnregning i den grad det har oppstått fra tjenstedelen av utleievirksomheten, og der det ikke er et betydelig finansieringselement inkludert i transaksjonsprisen.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktsmessige rettene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen utløper, eller når foretaket overfører den finansielle eiendelen i en transaksjon hvor all eller tilnærmet all risiko og fortjenestemuligheter knyttet til eierskap av eiendelen overføres.

Finansielle forpliktelser fraregnes fra balansen når de har opphørt — det vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Definisjon av amortisert kost

Amortisert kost etter effektiv rentes metode benyttes ved førstegangsinnregning for finansielle eiendeler og gjeld der vilkårene er

oppfylt. Se omtale nedenfor. Ved beregning av den effektive renten estimeres kontantstrømmer og alle kontraktsmessige vilkår ved det finansielle instrumentet tas i betraktning (for eksempel førtidig betaling, kjøpsopsjoner og tilsvarende opsjoner). Beregningen omfatter alle honorarer og rentepunkter betalt eller mottatt mellom parter i kontrakten som er en integrert del av den effektive renten, transaksjonsutgifter og alle andre merbetalinger eller rabatter.

Definisjon av virkelig verdi

Finansielle eiendeler som ved førstegangsinnregning klassifiseres til finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, vil ved etterfølgende balansedager måles til virkelig verdi. Virkelig verdi fastsettes som nåverdi av fremtidige forventede kontantstrømmer tilknyttet den finansielle eiendelen.

Verdifall på finansielle eiendeler

For finansielle eiendeler som er innregnet til amortisert kost, vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at en finansiell eiendel eller en gruppe av finansielle eiendeler har falt i verdi.

Innregning av forventet kredittap

Verdifall på finansielle eiendeler, hovedsakelig kundefordringer er basert på en «expected credit loss» modell. Konsernet benytter unntaksmuligheten definert i standarden for kundefordringer, slik at avsetning for forventet kredittap er basert på tap for hele livssyklusen til fordringen.

Før inngåelse av nye leiekontrakter gjennomføres det kredittvurderinger o.l. for å sikre at kunden kan betale. Normalt innhentes garanti fra bank, morselskap eller lignende. All husleie, med unntak av omsetningsleie, forskuddsfaktureres og konsernet har etablert gode rutiner for purring mv.

Konsernet har historisk hatt svært lave kredittap. Ved utgangen av året er det fortsatt svært lave kredittap.

9-2. Klassifikasjon og måling av finansielle eiendeler og gjeld

Konsernet SENs finansielle instrumenter består av bankinnskudd, fordringer og



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064511590a61BA4031ED138A150FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023

leverandørgjeld som stammer fra driften, samt garantileie tilknyttet en ervervet eiendom i 2020 som er klassifisert som finansielt instrument med verdiendring over resultatet.

Finansielle instrumenter som klassifiseres til virkelig verdi over resultatet er ved førstegangsinnregning i hovedsak knyttet til fordring på garantileie og måles til virkelig verdi etter IFRS 9. Se også note 2 for mer informasjon om verdsettelsen av fordring på garantileie.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring finansielle instrumenter'.

Kundefordringer utgjør en liten del av SENs finansielle instrumenter og er i hovedsak knyttet til ordinær utleievirksomhet. Hovedformålet med kundefordringene er å få innbetalt utestående leieinntekter ved forfall i henhold til kontrakt i tråd med konsernets virksomhetsmodell. Fordringer klassifiseres dermed til amortisert kost.

Leverandørgjeld klassifiseres og måles til amortisert kost. Amortisert kost beregnes basert på effektiv rentes metode.

9-3. Finansielle forpliktelser

Etter førstegangsinnregning måtes alle finansielle forpliktelser til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode.

10. Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt, og er basert på regnskapsstandarden IAS 12 Resultatskatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som er ført i totalresultatet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet på forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. SEN er ikke eget skattesubjekt og skatteeffekt av morselskapets skatteposisjoner og resultater som skattlegges hos deltagerne inntas derfor ikke i konsernregnskapet.

Ved kjøp av enkelt eiendom i stedet for virksomhet etter IFRS 3, benyttes innregningsunntaket i IAS 12 slik at utsatt skatt

på midlertidige forskjeller på oppkjøpstidspunktet ikke innregnes i balansen.

11. Leieavtaler

En leieavtale klassifiseres som finansiell leieavtale dersom den i det vesentlige overfører risiko og avkastning forbundet med eierskap. Øvrige leieavtaler klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. SEN har ingen finansielle leieavtaler.

12. Oppstilling over kontantstrømmer

Oppstilling over kontantstrømmer utarbeides etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmene gruppert etter kilder og anvendelsesområder. Kontanter er definert som bankinnskudd. Oppstillingen over kontantstrømmer spesifiseres på operasjonelle, investerings- og finansierings aktiviteter. Eiendeler holdt for salg er ikke inkludert i oppstillingen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
29646116306681BA40:1ED138A150FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023**Note 2: Viktige regnskaps-
estimater og skjønsmessige
vurderinger**

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må ledelsen foreta estimater, skjønsmessige vurderinger og forutsetninger av usikre størrelser. Estimater og vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og forventninger om fremtidige hendelser og representerer ledelsens beste skjønn på tidspunktet for regnskapsavleggelsen.

De faktiske resultatene kan avvike fra regnskapsestimatene. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår.

Konsernets mest vesentlige estimater og vurderinger som kan gi vesentlig justering av innregnede verdier, er omtalt nedenfor:

Investeringselendommer

Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringselendommer er beskrevet i note 4.1.

Markedet for næringsseiendom er lite likvid og transparent i forhold til andre aktivklasser som omsettes til kjente kurscr daglig. Verdsettelsene som gjøres krever bruk av skjønn, dette gjelder særlig i perioder med urolige finansmarkeder og pandemier.

Forutsetninger som krever særlig bruk av skjønn i verdsettelsen av de ulike eiendommene er:

- markedsleie og ledighetsutvikling
- KPI-regulering
- kvaliteten og varigheten på leieinntektene
- eierkostnader
- teknisk standard på eiendommen og rehabiliteringsbehov
- diskonteringsrente for sikker og usikker kontantstrøm, samt restverdi

Eiendommene i konsernet omfatter både kontor, handel, hotell og logistikk.

**Finansielle instrumenter til virkelig verdi
over resultatet**

Virkelig verdi på fordring på garantileie fastsettes kvartalsvis basert på differansen mellom maksimalt garantileiebeløp, i henhold til kjøpekontrakt, og estimerte kontantstrømmer for eiendommens leieforhold. Beløpene neddiskonteres over kontraktperioden basert på en diskonteringsrente tilsvarende eiendommens, justert for særskilt motpartsrisiko.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064611630a64BA401ED138A160FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023

Note 3: Risiko

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer risiko; markedsrisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyring fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital.

3.1 Markedsrisiko

Markedsrisiko er knyttet til den generelle utviklingen i det norske eiendomsmarkedet, som igjen er tett knyttet til utviklingen i norsk økonomi.

Prisrisiko

Leieavtaler vil normalt inneholde bestemmelser om at leie skal reguleres årlig i forhold til utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Dersom årlig endring i KPI blir lavere enn forventet, vil det svekke likviditeten og kunne medføre lavere løpende inntekter enn hva som er forventet. Tilsvarende vil likviditeten styrkes og selskapet vil motta høyere løpende inntekter dersom årlig endring i KPI blir høyere enn forventet, men det kan likevel medføre lavere totalavkastning enn forventet for eksempel som følge av økt avkastningskrav og derigjennom fallende eiendomsverdier. Makroøkonomiske konjunkturer kan påvirke eiendomsverdiene.

I 2023 var det høy årsvekst i konsumprisindeksen (KPI) på 5,5 prosent. Prisvekst kan føre til økt inflasjon. Høy inflasjon kan også føre til at det blir vanskeligere å planlegge økonomien, og at det blir vanskeligere å ta langsiktige investeringsbeslutninger. Styringsrenten ble hevet med 25 basispunkter til 4,5 prosent i desember. Norges Bank indikerer at styringsrenten holder seg på dette nivået en stund. Inflasjonen er fortsatt høy i Norge og hos våre handelspartnere, men inflasjonen er kommet noe ned. Statsrenter er fortsatt høye sammenlignet med nivåene ett år tilbake. Økt rentenivå kan påvirke husholdningenes kjøpekraft og føre til redusert omsetning på handelseiendommene, og dermed redusert omsetningsleie.

