



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 06.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		111 009 966	106 539 154
<b>Sum inntekter</b>		<b>111 009 966</b>	<b>106 539 154</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	49 566 923	48 120 380
Annen driftskostnad	3,4	30 007 385	27 573 494
<b>Sum kostnader</b>		<b>79 574 308</b>	<b>75 693 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 435 658</b>	<b>30 845 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	213 508 641	316 690 963
Annen renteinntekt		419 954	784 741
Annen finansinntekt		66 500 186	66 500 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>280 428 781</b>	<b>383 975 704</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-3	
Annen rentekostnad		436	6 306
Annen finanskostnad		1 690	1 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 123</b>	<b>7 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>280 426 658</b>	<b>383 968 043</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>311 862 316</b>	<b>414 813 323</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>311 862 316</b>	<b>414 813 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>311 862 316</b>	<b>414 813 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	311 862 315	414 813 322
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>311 862 315</b>	<b>414 813 322</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		895 132 720	926 343 337
Sum varige driftsmidler	2	895 132 720	926 343 337
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	836 830 488	1 262 390 488
Lån til foretak i samme konsern	8	8 753 155 190	7 873 086 550
Andre fordringer		904 626	78 972
Sum finansielle anleggsmidler		9 590 890 304	9 135 556 010
Sum anleggsmidler		10 486 023 024	10 061 899 347
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	7 050 088	1 343 174
Andre fordringer		398 398	867 875
Sum fordringer		7 448 486	2 211 049
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		86 748 326	103 281 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 748 326	103 281 959
Sum omløpsmidler		94 196 812	105 493 008
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 580 219 836</b>	<b>10 167 392 355</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		8 612 124 216	7 887 124 216
Annen innskutt egenkapital		1 741 073 780	2 049 670 429
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	6	<b>10 353 197 996</b>	<b>9 936 794 645</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		117 879 652	117 879 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>117 879 652</b>	<b>117 879 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>10 471 077 648</b>	<b>10 054 674 297</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	66 892	66 892
Øvrig langsiktig gjeld	10	94 900 001	94 900 001
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>94 966 893</b>	<b>94 966 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 966 893</b>	<b>94 966 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	11	2 132 943	1 310 091
Skyldige offentlige avgifter		111 497	
Annen kortsiktig gjeld	11	11 930 854	16 441 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 175 294</b>	<b>17 751 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 142 187</b>	<b>112 718 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 580 219 835</b>	<b>10 167 392 354</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	6	654 520 817	612 504 544
Andre driftsinntekter		880 889	777 451
Verdiendring	5	1 164 596 128	500 435 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 819 997 834</b>	<b>1 113 717 836</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiendomsrelaterte kostnader	7	29 522 433	26 238 290
Administrasjonskostnader	8	98 935 437	91 226 940
<b>Sum kostnader</b>		<b>128 457 870</b>	<b>117 465 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 691 539 964</b>	<b>996 252 606</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	9,11	60 074 023	72 754 021
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 074 023</b>	<b>72 754 021</b>
Annen finanskostnad	9	23 671	146 516
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 671</b>	<b>146 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>60 050 352</b>	<b>72 607 505</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 751 590 316</b>	<b>1 068 860 111</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	274 370 924	128 076 185
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 477 219 392</b>	<b>940 783 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 477 219 392</b>	<b>940 783 926</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 477 219 392	940 783 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 477 219 392</b>	<b>940 783 926</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendommer	4,5	14 833 949 097	13 450 414 759
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 833 949 097</b>	<b>13 450 414 759</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	893 414 880	842 182 967
Finansiell eiendel	4	17 900 904	76 935 240
Andre fordringer		5 318 046	1 131 990
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>916 633 830</b>	<b>920 250 197</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 750 582 927</b>	<b>14 370 664 956</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4,13	24 364 067	8 156 477
Andre fordringer	4,13	4 322 907	27 474 298
Investerings eiendom holdt for salg	16	575 304 069	
<b>Sum fordringer</b>		<b>603 991 043</b>	<b>35 630 775</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	283 669 895	388 643 741
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>283 669 895</b>	<b>388 643 741</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>887 660 938</b>	<b>424 274 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 638 243 865</b>	<b>14 794 939 472</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital	14	4 260 049 687	3 970 049 687
Annen innskutt egenkapital	14	7 375 939 006	4 955 074 529
Annen innskutt egenkapital	14		1 011 684 813
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 635 988 693</b>	<b>9 936 809 029</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	4 071 592 883	4 189 012 113
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 071 592 883</b>	<b>4 189 012 113</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 707 581 576</b>	<b>14 125 821 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	850 925 075	574 182 670
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>850 925 075</b>	<b>574 182 670</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 687 486	1 437 486
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 687 486</b>	<b>1 437 486</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>852 612 561</b>	<b>575 620 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	4,15	45 065 535	65 286 293
Avsetninger	15	25 540 071	28 211 881
Andre forpliktelser	16	7 444 120	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>78 049 726</b>	<b>93 498 174</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>930 662 287</b>	<b>669 118 330</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 638 243 863</b>	<b>14 794 939 472</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 372808