SEN har investert i eiendommer innenfor kontor, logistikk, handel og hotell beliggende

i Sør-Norge. Fordelingen er som følger basert på virkelig verdi:

Investeringsområdet fordelt på eiendomslyp	2023	2022
Kontor	47 %	48 %
Handel	12 %	11 %
Logistikk	27 %	27 %
Hotell	14 %	14 %
Sum	100 %	100 %

Renterisiko

Renterisiko er risiko for at svingninger i renten påvirker betalingsevnen til våre leietakere og at endringer i rentenivå igjen påvirker forutsetningene for beregning av virkelig verdi på investeringseiendommene i konsernet. Konsernet er egenkapitalfinansiert.

Konsernet kan ikke plassere overskuddslikviditet i annet enn bankinnskudd og skal fortrinnsvis tilbakebetale overskuddslikviditet til deltakerne. Normalt utbetales utbytte hvert kvartal med mindre det planlegges investering i eiendom i nær fremtid.

Valutarisiko

Eksponeringen for valutarisiko er begrenset da konsernet kun skal besitte og investere i eiendom med beliggenhet i Norge. Videre er alle leieavtalene i konsernet i NOK.

Klimarisiko

Forvalter følger med på utviklingen i markedet vedrørende klimarisikoen betydning for utviklingen i markedsverdien. Så langt har ikke klimarisiko påvirket verdsettelsen, men det antas at investoruniverset er noe lavere for eiendommer som er utsatt for klimaendringer.

3.2 Kredittisiko

Kredittisiko er risiko for tap knyttet til at motparter ikke oppfyller sine gjeldsforpliktelser til konsernet. Risikoen omfatter manglende kontraktsoppfyllelse fra leietakere herunder utestående fordringer og faste avtaler.

Hvis en leietaker ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser vil selskapet kunne gå glipp av leieinntekter og potensielt måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter. Det er innført rutiner som sikrer at slike tap på fordringer begrenses ved at de fleste av inngåtte leiekontrakter vil forplikte leietaker til



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
2064511500a61BA401ED138A150FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023

å stille sikkerhet for tre til seks måneders husleie med tillegg av felleskostnader og andre omkostninger. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne vurderes som lav. Konsernet benytter unntaksbestemmelsen i IFRS 9 ved vurdering av kredittap som beregnes basert på livssyklusen til fordringen. Utestående fordringer følges opp tett, og det er god dialog med leietakerne. Det foretas en konkret vurdering av når en fordring anses som misligholdt. Normalt er dette først ved konkurs eller at leietaker flytter ut / utkastelse uten å innfri gjenværende forpliktelse og dette ikke dekkes av inngåtte sikkerheter i form av garanti eller depositum. Det er ikke realisert husleietap i 2023. Realiserte tap har ikke økt vesentlig sammenlignet med tidligere år, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2023 tilsier at betalingssevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes.

3.3 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at konsernet ikke klarer å oppfylle sine forpliktelser uten at det

oppstår vesentlige ekstraomkostninger i form av prisfall på eiendeler som må realiseres, eller i form av ekstra dyr finansiering. Utdeling av overskuddslikviditet finner sted i den grad styret anser det som forsvarlig. Selskapets overskuddslikviditet skal plasseres i bank eller på annen betryggende måte.

Konsernet SEN er hovedsakelig egenkapitalfinansiert, og er derfor i begrenset grad påvirket av fluktusjoner i rentemarkedet. Det innhentes kapital fra deltakerne i forkant av kjøp av eiendom og det utdeles utbytte til deltakerne etter eventuelle salg av eiendom med mindre styret ønsker å beholde midlene til planlagte kjøp innenfor neste 12 måneders periode. Nye og eksisterende deltakere inviteres til å delta ved emisjoner.

Andelene i SEN er ikke notert på noe regulert marked og det foreligger heller ikke planer om å søke andelene tatt opp til notering. Antallet deltakere i selskapet forventes holde seg relativt stabilt. Dette innebærer at likviditeten i andelene må forventes å være begrenset.

Aldersfordeling på kundefordringer med videre per 31.12

	2023	2022
MNOK		
Ikke forfalte fordringer	4,3	8,6
Forfalt 1 - 30 dager	1,4	0,4
Forfalt 31 - 60 dager	0,2	-
Forfalt 61- 90 dager	-	0,0
Forfalt over 90 dager	0,4	0,0
Sum brutto kundefordringer	6,3	9,0
Avsetning forventet kredittap	0,0	0,0
Utsatt leieinntekt	0,0	-
Sum netto kundefordringer	6,3	9,0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2964511-590a64BA49:1ED138A150FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023**Note 4: Verdssettelse av investeringseiendom og finansielle instrumenter**

Nedenfor følger en oversikt over vesentligste poster vurdert til virkelig verdi.

4.1 Investeringseiendom

Investeringseiendommer består hovedsakelig av sentrale kontorbygg, kjøpesentre, hotell og logistikkbygg i Sør-Norge.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Hvert kvartal innhentes verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra fire uavhengige rådgivere. Porteføljen er fordelt slik at hver eiendom blir verddivurdert av to av de fire uavhengige rådgiverne. Eiendommer som er ervervet mindre enn tre måneder før vurderingstidspunktet kan verdsettes til anskaffelseskost. De uavhengige sakkyndige skal legge til grunn kjente hendelser som kan påvirke verdifastsettelsene ved beregning av markedsverdi på balansetidspunktet. Det presiseres imidlertid at det vil være opp til de uavhengige sakkyndige å velge den verddivurderingsmetoden som de mener egner seg best til å vurdere markedsverdien av de enkelte eiendommer som inngår i selskapets eiendomsportefølje. En vil søke å benytte verdsetterne som bruker verdsettelsesmetoder som tilfredsstiller internasjonale anerkjente verdsettelsesstandarder. Med markedsverdi menes i hovedtrekk den verdien eiendommen kan selges til ved inngåelse av kontrakt mellom villig, velinformert og uavhengig selger og kjøper.

Alle eiendommene er per 31. desember 2023 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. Det foretas en vurdering av om verdsettelsene fra de eksterne verdsetterne virker fornuftig basert på markedsutviklingen generelt, de forutsetninger som er lagt til grunn og informasjon fra konsernet hva gjelder kjente kontantstrømmer, rehabiliteringsbehov og ledighet mv. SEN har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for regnskapsføring av investeringseiendommer

til virkelig verdi ved utgangen av 2023.

4.2 Finansielle instrumenter og derivater

For ikke-noterte finansielle eiendeler estimeres virkelig verdi ved bruk av verdsettelsesteknikker, basert på forutsetninger som ikke underbygges av observerbare markedspriser. Virkelig verdi beregnes som nåverdi av estimerte kontantstrømmer diskontert med den rente som gjelder for tilsvarende gjeld og eiendeler på balansedagen.

Finansielle eiendeler klassifisert til virkelig verdi over resultatet

Fordring på garantileie klassifiseres som finansiell eiendel til virkelig verdi over resultatet ved førstegangsinnregning og måles til virkelig verdi. Fordring på garantileie har en motpart og er tilknyttet en eiendom ervervet i 2020. Garantileie er avtalt for årene 2020-2024. Årlig garantileie baseres på forskjellen mellom fastsatt avtalt garantileie og budsjettert leie for eiendommen. Forfall er normalt 1. dag i måneden for 1/12 av årlig garantileie. Avregning av årlig garantileie mot endelig leieinntekt foretas årlig. Virkelig verdi av gjestående fordring neddiskonteres med et avkastningskrav hensyntatt påslag for motpartsrisiko.

Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annen gjeld

Kundefordringer/andre fordringer innregnes til virkelig verdi og måles til amortisert kost. Kundefordringer består hovedsakelig av forskuddsfakturert leie av fast eiendom for neste kvartal. Forfall er normalt 1. dag i kvartalet. Det er derfor relativt kort kredittid. SEN har svært lite utestående etter forfall. Balanseført verdi vil derfor normalt tilsvare transaksjonsprisen med unntak av eventuell avsetning for kredittap. Konsernet har historisk hatt marginalt med nedskrivninger på tap på fordringer.

Leverandørgjeld

Konsernet klassifiserer og måler leverandørgjeld til amortisert kost, uendret klassifisering fra tidligere standard. Leverandørgjelden gjøres normalt opp ved forfall.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
296A511-590a61BA40-1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023

4.3 Vurdering av virkelig verdi

Verdsettelse av investeringsseidommer og finansielle eiendeler til virkelig verdi

MNOK	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Virkelig verdi	Virkelig verdi
	Kvoterte priser	Observerbare forutsetninger	Ikke observerbare forutsetninger	2023	2022
Eiendeler					
Investeringseiendom			13 475,8	13 475,8	15 136,9
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet			3,3	3,3	6,7
Sum virkelig verd	0,0	0,0	13 479,1	13 479,1	15 143,6

Investeringsseidommer og finansielle eiendeler til virkelig verdi - Nivå 3

MNOK	Finansielle eiendeler		Investeringsseiendom
	Finansielle eiendeler	Investeringsseiendom	
Balanse 1.1.23	6,7		15 136,9
Tilgang	0,0		155,6
Tilgang som følge av opphør av holdt for salg - klassifisering	0,0		0,0
Netto veridndring	9,6		-1 816,7
Innbetalt	12,9		0,0
Balanse 31.12.	3,3		13 475,9

Nivå 1:

Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på noterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler. Konsernet hadde per utgangen av året ingen investeringer som var klassifisert under dette nivået.

Nivå 2:

Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på observerbar markedsinformasjon ikke omfattet av nivå 1. Konsernet hadde per utgangen av året ingen investeringer som var klassifisert under dette nivået.

Nivå 3:

Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på informasjon som ikke er observerbar iht. nivå 2. Investeringer klassifisert på nivå 3 omfatter investeringsseiendom og finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, samt andre finansielle eiendeler og forpliktelser.

Konsernets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelse mellom nivåene for 2023 og 2022.

Verdsettelse av finansielle instrumenter til amortisert kost

MNOK	2023		2022	
	Amortisert kost	Balansført verdi	Amortisert kost	Balansført verdi
Eiendeler				
Andre finansielle eiendeler	91,1	91,1	64,7	64,7
Bankinnskudd	340,0	340,0	383,2	383,2
Sum per. 31.12.	431,1	431,1	447,9	447,9
Gjeld				
Andre finansielle forpliktelser	40,2	40,2	72,0	72,0
Sum per. 31.12.	40,2	40,2	114,5	114,5



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
2064011500a61BA40:1ED138A150FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2023

4.4 Sensitiviteter på virkelig verdi av investeringseiendom og finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Sensitivitetsvurderingen av eiendom gjelder kun investeringseiendom da konsernet ikke har eierbenyttet eiendom.

Verdivurderingen av eiendom er særlig sensitiv for endring i avkastningskravet og forutsetninger om fremtidig kontantstrøm. En endring på 0,25 prosentpoeng i avkastningskravet hvor alt annet holdes likt, vil medføre en endring av verdien på eiendomsporteføljen til SEN på om lag +/- 4,3 prosent.

Verdivurdering av finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er først og fremst sensitiv i forhold til endring i avkastningskravet og forventede kontantstrømmer fra underliggende leietaker, da selger av eiendommen skal betale differansen mellom garantieleiebeløp fastsatt i kjøpekontrakten og faktiske leieinntekter fra leietaker.

Sensitivitet på investeringseiendommer

MNOK	Endring i avkastningskrav	
	0,25 %	-0,25%
Endring i virkelig verdi per 31.12.23	-559,9	610,7
Endring i virkelig verdi per 31.12.22	-725,6	802,5

Sensitivitet på finansielle eiendeler

MNOK	Endring i avkastningskrav	
	0,25 %	-0,25%
Endring i virkelig verdi per 31.12.23	-0,1	0,1
Endring i virkelig verdi per 31.12.22	-0,3	0,5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2964511630a641BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

Note 5: Investerings eiendom

Alle eiendommene eies av konsernet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdiføring på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av eksterne uavhengige rådgivere. Se note 4 for mer informasjon om verdsettelsen av investerings eiendom.

Endring i balanseposten investerings eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Endring i investerings eiendom	2023	2022
MNOK		
Bokført verdi per. 1. januar	15 136,9	14 833,9
Tilgang ved investeringer knyttet til eiendommer	155,4	851,6
Eiendommer holdt for salg (note 16)	0,0	0,0
Tilgang som følge av opphør av holdt for salg klassifisering	0,0	570,5
Resultatført verdiendring investerings eiendom	-1 816,7	-1 119,2
Bokført verdi per. 31. desember	13 475,8	15 136,9
Akkumulert verdiendring per. 31. desember	558,2	2 374,9

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen fra salg kan benyttes.

Investerings eiendommene er ikke stilt som sikkerhet (pant).

Ved utgangen av 2023 er totalt 1,9 % (1,7 %) av arealene for investerings eiendommer ikke utleid.

Ingen av investerings eiendommene benyttes av eiere i 2022 eller 2023.

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendommene fremkommer av resultatregnskapet. Forfallsstruktur for ikke kansellerbare leiekontrakter knyttet til investerings eiendom er spesifisert i note 6.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Investerings eiendommer avskrives ikke.

MNOK	Note	2023	2022
Leieinntekter	4	785,2	712,3
Andre eiendomsrelaterte kostnader	7	-42,2	-37,7
Resultat fra investerings eiendom bokført til virkelig verdi		743,0	674,7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2964511:500a64BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 6: Kontraktbaserte leieinntekter

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av investeringseiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 7,3 års gjenværende leietid. Kontraktene innenfor tre av de største logistikkbyggene er lange, og de vekter tungt i porteføljen. Det samme er tilfellet med Scandic, Arcus og DNB, som er konsernets tre største leietakere. For eiendom mer innenfor handel og kontor er det kortere tid til kontraktsutløp, noe som er vanlig for disse segmentene. 87% av totale leieinntekter er gjenstand for årlig KPI-justering. Opsjoner, garantier m.v. forhandles individuelt.

Konsernets kontraktbaserte leieinntekter (inkludert Metro Kjøpesenter som inngres til egenkapitalmetoden - se note 11.) for 2023 fordeler seg som følger:

Eiendom MNOK	Sted	Segment	Leieinntekt 2023	Gjenværende leietid (år)
Grev Wedels plass 9/Skippergata 3	Oslo, Kvadraturen	Kontor	47,5	8,1
Brynsalleen 6	Oslo, Bryn/Helsfyr	Kontor	37,0	1,7
Nydalsveien 36	Oslo, Nydalen	Kontor	15,6	3,1
Nydalsveien 38	Oslo, Nydalen	Kontor	10,8	3,9
Gullhaug Torg 2B	Oslo, Nydalen	Kontor	19,9	9,2
Philip Podorsens vei 7	Lysaker	Kontor	58,2	3,5
Solheimsgaten 7 A-E	Bergen	Kontor	95,0	7,3
Dikeveien 17-19	Fredrikstad	Handel	49,3	6,3
Dikeveien 28	Fredrikstad	Handel	23,3	3,9
Bibliotekgata 30	Lørenskog	Handel	57,9	4,5
Gneisveien 18	Skedsmo	Logistikk	44,9	5,5
Stormåsan 19	Vestby	Logistikk	17,1	11,7
Gneisveien 12	Skedsmokorset	Logistikk	11,4	10,7
Båntjørnveien 12-14	Ullensaker	Logistikk	51,8	6,9
Destillerivoeien 11	Gjelleråsen	Logistikk	95,3	13,2
Dr. Hansteinsgate 13-17	Drømmen	Kontor	16,4	6,0
Martin Linges vei 2	Fornebu	Hotell	38,6	7,4
Innsputan 7	Oslo, Helsfyr	Hotell	42,1	14,0
Stilverksveien 28	Oslo, Lillestrøm	Hotell	25,4	9,1
Lagårdsveien 44	Stavanger	Kontor	44,0	7,0
Lagårdsveien 46	Stavanger	Kontor	39,5	3,9
Sum kontraktbaserte leieinntekter per 31.12.2023			843,0	7,3
Bibliotekgata 30 inngreget etter egenkapitalmetoden			-57,9	
Sum leieinntekt 2023			785,2	

Samlet variabel leie (omsatningsleie) inngreget som inntekt i regnskapsperioden utgjør 106,4 millioner kroner (108,7 millioner kroner i 2022).