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap 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: 06.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 996 210 235  
STOREBRAND EIENDOMSFOND NORGE KS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		111 009 966	106 539 154
<b>Sum inntekter</b>		<b>111 009 966</b>	<b>106 539 154</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	2	49 566 923	48 120 380
Annen driftskostnad	3,4	30 007 385	27 573 494
<b>Sum kostnader</b>		<b>79 574 308</b>	<b>75 693 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 435 658</b>	<b>30 845 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
	5	213 508 641	316 690 963
Annen renteinntekt		419 954	784 741
Annen finansinntekt		66 500 186	66 500 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>280 428 781</b>	<b>383 975 704</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	5	-3	
Annen rentekostnad		436	6 306
Annen finanskostnad		1 690	1 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 123</b>	<b>7 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>280 426 658</b>	<b>383 968 043</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>311 862 316</b>	<b>414 813 323</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		<b>311 862 316</b>	<b>414 813 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>311 862 316</b>	<b>414 813 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
	6	311 862 315	414 813 322
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>311 862 315</b>	<b>414 813 322</b>



Organisasjonsnr: 996 210 235  
STOREBRAND EIENDOMSFOND NORGE KS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	2	895 132 720	926 343 337
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	836 830 488	1 262 390 488
Lån til foretak i samme konsern	8	8 753 155 190	7 873 086 550
Andre fordringer		904 626	78 972
Sum finansielle anleggsmidler		9 590 890 304	9 135 556 010
Sum anleggsmidler		10 486 023 024	10 061 899 347
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	7 050 088	1 343 174
Andre fordringer		398 398	867 875
Sum fordringer		7 448 486	2 211 049
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		86 748 326	103 281 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 748 326	103 281 959
Sum omløpsmidler		94 196 812	105 493 008
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 580 219 836</b>	<b>10 167 392 355</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Selskapskapital		8 612 124 216	7 887 124 216
Annen innskutt egenkapital		1 741 073 780	2 049 670 429
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>10 353 197 996</b>	<b>9 936 794 645</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		117 879 652	117 879 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>117 879 652</b>	<b>117 879 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>10 471 077 648</b>	<b>10 054 674 297</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	66 892	66 892
Øvrig langsiktig gjeld	10	94 900 001	94 900 001
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>94 966 893</b>	<b>94 966 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 966 893</b>	<b>94 966 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	11	2 132 943	1 310 091
Skyldige offentlige avgifter		111 497	
Annen kortsiktig gjeld	11	11 930 854	16 441 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 175 294</b>	<b>17 751 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 142 187</b>	<b>112 718 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 580 219 835</b>	<b>10 167 392 354</b>



Organisasjonsnr: 996 210 235  
STOREBRAND EIENDOMSFOND NORGE KS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	6	654 520 817	612 504 544
Andre driftsinntekter		880 889	777 451
Verdiendring	5	1 164 596 128	500 435 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 819 997 834</b>	<b>1 113 717 836</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiendomsrelaterte kostnader	7	29 522 433	26 238 290
Administrasjonskostnader	8	98 935 437	91 226 940
<b>Sum kostnader</b>		<b>128 457 870</b>	<b>117 465 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 691 539 964</b>	<b>996 252 606</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	9, 11	60 074 023	72 754 021
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 074 023</b>	<b>72 754 021</b>
Annen finanskostnad	9	23 671	146 516
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 671</b>	<b>146 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>60 050 352</b>	<b>72 607 505</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	274 370 924	128 076 185
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 477 219 392</b>	<b>940 783 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 477 219 392</b>	<b>940 783 926</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 477 219 392	940 783 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 477 219 392</b>	<b>940 783 926</b>