Fremtidig minsteleie under uopsigelige operasjonelle leieavtaler (leiekontrakter, ikke KPI justert)

2024	809,2
2025-2028	2 581,2
Etter 2028	2 139,1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2062411:500a61BA40:1ED138A150FCB3



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap
Note 7: Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader			
MNOK	Note	2023	2022
Løpende driftskostnader		14,7	13,7
Vedlikeholdskostnader		8,7	8,6
Utleie/markeds kostnader		5,8	2,1
Andel felleskostnader		12,8	13,1
Tap på fordringer	13	0,1	0,1
Sum		42,2	37,7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
20640116300681BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomfond Norge KS - Konsernregnskap Note B: Administrasjonskostnader

Administrasjonskostnader

MNOK	Note	2023	2022
Forvaltningshonorar *)	12	99,4	106,2
Godtgjørelse til revisor		0,9	0,7
Andre honorarer *)	12	4,7	5,5
Godtgjørelse til styret		0,4	0,4
Sum		105,3	112,8

*) Beløpene inkluderer honorar til ekstern forvalter og nærstående part (note 12).

Spesifikasjon revisjonshonorar:

MNOK	2023	2022
Lovpålagt revisjon	0,6	0,5
Andre attestasjonstjenester	0,3	0,2
Andre tjenester utenfor revisjon	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0
Sum	0,9	0,7

Ytelser til ledende ansatte

Konsernet har ingen egne ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. SEN kjøper alle administrative tjenester fra Storebrand Asset Management AS. Informasjonsplikten for Storebrand Eiendomfond Norge konsern vedrørende godtgjørelse til forvalterens ansatte er dekket i forvaltningsselskapet Storebrand Asset Management AS' årsrapport.

Styret er virksomhetens øverste ledelse, og representerer deltakerne i Storebrand Eiendomfond Norge KS. Styrevervet er personlig. Styrehonorar utbetalt i 2023 er opptjent i 2022.

Styret (NOK)	Godtgjørelse	Tjenestetid fra
Anne-Kristine Baltzersen	0	22.11.2016
Jens Kristian Bæe *)	15 544	03.03.2020
Trond Finn Eriksen	0	03.03.2020
Hans Petter Hørsgaard	93 266	03.03.2020
Solveig Rakkedal Sollid	77 722	10.03.2022
Heidi Iren Sunde	93 266	03.03.2020
Varamedlemmer:		
Tor Bredo Coltfredsen	4 572	26.02.2015
Benedicte Husebø Hammersland	27 431	16.11.2021
Harald Barfoed Hauge	0	06.03.2019
Eifer Helen	22 859	10.03.2022
Erling Høyer-Pettersen	27 431	03.03.2020
Sum 2023	362 091	
Sum 2022	352 801	

*) fratrukket i 2022

1) Det er ingen styremedlemmer, varamedlemmer, samt nærmeste familie og selskaper som eier andeler der vedkommende har bestemmende innflytelse, jmfør regnskapsloven § 7-26.

Det er utbetalt kr 10.000 til selskapets valgkomite. (kr 10.000 i 2022).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
296461c1-630a-61ba-40c1-ed138a160fcb3



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

Note 9: Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av finansinntekter og finanskostnader:

Finansinntekter			
MNOK	Note	2023	2022
Renteinntekter bankinnskudd		13,6	7,2
Verdiendring finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet		9,6	-5,7
Andre finansinntekter		0,0	0,4
Sum finansinntekter		23,1	2,2

Finanskostnader			
MNOK		2023	2022
Rentekostnader		0,0	0,0
Andre finanskostnader		0,0	0,0
Sum finanskostnader		0,0	0,0

Netto finansposter		23,1	2,2
---------------------------	--	-------------	------------



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
20640116300681BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 10: Skatt

MNOK

Skattekostnad innregnet i resultatet:	2023	2022
Periodeskatt:		
Betalbar skatt (periodeskatt)	0,0	0,0
Utsatt skatt:		
Endring forpliktelse ved utsatt skatt	-348,2	-159,6
Endring i skattesats	0,0	0,0
Skattekostnad	-348,2	-159,6
Avstemning av effektiv skattesats	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	-1 177,3	-498,5
Forventet inntektskatt med nominell skattesats	-259,0	-109,7
Skatteeffekten av:		
Ikke skattepliktig inntekt	-0,2	-0,6
Annet	0,5	-1,1
Resultat beskattet på deltakers hånd	-89,5	-48,2
Skattekostnad	-348,2	-159,6
Kostnad ved skatt i resultatregnskapet	-348,2	-159,6
Skattekostnad	-348,2	-159,6
Effektiv skattesats	29,58 %	32,01 %

Beregning av utsatt skattefordel og utsatt skatt av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

	2023	2022
Skatteøkende midlertidige forskjeller:		
Investeringseiendom	2 834,7	4 404,1
Finansielle instrumenter	0,0	0,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0,0	0,0
Annet	42,1	38,1
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	2 876,8	4 442,2
Skattereduserende midlertidige forskjeller:		
Annet	-1,0	-1,2
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	-1,0	-1,2
Fremførbare underskudd/godtgjørelse	-500,3	-282,7
Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel	2 375,5	4 158,3
Grunnlag ikke balanseført utsatt skatt	-830,1	-1 030,1
Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel	1 545,3	3 128,3
Netto utsatt skattefordel/-forpliktelse	340,0	688,2

Endring utsatt skatt, ikke effekt over resultatet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS er ikke eget skattesubjekt og skatteeffekt av tilhørende skatteposisjoner og resultater som skattes hos deltagerne inntas derfor ikke i konsernregnskapet. Brynsalleen 6 KS og Metro ANS er heller ikke egne skattesubjekter og siden de hovedsakelig eies av Storebrand Eiendomsfond Norge KS innregnes heller ikke deres tilhørende skatteposisjoner i konsernregnskapet. Deres midlertidige forskjeller ligger som ikke balanseført utsatt skatt ved utgangen av 2023 og 2022.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
296A5116506681BA401ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 11: Konsernselskaper og endringer i konsernets sammensetning

Følgende datterselskaper og felleskontrollerte selskaper er inkludert:

Selskap	Hovedvirksomhet	Eierandel	Stemmeandel
Nydalsveien 3B AS	Hjemmeselskap	100 %	100 %
Nydalsveien 3C AS	Hjemmeselskap	100 %	100 %
Gullhaug Torv 2B AS	Hjemmeselskap	100 %	100 %
Storebrand Dikeveien Hjemmel AS	Hjemmeselskap	100 %	100 %
Storebrand Kjøpesenter Østfoldhallen AS	Hjemmeselskap	100 %	100 %
STN Holding AS	Holdingselskap	100 %	100 %
Brynsalléen 6 AS	Kommandittst	100 %	100 %
Knp AS	Komplementar	100 %	100 %
Destillerveien 11 AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 A AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 B AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 C AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 D AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 E AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Dr. Hansteinsgate 15-17 AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Lagårdsveien 44 AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Lagårdsveien Holding AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Lysaker Polans 1 AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Homebu Hotell AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Portalen Hotell AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Helsfyr Hotell AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Berger Omkastningsentral AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Bergerterminalen AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Bånnippenveien 12-15 AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Grey Wedels Plass 9 AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Deli Skog Sydøst AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Brynsalléen 6 KS	Næringseiendom	100 %	100 %
Metro Senter ANS	Næringseiendom	50 %	50 %

Alle selskapene med unntak av Metro Senter ANS har samme forretningsadresse som Storebrand Eiendomsfond Norge KS (Professor Kohls vei 9, 1327 Lysaker). Metro Senter ANS' forretningsadresse er Støpergata 1, 0250 Oslo.

Det felleskontrollerte selskaper Metro Senter ANS inngres etter egenkapitalmetoden.

Ytterligere informasjon vedrørende Metro Senter ANS er opplyst om under.

Metro Senter ANS		
MNOK	2023	2022
Balanseført verdi per. 01.01.	913,9	893,4
Andel resultat etter skat	-22,8	55,5
Udbytte	-35,0	-35,0
Balanseført verdi per. 31.12.	856,1	913,9

Metro Senter ANS - Finansiell informasjon, basert på 100% tall:

Resultatregnskap		Note	2023	2022
MNOK				
Leieinntekter			115,7	110,4
Andre driftsinntekter			0,5	1,1
Driftskostnader			-16,9	-15,1
Verdendring investeringseiendom			-148,5	14,5
Netto finansposter			5,5	0,0
Totalresultat			-45,5	111,0
Konsernets andel av totalresultatet	50 %		-22,8	55,5
Balanseoppstilling			2023	2022
Investeringseiendom			1.653,9	1.791,1
Andre eiendeler			70,6	44,5
Sum eiendeler			1.724,5	1.835,5
Egenkapital			1.712,5	1.827,8
Kortsluttet gjeld			12,2	7,8
Sum egenkapital og gjeld			1.724,5	1.835,5
Konsernets andel av netto eiendeler	50 %		856,1	913,9



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064011630064BA401ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

Note 12: Transaksjoner med nærstående parter

En nærstående part har betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets besluttede organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold. Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår.

Storebrand Eiendomsfond Norge KS eies direkte og indirekte totalt 33,47 % av Storebrand Livsforsikring AS, Storebrand Eiendomsfond Invest AS og Storebrand Eiendomsfond Norge AS (Komplementar). Selskapene er heleide datterselskap av Storebrand Livsforsikring AS som inngår i Storebrand ASA-konsernet.

Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern forvaltes av Storebrand Asset Management AS (SAM) som er et heleid datterselskap av Storebrand ASA-konsernet. Kjøp av forvaltningstjenester fra nærstående parter gjelder i hovedsak ulike felles administrative funksjoner. Forvaltningshonorar beregnes kvartalsvis basert på eiendomsverdi.

Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i note 9. Storebrand Livsforsikring AS har i 2023 og 2022 vært styrerepresentert deltaker i Storebrand Eiendomsfond Norge KS.

Transaksjoner med nærstående parter	Land	Note	2023	2022
Forvaltningshonorar til SAM	Norge	8	95,1	96,3
Transaksjonshonorar til SAM	Norge		-	2,1
Utleiehonorar SAM	Norge	8	5,3	1,9
Prosjekthonorar SAM	Norge		11,1	3,0

Utbetalt fast og variabel godtgjørelse til forvalterens ansatte

Tusen kroner	Årsverk 2023	2023	2022
Utbetalt fast godtgjørelse til ansatte i SAM		261 761	238 192
Utbetalt variabel godtgjørelse til ansatte i SAM		39 106	63 659
Sum godtgjørelse til ansatte i SAM	247	300 867	301 850
Utbetalt godtgjørelse for SAMs ledende ansatte	1	7 656	7 201
Utbetalt godtgjørelse for ansatte i eiendomsforvaltningen av vesentlig betydning for SENs risikoprofil *)	3	6 594	9 730

*) SENs ansatte forholder seg til investeringsmandat inntatt i selskapsavtalen. Beslutninger om kjøp/salg over MNOK 50 krever styrets godkjenning. I realiteten er det derfor svært få transaksjoner og risiko den enkelte medarbeider i eiendomsforvaltningen kan ta på vegne av SEN uten styrets godkjenning. Leder SAM Eiendom og porteføljeforvaltere i SAM Eiendom omfattes av definisjonen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064511630664BA401ED138A160FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 13: Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

MNOK	Note	2023	2022
Kundefordringer		6,4	9,0
Avsetning forventet kredittap	7	-0,1	0,0
Netto kundefordringer per. 31.12.		6,3	9,0
Andre kortsiktige fordringer		49,5	43,0
Sum andre kortsiktige fordringer per. 31.12.		49,5	43,0

Avsetning forventet kredittap på kundefordringer er klassifisert som andre eiendomsrelaterte kostnader i resultatoppstillingen.

Kreditrisiko og valutarisiko vedrørende kundefordringer er nærmere omtalt i note 3.

Aldersfordeling på kundefordringer med videre per 31.12

MNOK	2023	2022
Ikke forfalte fordringer	4,4	8,6
Forfalt 1 - 30 dager	1,4	0,4
Forfalt 31 - 60 dager	0,2	-
Forfalt 61 - 90 dager	-	0,0
Forfalt over 90 dager	0,4	0,0
Sum brutto kundefordringer	6,4	9,0
Avsetning forventet kredittap	-0,1	0,0
Utsatt leieinntekt	0,0	-
Sum netto kundefordringer	6,3	9,0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
20640116300681BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 14: Selskapskapital og deltakere

MNOK	2023	2022
Bunden selskapskapital	4 628,0	4 604,0
Sum bokført per 31.12.	4 628,0	4 604,0

Antall andeler per. 31.12 11 905 930 947 11 859 654 684

Deltagere i Storebrand Eiendomsfond Norge KS kan årlig fremsette krav om innløsning av sine selskapsandeler. Krav om innløsning må fremsettes senest den 31. desember, og rett til innløsning er betinget av at det til sammen fremsettes innløsningskrav for minst NOK 100 millioner det aktuelle året.

Ved krav om innløsning har øvrige deltagere forkjøpsrett til selskapsandeler som kreves innløst. Dersom ingen deltagere utøver forkjøpsretten, skal innløsning gjennomføres ved nedsettelse av selskapets selskapskapital. Gjennomføringen av innløsningen er betinget av at selskapslovens vilkår for kapitalnedsettelse er oppfylt. Innløsningssummen skal tilsvare 99,25 % av siste fastsatte verdivjusterte egenkapital for andelene.

Utbetaling av kapital

Selskapet har vedtatt følgende utbetaling av kapital, MNOK:	Note	2023	2022
Utdeling januar		-142,3	-135,0
Utdeling april		-142,3	-135,0
Utdeling juli		-142,3	-139,8
Utdeling oktober		-142,9	-140,8
Sum per 31.12.		-569,8	-550,5

I januar 2024 er det utbetalt 142.871.171 som ikke er avsatt i balansen.

Kapitalstruktur og egenkapital

Hovedformålet for konsernets styring av kapitalstrukturen er å sikre at konsernet opprettholder en god kredittrating som står i et rimelig forhold til den virksomhet som drives.

Gjennom å sørge for gode forholdstall knyttet til egenkapital vil konsernet støtte den virksomhet som drives, og dermed maksimere verdien av konsernets andeler.

Konsernet styrer sin kapitalstruktur og gjør nødvendige endringer i den basert på en løpende vurdering av de økonomiske forhold virksomheten drives under, og de utsikter man ser på kort og mellomlang sikt.

Styring av kapitalstrukturen gjøres gjennom å nedsette selskapskapitalen eller å emitte nye andeler. Ingen endringer av retningslinjer på dette området har funnet sted gjennom 2023 og 2022.

Alle andelene i Storebrand Eiendomsfond Norge KS har lik stemmerett og lik rett på kapital.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206451c500a64BA40c1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 14: Selskapskapital og deltakere

Øversikt over deltakere pr 31.12.2023:	Antall andelen:	Eierandel:
Storebrand Eiendomsfond Invest AS	2 420 229 707	20,33 %
Fellesordningen for avtalefestet pensjon	1 708 570 544	14,35 %
Storebrand Eiendomsfond Norge AS	1 206 000 885	10,13 %
Bærum Kommunale Pensjonskasse	524 218 308	4,40 %
Drammen kommunale pensjonskasse	482 540 993	4,05 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	455 004 208	3,82 %
BKK Pensjonskasse	368 171 053	3,09 %
Trondheim Kommunale pensjonskasse	339 075 863	2,85 %
Kristiansand kommunale pensjonskasse	235 313 195	1,98 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	228 195 408	1,92 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	225 741 866	1,90 %
Storebrand Eiendomsfond Norge Fæder AS	218 724 318	1,84 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	215 356 591	1,81 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	196 422 585	1,65 %
Storebrand Livsforsikring AS (F970E)	194 001 219	1,63 %
Molde Kommunale PK	190 340 353	1,60 %
Norges Banks Pensjonskasse	167 848 294	1,41 %
Skien kommunale pensjonskasse	167 086 051	1,40 %
Storebrand Livsforsikring AS (F905PE)	164 309 366	1,38 %
Nortura Konsempensjonskasse	161 899 732	1,36 %
DNV pensjonskasse	141 754 974	1,19 %
Eidsiva Pensjonskasse	135 161 222	1,14 %
Kvinnherad Kommune sitt kraftfond	128 859 069	1,08 %
Frende Skadeforsikring	117 188 359	0,98 %
Viken pensjonskasse	106 152 155	0,89 %
Sandnes Kommunale PK	100 801 940	0,85 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	100 725 936	0,85 %
JAG Holding AS	96 442 889	0,81 %
Bodø kommunale pensjonskasse	95 602 138	0,80 %
Haugesund kommunale pensjonskasse	88 293 691	0,74 %
Statnett SFs Pensjonskasse	78 139 274	0,66 %
LKAB Norge Pensjonskasse	72 619 356	0,61 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	68 322 768	0,57 %
Mondelēz Norge Pensjonskasse	60 606 883	0,51 %
Kronos Norge Pensjonskasse	59 909 429	0,50 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig	57 744 034	0,49 %
Skanska Norge Konsempensjonskasse	57 717 750	0,48 %
Norsk Hussopp Forsikring	57 187 157	0,48 %
Agder Energi PK	54 480 926	0,46 %
Aker Pensjonskasse	53 143 001	0,45 %
Frende Livsforsikring	53 095 777	0,45 %
Infratek Pensjonskasse	52 177 079	0,44 %
Hafslund Pensjonskasse	49 248 257	0,41 %
Finansforbundet	36 246 100	0,30 %
Skogbrand forsikringselskap Gjensidige	23 233 512	0,20 %
Hell-One Norge Pensjonskasse	18 200 414	0,15 %
PP Finans Postfolkenes Personellservice SA	13 269 611	0,11 %
Avalanche AS	12 609 349	0,11 %
NHST Media Group Pensjonskasse	8 106 644	0,07 %
Varig Orkla Forsikring gjensidig	7 885 264	0,07 %
AS Fansea	7 712 710	0,06 %
Otterhaug AS	7 496 999	0,06 %
Sumadal, Heim og Tingvoll Gjensidig Brannkasse	6 500 329	0,05 %
Trysil Kommune Holding AS	5 156 108	0,04 %
Vartdal Fiskeriselskap AS	5 089 304	0,04 %
Totalt	11 905 930 947	100,00 %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206A5113500a64BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 15: Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