Organisasjonsnr: 996 210 235  
STOREBRAND EIENDOMSFOND NORGE KS

## KONSERNBALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Investeringseiendommer	4, 5	14 833 949 097	13 450 414 759
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 833 949 097</b>	<b>13 450 414 759</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	11	893 414 880	842 182 967
Finansiell eiendel	4	17 900 904	76 935 240
Andre fordringer		5 318 046	1 131 990
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>916 633 830</b>	<b>920 250 197</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 750 582 927</b>	<b>14 370 664 956</b>
--------------------------	--	-----------------------	-----------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	4, 13	24 364 067	8 156 477
Andre fordringer	4, 13	4 322 907	27 474 298
Investeringseiendom holdt for salg	16	575 304 069	
<b>Sum fordringer</b>		<b>603 991 043</b>	<b>35 630 775</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	283 669 895	388 643 741
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>283 669 895</b>	<b>388 643 741</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>887 660 938</b>	<b>424 274 516</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 638 243 865</b>	<b>14 794 939 472</b>
----------------------	--	-----------------------	-----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Bunden selskapskapital	14	4 260 049 687	3 970 049 687
Annen innskutt egenkapital	14	7 375 939 006	4 955 074 529
Annen innskutt egenkapital	14		1 011 684 813
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 635 988 693</b>	<b>9 936 809 029</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	4 071 592 883	4 189 012 113
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 071 592 883</b>	<b>4 189 012 113</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 707 581 576</b>	<b>14 125 821 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	850 925 075	574 182 670
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>850 925 075</b>	<b>574 182 670</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 687 486	1 437 486
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 687 486</b>	<b>1 437 486</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>852 612 561</b>	<b>575 620 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	4,15	45 065 535	65 286 293
Avsetninger	15	25 540 071	28 211 881
Andre forpliktelser	16	7 444 120	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>78 049 726</b>	<b>93 498 174</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>930 662 287</b>	<b>669 118 330</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 638 243 863</b>	<b>14 794 939 472</b>



Organisasjonsnr: 996 210 235  
STOREBRAND EIENDOMSFOND NORGE KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 996 210 235  
STOREBRAND EIENDOMSFOND NORGE KS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Til selskapsmøtet i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Storebrand Eiendomsfond Norge KS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling 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 2021, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapitalen 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Uavhengig revisors beretning - Storebrand Eiendomsfond Norge KS



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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

---

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2022-02-10 17:38

**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.



# Storebrand Eiendomsfond Norge KS

## Årsrapport for 2021



Foto: Lagårdsveien 46, Storebrand arkiv





## Årsberetning 2021 Storebrand Eiendomsfond Norge KS

(tall i parentes er sammenlignbare tall for 2020)

### Om virksomheten

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) er et eiendomsselskap 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 avkastning på 8,3 prosent. GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) ratet i 2021 SEN som nr. 3 av 113 i Nord-Europa i eiendomsklassen Diversified Core.

SEN investerer i eiendommer, selskapsandeler og annen ansvarlig kapital i eiendomsselskaper som ikke har ekstern gjeld utover normal driftskreditt, og hvor virksomheten er begrenset til plasseringer i fast eiendom i form av omsettelig næringseiendom. Selskapets primære målgruppe er pensjonskasser, forsikringsselskaper og andre større institusjonelle investorer som ønsker å investere i ferdigutviklet eiendom med lang tidshorison 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 næringseiendom som hovedvirksomhet. Majoriteten av næringseiendommene i konsernet eies av datterselskaper av SEN Holding AS.

Per 31. desember 2021 eide Storebrand Livsforsikring AS direkte 1,32 prosent og indirekte 24,55 prosent av SEN gjennom komplementaren Storebrand Eiendomsfond Norge AS og kommandittisten Storebrand Eiendomsfond Invest AS. De øvrige 74,13 prosentene eies hovedsakelig av private og offentlige pensjonskasser.

### Utviklingen i 2021

SEN har levert god avkastning i et svært godt eiendomsmarked. Konsernet ga en totalavkastning på 11,4 prosent (7,6 prosent) i 2021, hvorav 4,3 prosent (4,5 prosent) var direkteavkastning og 7,5 prosent (3,2 prosent) var verdiendring. Gjennomsnittlig avkastning siden oppstart er 8,3 prosent.

SEN har kjøpt en kontoreiendom i Stavanger i 2021. Eiendommen ligger på Paradis, rett utenfor Stavanger sentrum, og er naboeiendommen til en av SEN sine eksisterende kontoreiendommer. Eiendommen ble overtatt 22. juli 2021. Det er ikke solgt noen eiendommer i 2021.

Som følge av Covid-19 har hotellene i porteføljen hatt redusert belegg i de delene av året hvor samfunnet har vært nedstengt. Samlet leieinntekt for Scandic Lillestrøm har oversteget minimumsleien for året. For Scandic Helsefyr har vi mottatt garantileie gjennom hele 2021, i henhold til avtale om garantileie som varer frem til desember 2024. Scandic Fornebu hotell har ingen minimumsleie for 2021.

Totalomsetningen i handelssegmentet har i 2021 holdt seg stabilt på 2020-nivå. Det er imidlertid store forskjeller mellom de ulike handelssegmentene og ulike drivere. Det ble innført statlige støtteordninger, i tillegg til at kjøpesentereierne bidro. Som eier har SEN i 2021 gitt begrensede leierabatter knyttet til Covid 19, og i de fleste tilfeller er leietiden forlenget tilsvarende leierabatten.

Det er stor etterspørsel etter næringseiendom i Norge, og for 2021 ble det registrert et samlet transaksjonsvolum på cirka NOK 148 milliarder. Dette er det høyeste registrerte volumet, og overgår tidligere toppnivå i 2015 som var på NOK 120 milliarder. Kontor og logistikk er de segmentene med høyest registrert transaksjonsvolum, og det er høy etterspørsel etter eiendom med god beliggenhet i disse segmentene. Gjennom 2021 har likviditeten innenfor handel forbedret seg med flere transaksjoner innen segmentet.

Prime yield har ligget stabilt på 3,3 prosent gjennom hele 2021 og vi forventer ikke noen ytterligere yieldkompresjon.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2021

Konsernets eiendomsportefølje for investeringseiendom ble av eksterne sakkyndige verdsatt til 14.833,9 millioner kroner for videreført virksomhet per 31. desember 2021 mot 13.450,4 millioner per 31. desember 2020, med vektet gjenværende leietid på 8,1 år (7,7 år). Porteføljen består av 24 eiendommer med god beliggenhet og solide leietakere. Porteføljen er eksponert mot fire eiendomssegmenter: kontor (47,1 prosent), logistikk (28,5 prosent), handel (11,0 prosent) og hotell (13,3 prosent).

### Redegjørelse for årsregnskapet

#### *Konsern*

SEN konsern hadde totale driftsinntekter på 655,4 millioner kroner (613,3 millioner). I 2021 ble det ervervet en ny eiendom, Skattens Hus i Stavanger. Porteføljen er veldiversifisert og overordnet kjennetegnet av solide leietakere. Årlig leieregulering bidro positivt, og garantileie og minimumsleie i hotell-segmentet bidro til å minimere tap selv om hotellene holdt stengt store deler av året. Totale driftskostnader utgjorde 128,5 millioner kroner (117,5 millioner). Kostnadene har vært stabile i perioden, og økningen skyldtes i hovedsak kjøp av ny eiendom. Verdiendringen på investeringseiendom utgjorde 1.164,6 millioner kroner (500,4 millioner). Logistikk bidro til fortsatt god utvikling, og hotell reverserte verdireduksjonen fra starten av pandemien. Kontor-segmentet fortsatte å utvikle seg positivt. Konsernets årsresultat for 2021 utgjorde 1.477,2 millioner kroner (940,8 millioner).

Konsernets likviditetsbeholdning utgjorde 283,7 millioner kroner for videreført virksomhet per 31. desember 2021 (388,6 millioner) og kortsiktige fordringer utgjorde 28,7 millioner kroner for videreført virksomhet (35,6 millioner). Konsernets kortsiktige gjeld besto hovedsakelig av driftskreditt og utgjorde 70,6 millioner kroner (93,5 millioner kroner), tilsvarende 0,42 prosent av totalkapitalen. Totalkapitalen ved utgangen av året var 16.638,3 millioner kroner (14.794,9 millioner), og egenkapitalandelen 94,4 prosent (95,5 prosent).