MNOK	Note	2023	2022
Leverandørgjeld		20,4	63,2
Skyldig offentlige avgifter		0,0	0,0
Annen kortsiktig gjeld		44,4	46,9
SUM per. 31.12.		64,8	110,0

Spesifikasjon av avsetninger

MNOK	2023	2022
Balanse 1.1	28,8	25,5
Økning i perioden	11,2	19,2
Tilgang som følge av opphør av holdt for salg klassifisering	0,0	0,8
Beløp ført mot avsetninger i perioden	-24,1	-16,8
Tilbakeføring av tidligere avsetninger som følge av estimatavvik	0,0	0,0
Endring som følge av diskontering	0,0	0,0
SUM per. 31.12.	15,9	28,8

Avsetningen er i hovedsak knyttet til fremtidig vedlikehold for kuddsinnbetalt av leietaker.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206401c1500a618a40c1ed138a150f0b0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

Note 16: Betingede eiendeler

SCN er i dialog med Scandic Hotels vedrørende riktig beregningsgrunnlag for omsætningsleien for 2022 på Helsefyr Hotell. Det er sannsynlighetsovervekt for at SCN vil motta et oppgjør men det er ikke mulig å tallfeste beløpet, da det er usikkerhet rundt faktum i saken.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206401c1-600a-61ba-40c1-ed138a160f0b0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

Note 17: Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntrefft hendelser etter balansedagen som har vesentlig betydning for det avlagte årsregnskap og konsernregnskap.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206401c1600a618a40c1ed138a160f0b0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Resultatregnskap

1. januar - 31. desember

MNOK	Note	2023	2022
Leieinntekter		118,8	111,7
Andre driftsinntekter		1,4	1,3
Sum driftsinntekter		120,3	113,0
Ordinære avskrivninger	2	50,8	49,9
Eiendomsrelaterte kostnader	3	10,8	10,3
Administrasjonskostnader	4	19,8	21,2
Sum driftskostnader		81,4	81,5
Driftsresultat		38,9	31,6
Finansinntekter	5	589,7	354,8
Finanskostnader	5	0,0	0,0
Netto finansposter		589,7	354,8
Årets resultat		628,6	386,3
Disponeringer			
Annen opptjent egenkapital	6	58,7	0,0
Annen innskutt egenkapital		0,0	-164,2
Utbetaling av kapital		569,8	550,5
Sum disponeringer		628,5	386,3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064011:500a61BA40:1ED138A150FCB0

Storebrand Eiendomsfond Norge KS
Balanse

EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
MNOK			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	169,1	169,1
Bygninger og annen fast eiendom	2	663,1	700,2
Sum varige driftsmidler		832,2	869,3
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	280,5	280,4
Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	7	556,8	556,8
Udlehonorar og langsiktig kundefordring		5,1	0,7
Lån til foretak i samme konsern	8	9 626,6	9 463,0
Sum finansielle anleggsmidler		10 469,0	10 300,9
Sum anleggsmidler		11 299,1	11 170,2
Omløpsmidler			
Kundefordringer	9	2,4	2,5
Andre kortsiktige fordringer	9	1,0	2,4
Kontanter og kontantekvivalenter		95,2	102,5
Sum omløpsmidler		98,6	107,4
SUM EIENDELER		11 395,6	11 277,5

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
MNOK			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Bunden selskapskapital		4 628,0	4 604,0
Annen innskutt selskapskapital		4 904,1	4 868,1
Annen innskutt kapital		1 576,9	1 576,9
Sum innskutt egenkapital	6	11 109,0	11 049,0
Opplyent egenkapital			
Annen egenkapital		176,6	117,9
Sum opplyent egenkapital	6	176,6	117,9
Sum egenkapital	6	11 285,6	11 166,9
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld til foretak i samme konsern	8	0,1	0,1
Uopplyent inntekt	10	94,9	94,9
Sum langsiktig gjeld		95,0	95,0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	11	15,0	15,6
Sum kortsiktig gjeld		15,0	15,6
Sum gjeld		110,0	110,6
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 395,6	11 277,5

Lysaker, 15. februar 2025

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)
Styrets lederHeidi Iren Sunde (sign.)
StyremedlemHans Petter Horsgaard (sign.)
StyremedlemTrond Finn Enksen (sign.)
StyremedlemSolveig Bekkedal Solliid (sign.)
Styremedlem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206451150064BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS Kontantstrømpoppstilling

MNOK	Note	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Årets resultat før skattekostnad		628,6	384,3
Avskrivninger	2	50,8	49,9
Endring i kundefordringer		0,2	4,6
Endring i leverandørgjeld		2,0	2,4
Endringer i kortsiktige konsemmellomværender		0,0	0,0
Endring i andre tidsavgrensninger		-1,3	-2,8
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		680,2	440,4
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Kjøp av varige driftsmidler	2	-13,6	-24,1
Endring i langsiktige fordringer		-166,0	710,1
Kjøp av finansielle anleggsmidler			
Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter		-179,6	734,1
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Kapitalforhøyelser	10	60,0	860,0
Tilbakebetaling av egenkapital	10	-569,8	-550,5
Endring i langsiktige tidsavgrensninger		0,0	0,0
Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter		-509,8	309,5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-9,3	15,7
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året		102,5	86,7
Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt		93,2	102,5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064011:500a61BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Innholdsfortegnelse noter:

Note 1:	Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper
Note 2:	Vange drittsmidler
Note 3:	Eiendomsrelaterte kostnader
Note 4:	Administrasjonskostnader
Note 5:	Netto finansposter
Note 6:	Egenkapital og deltakerinformasjon
Note 7:	Datterselskapet og felleskontrollert virksomhet
Note 8:	Nærstående parter
Note 9:	Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer
Note 10:	Uopptjent inntekt
Note 11:	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld
Note 12:	Skatt
Note 13:	Presisering om usikkerhet og trembidsutsikter



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
20640136300634BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 1: Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper

Storebrand Eiendomsfond Norge KS ble stiftet den 18. november 2010.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for øvrige foretak i Norge.

Hovedregul for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Utdelinger fra datterselskapene inntektsføres som annen finansinntekt. Dersom utdelingen overstiger andel av tilbakeholdt resultat anses det overskytende som tilbakebetaling av investert kapital og reduserer kostprisen.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturerings av fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og kontantstrømpoppstilling

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse. Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorar periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Selskapets skattekostnad/(-inntekt) er ikke oppført i regnskapet, da Storebrand Eiendomsfond Norge KS er deltakerlignet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
20646116300681BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 2: Varige driftsmidler

MNOK	Prosjekter	Tomter	Bygninger	Faste tekniske innstallasjoner	2023
Anskaffelseskost 01.01	12,1	169,1	715,1	695,5	1 391,7
Tilgang kjøpte driftsmidler	17,8	-	1,2	1,1	20,1
Avgang	6,4	-	-	0,1	6,5
Anskaffelseskost 31.12	23,5	169,1	716,3	496,5	1 405,3
Akk. avskrivninger 01.01	-	-	171,3	351,1	522,4
Årets avskrivninger	-	-	17,0	33,8	50,8
Årets nedskrivninger	-	-	0,0	0,0	0,0
Årets rev. nedskrivninger	-	-	0,0	0,0	0,0
Akk. avskr. nedskr. 31.12.	-	-	188,3	384,9	573,2
Bekjent verdi per. 31.12.	23,5	169,1	528,0	111,6	832,1

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

Inntil 50 år
lineær

Inntil 15 år
lineær



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206401c1-500a634a40c1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS
Note 3: Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader			
MNOK	Note	2023	2022
Løpende driftskostnader		3,6	3,8
Vedlikeholdskostnader		2,4	2,0
Utleie/markeds kostnader		0,4	0,2
Andel felleskostnader		4,4	4,2
Tap på fordringer		0,1	0,1
Sum		10,8	10,3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
20640116300681BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 4: Administrasjonskostnader

Administrasjonskostnader

MNOK	Note	2023	2022
Forvaltningshonorar	8	15,0	16,7
Godtgjørelse til revisor		0,5	0,4
Verdivurdering		1,1	1,1
Andre honorar		2,8	2,7
Godtgjørelse til styret		0,4	0,4
Sum		19,8	21,2

Spesifikasjon revisjons honorar:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	0,3	0,2
Andre attestasjons tjenester	0,2	0,2
Skatterådgivning	0,0	0,0
Sum	0,5	0,4

Ytelser til ledende ansatte

Selskapet har ingen egne ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet kjøper administrative tjenester hovedsakelig fra Storebrand Asset Management AS. Styret er virksomhetens øverste ledelse, og representerer deltakerne i Storebrand Eiendomfond Norge KS. Styrevervet er personlig.

Styret (tall i hele kr)	Godtgjørelse	Eier antall Tjeneste-tid	
		andeler ¹⁾	fra
Anne-Kristine Baltzersen	0	0	22.11.2014
Jens Kristian Bøe	15 544	0	03.03.2020
Trond Finn Eriksen	0	0	03.03.2020
Hans Petter Hørsgaard	93 266	0	03.03.2020
Solveig Rakkedal Sollid	77 722	0	10.03.2022
Heidi Iren Sunde	93 266	0	03.03.2020
Vara medlemmer:			
Tor Bredo Gottfredsen	4 572	0	26.02.2015
Benedicte Husebø Hammersland	27 431	0	16.11.2021
Harald Barfoed Hauge	0	0	06.03.2019
Eiler Helen	22 859	0	10.03.2022
Erling Hoyer-Pettersen	27 431	0	03.03.2020
Sum 2023	362 091	0	
Sum 2022	352 801	0	

1) Oversikten viser antall andeler eiet av vedkommende person, samt nærmeste familie og selskaper der vedkommende har bestemmende innflytelse, jmfør regnskapsloven § 7-26.

Det er utbetalt kr 10.000 til selskaps valgkomite (kr 10.000 i 2022).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064511630a631BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 5: Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av finansinntekter og finanskostnader:

Finansinntekter			
MNOK	Note	2023	2022
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	44,9	60,2
Andre renteinntekter		3,1	1,8
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	541,6	292,8
Sum finansinntekter		589,7	354,8

Finanskostnader			
MNOK	Note	2023	2022
Rentekostnader		0,0	0,0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	0,0	0,0
Andre finanskostnader		0,0	0,0
Sum finanskostnader		0,0	0,0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206401c500a64BA40c1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS Nota 6: Egenkapital og deltakerinformasjon

MNDK	Bunden selskaps- kapital	Annen innskutt selskaps- kapital	Annen innskutt kapital	Sum innskutt egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	4 260,0	4 352,1	1 741,1	10 353,2
Kapitaløkning	344,0	516,0		725,0
Utbetaling av kapital			-164,2	-308,6
Egenkapital pr. 31.12.2022	4 604,0	4 868,1	1 576,9	11 049,0
Egenkapital 01.01.2023	4 604,0	4 868,1	1 576,9	11 049,0
Kapitaløkning	24,0	36,0		60,0
Egenkapital pr. 31.12.2023	4 628,0	4 904,1	1 576,9	11 109,0

MNDK	Annen oppjønt egenkapital	Sum oppjønt egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	117,9	117,9	10 054,7
Kapitaløkning			860,0
Utbetaling av kapital	-386,3	-386,3	-850,5
Årets resultat	386,3	386,3	386,3
Egenkapital pr. 31.12.2022	117,9	117,9	11 166,9
Egenkapital 01.01.2023	117,9	117,9	11 166,9
Kapitaløkning			60,0
Utbetaling av kapital	-569,8	-569,8	-569,8
Årets resultat	628,6	628,6	628,6
Egenkapital pr. 31.12.2023	176,6	176,6	11 285,6

	31.12.2023	31.12.2022
Antall andeler	11 905 930 047	11 859 654 684

Deltagerne i Storebrand Eiendomsfond Norge KS kan årlig hensette krav om innløsning av sine selskapsandeler. Krav om innløsning må fremsettes senest den 31. desember, og rett til innløsning er betinget av at det til sammen hensettes innløsningskrav for minst NOK 100 millioner det aktuelle året.

Ved krav om innløsning har øvrige deltagere forkjøpsrett til selskapsandeler som kjøpes innløst. Dersom ingen deltagere utøver forkjøpsretten, skal innløsning gjennomføres ved nedsettelse av selskapets selskapskapital. Gjennomføringen av innløsningen er betinget av at selskapetørens vilkår for kapitalnedsettelse er oppfylt. Innløsningssummen skal tilsvare 98,75 % av siste balanserte verdjusterte egenkapital for andelene.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064011:500a61BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Nota 6: Egenkapital og deltakerinformasjon

Alle andelene i Storebrand Eiendomsfond Norge KS har lik stemmerett og lik rett på kapital.

Overalt over deltakere pr 31.12.2023:	Anfall andelen:	Eierandel
Storebrand Eiendomsfond Invest AS	2 420 229 707	20,33 %
Tellesordningen for avtalefester pensjon	1 708 570 544	14,35 %
Storebrand Eiendomsfond Norge AS	1 206 000 885	10,13 %
Bærum Kommunale Pensjonskasse	524 218 308	4,40 %
Drammen kommunale pensjonskasse	482 540 993	4,05 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	455 004 208	3,82 %
BKK Pensjonskasse	368 171 053	3,09 %
Trondheim Kommunale pensjonskasse	339 075 863	2,85 %
Kristiansand kommunale pensjonskasse	235 313 195	1,98 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	228 195 408	1,92 %
Trømsø Kommunale Pensjonskasse	225 741 866	1,90 %
Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS	218 724 318	1,84 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	215 356 591	1,81 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	196 422 585	1,65 %
Storebrand Livsforsikring AS (F970E1)	194 001 219	1,63 %
Molde Kommunale PK	190 340 353	1,60 %
Norges Banks Pensjonskasse	167 848 294	1,41 %
Skien kommunale pensjonskasse	167 086 051	1,40 %
Storebrand Livsforsikring AS (F905PE)	164 309 366	1,38 %
Norura Konsernpensjonskasse	161 899 732	1,36 %
DNV pensjonskasse	141 754 974	1,19 %
Edsval Pensjonskasse	135 161 222	1,14 %
Kvinherad Kommune sitt kraftfond	128 859 069	1,08 %
Frende Skadeforsikring	117 188 359	0,98 %
Viken pensjonskasse	106 152 155	0,89 %
Sandnes Kommunale PK	100 801 940	0,85 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	100 725 936	0,85 %
JAG Holding AS	96 442 889	0,81 %
Bodø kommunale pensjonskasse	95 602 138	0,80 %
Haugesund kommunale pensjonskasse	88 293 691	0,74 %
Starnett SFS Pensjonskasse	78 139 274	0,66 %
LKAB Norge Pensjonskasse	72 619 356	0,61 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	68 322 768	0,57 %
Mondelez Norge Pensjonskasse	60 606 883	0,51 %
Kronos Norge Pensjonskasse	59 909 429	0,50 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig	57 744 034	0,49 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	57 717 750	0,48 %
Norsk Husopp Forsikring	57 187 157	0,48 %
Agder Energi PK	54 480 926	0,46 %
Åker Pensjonskasse	53 143 001	0,45 %
Frende Livsforsikring	53 095 777	0,45 %
Intratek Pensjonskasse	52 177 079	0,44 %
Hafslund Pensjonskasse	49 248 257	0,41 %
Finansforbundet	36 246 100	0,30 %
Skogbrand forsikringselskap Gjensidige	23 233 512	0,20 %
Helix-One Norge Pensjonskasse	18 200 414	0,15 %
PP Finans Postfolkenes Personellservice SA	13 259 611	0,11 %
Avantche AS	12 609 349	0,11 %
NHST Media Group Pensjonskasse	8 106 644	0,07 %
Vang Orkla Foesikring gjensidig	7 885 264	0,07 %
AS Farseså	7 712 710	0,06 %
Otterhaug AS	7 496 999	0,06 %
Summat, Heim og Tingvoll Gjensidig Brannkasse	6 500 329	0,05 %
Trysil Kommune Holding AS	5 156 108	0,04 %
Vardal Fiskeriselvskap AS	5 089 304	0,04 %
Totalt	11 905 930 947	100,00 %

Utbetaling av kapital

Selskapet har foretatt følgende utbetaling av kapital:

MNOK	2023	2022
Utdeling januar	-142,3	-135,0
Utdeling april	-142,3	-135,0
Utdeling juli	-142,3	-139,8
Utdeling oktober	-142,9	-140,8
Sum per 31.12.	-569,8	-550,5



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
206A511-500a64BA40-1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 7: Datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Følgende datterselskap og felleskontrollerte selskaper er inkludert i årsregnskapet:

Selskap	Hovedvirksomhet	Eierandel	Stemmeandel
Nydalsveien 38 AS	Investerings eiendom	100 %	100 %
Nydalsveien 36 AS	Investerings eiendom	100 %	100 %
Gullhaug Torg 2B AS	Investerings eiendom	100 %	100 %
Storebrand Dikeveien Hjemmel AS	Investerings eiendom	100 %	100 %
SEN Holding AS	Investerings eiendom	100 %	100 %
Sib Kjøpesenter Østfoldhallen AS	Investerings eiendom	100 %	100 %
Brynsalléen 6 KS 1)	Investerings eiendom	100 %	100 %
Metro Senter ANS 2)	Investerings eiendom	50 %	50 %

Det har ikke vært tilgang eller avgang av datterselskaper i 2023.

1) Brynsalléen 6 KS

Stemme- og eierandel inkluderer indirekte eie.

2) Metro Senter ANS

Det felleskontrollerte selskapet Metro Senter ANS innregnes etter kostmetoden.

Alle selskapene med unntak av Metro Senter ANS har samme forretningsadresse som Storebrand Eiendomsfond Norge KS (Professor Kohts vei 9, 1327 Lysaker). Metro Senter ANS' forretningsadresse er Støperigata 1, 0250 Oslo.

Firma	Kostpris	Bokført	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
MNOK				
Nydalsveien 38 AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Nydalsveien 36 AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Gullhaug Torg 2B AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Storebrand Dikeveien Hjemmel AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Sib Kjøpesenter Østfoldhallen AS	0,1	0,1	0,1	0,0
SEN Holding AS	1,9	1,9	-313,6	-411,6
Brynsalléen 6 KS	278,0	278,0	362,5	24,8
Sum investering i datterselskap	280,5	280,5		
Metro Senter ANS (FKV) 1)	556,8	556,8	1 712,3	-45,5
Utgående balanse 31.12.2023	837,3	837,3		
Utgående balanse 31.12.2022	837,2	837,2		

1) Metro Senter ANS

Finansiell informasjon er basert på 100 % - tall. Metro Senter ANS har tilbakebetalt kapital på 35,0 millioner kroner til Storebrand Eiendomsfond Norge KS.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
296451c1-630a-61BA-40c1-ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note B: Transaksjoner med nærstående parter

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsvilkår. Resultat- og balanseposter knyttet til konsernselskaper og andre nærstående parter fremkommer av tabellene nedenfor.

Transaksjoner med nærstående parter

MNOK	Land	Note	2023	2022
Forvaltningshonorar	Norge	4	11,2	13,4
Utleiehonorar Storebrand Asset Management	Norge		0,8	0,1
Renter på konsernmellomværende, inntekt	Norge	5	541,6	292,8
Renter på konsernmellomværende, kostnad	Norge	5	0,0	0,0

Forvaltningshonorar fra forvalter Storebrand Asset Management AS gjelder i hovedsak ulike felles administrative funksjoner. Informasjonsplikten vedrørende godtgjørelse til forvalterens ansatte er dekket i forvaltningsselskapets årsrapport.

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har ytt lån til sine døtre og har beregnet renteinntekt på disse lånene.

Fordringer med forfall mindre enn ett år:

MNOK	2023	2022
Lån til selskap i samme konsern	0,0	0,0
Sum	0,0	0,0

Fordringer med forfall senere enn ett år:

MNOK	2023	2022
Lån til selskap i samme konsern	9 626,6	9 463,0
Sum	9 626,6	9 463,0

Storebrand Eiendomsfond Norge KS' lån til døtre og felleskontrollert virksomhet er avdragsfrie, men forfaller til betaling ved påkrav. Lånene forrentes med 5,7 % p.a., som skal være gjenstand for årlig regulering.

Langsiktig rentebærende gjeld:

MNOK	2023	2022
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-0,1	-0,1
Sum	-0,1	-0,1

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har langsiktig rentebærende gjeld til et heleid datterselskap. Den langsiktige gjelden er avdragsfri.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
206451c500a64BA40c1ED138A160FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS
Note 9: Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

MNOK	Note	2023	2022
Kundefordringer		2,4	2,5
Avsetning tap på fordringer	5	-0,1	0,0
Netto kundefordringer per. 31.12.		2,3	2,5
Andre kortsiktige fordringer		0,8	2,3
Sum kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per. 31.12.		3,1	4,7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
20640116300681BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 10: Uopptjent Inntekt

MNOK	2023	2022
Gevinst ved salg av dotre - kontinuitetsgjennomskjæring	94,9	94,9
SUM per. 31.12.	94,9	94,9

Storebrand Eiendomsfond Norge KS solgte i 2011 sine aksjer i Båntjørnveien 12-15 AS, Deli Skog Sydøst AS, Berger Omlastingsentral AS og Bergerterminalen AS til sin heleide datter SEN Holding AS. Transaksjonen er bokført til regnskapsmessig kontinuitet, og gevinsten på 75,2 millioner kroner er avsatt i balansen som uopptjent inntekt. Tilsvarende solgte Storebrand Eiendomsfond Norge KS sine aksjer i SEN Lysaker Holding AS til SEN Holding AS i 2015 til en gevinst på 19,7 millioner kroner.

Gevinstene vil bli inntektsført når dotrene realiseres.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
20640116300681BA40:1ED138A150FCB0



Storebrand Eiendomsfond Norge KS
Note 11: Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

MNOK	Note	2023	2022
Leverandørgjeld		2,0	2,4
Annen kortsiktig gjeld		13,0	13,3
SUM per. 31.12.		15,0	15,6



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
296461c1-6906b1ba-40c1-ed138a160f0b30



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Note 12: Skatt

Selskapet er ikke eget skattesubjekt og skatteeffekt av skatteposisjoner inntas derfor ikke i regnskapet.

Beregning av årets skattegrunnlag

MNOK	2023	2022
Årets resultat	628,6	386,3
Endring midlertidige forskjeller	34,6	12,8
Permanente forskjeller	0,2	0,6
Årets næringsinntekt/-underskudd på deltakers hånd	663,3	399,7

	2023	2022
Skatteøkende midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	0,0	0,0
Fordringer	0,8	0,0
Resultatforskjeller i deltagerignede selskaper	2,1	14,7
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	2,9	14,8

Skattereduserende midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	-58,7	-36,0
Fordringer	0,0	0,0
Resultatforskjeller i deltagerignede selskaper	0,0	0,0
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	-58,7	-36,0

Sum midlertidige forskjeller	-55,8	-21,2
-------------------------------------	--------------	--------------



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2064513500681BA40:1ED138A150FCB0



Til Selskapsmøtet i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storebrand Eiendomsfond Norge KS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanseoppstilling per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling over kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 og konsernet 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 15. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - SEN KS

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-02-26 15:54

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.