#### *SEN*

SEN hadde driftsinntekter på 111,0 millioner kroner (106,5 millioner) mens totale driftskostnader utgjorde 79,6 millioner kroner (75,7 millioner) Inntektene økte med årlig leieregulering, men omsetningsinntekt var fortsatt noe påvirket av Covid 19. Økning i driftskostnadene skyldtes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader og at eier måtte dekke en høyere andel av felleskostnader enn i fjor på grunn av ledighet.

Selskapets likviditetsbeholdning var 86,7 millioner kroner (103,3 millioner) per 31. desember 2021, mens kortsiktige fordringer utgjorde 7,4 millioner kroner (2,2 millioner). Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde 14,2 millioner kroner (17,8 millioner) ved utgangen av året. Netto kontantstrøm fra drift utgjorde MNOK 352,6. Totalkapitalen ved utgangen av året var 10.580,2 millioner kroner (10.167,4 millioner), og egenkapitalandelen 99,0 prosent (98,9 prosent).

#### *Hendelser etter balansedagen*

Eiendommen Brynsalléen 6 er lagt ut for salg. Utover dette er styret 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 2021 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 ansees 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.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2021

### *Markedsrisiko*

#### *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 fallende eiendomsverdier. Pågående og planlagte prosjekter er sensitive ovenfor endringer i kostnader.

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 handelsvaner, endring av infrastruktur med mer. Dette vil kunne påvirke eiendommens verdi. Utviklingen i markedsverdi på eiendommene fra 2020 til 2021 viser en positiv trend med verdiendring på 1.164,6 millioner kroner (500,4 millioner) for videreført virksomhet.

#### *Renterisiko*

Konsernet har ikke rentebærende gjeldsfinansiering. Endringer i betingelsene i lånemarkedet vil imidlertid påvirke markedsverdien av næringseiendommene 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.

#### *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. Konsernets kundefordringer er i sin helhet i NOK på balansedagen.

#### *Kredittrisiko*

Kredittrisiko omfatter manglende kontraktoppfyllelse fra leietakere, herunder utestående fordringer og faste avtaler. Hvis en leietager ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser vil selskapet kunne miste leieinntekter og potensielt måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter. Det er innført rutiner som sikrer at slike tap begrenses ved at de fleste av inngåtte leiekontrakter vil forplikte leietaker til 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. Kredittap i både 2021 og 2020 har vært begrenset. Ved utgangen av året utgjorde forfalte, ikke betalte fordringer 6,8 prosent (6,9 prosent) av brutto kundefordringer. Fordringene forventes gjort opp i henhold til avtale i første kvartal 2022.

#### *Likviditetsrisiko*

Konsernet har ikke ekstern gjeld utover normal driftskreditt. Likviditetsrisikoen styres ved til enhver tid å ha tilstrekkelige likviditetsreserver tilgjengelig. SEN konsern er egenkapitalfinansiert.

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

#### *Klimarisiko*

Fysisk risiko og overgangsrisiko knyttet til klimaendringer på veien mot lavutslippssamfunnet er svært relevante for eiendomsinvesteringene. Klimarisiko er videre behandlet i punktet Bærekraft under.

#### *Pandemier*

Omfattende utbrudd av pandemier kan skape uforutsette forsinkelser i pågående arbeider på eiendommene. Dette kan særlig gjelde eiendommer som befinner seg i en utleie- eller prosjekt-/rehabiliteringsfase. Dersom forvalter selv opplever at flere nøkkelmedarbeidere er forhindret i å opprettholde sitt daglige virke, vil dette også kunne medføre utsettelse eller kvalitetsforringelser. Videre kan endrede reisevaner og handelsvaner påvirke omsetningen innenfor segmentene hotell og handel. Normal eiendomsdrift av eiendommer som er i stabil forvaltningsfase er antatt å være mindre eksponert for slik risiko.

#### *Regulatorisk risiko*



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2021

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 fastsettelse av nye krav fra leietakere, kan blant annet påvirke verddivurdering på eiendommene.

### **Kapitalforhold**

Konsernet legger vekt på å tilpasse nivået på egenkapital fortløpende og planmessig. Det er i 2021 utbetalt totalt 620,5 millioner kroner (497,9 millioner) til deltakerne. Det er styrets oppfatning at konsernets egenkapital er tilfredsstillende og forsvarlig basert på den virksomhet som drives.

Antall andeler har i 2021 økt med 542.484.391 og utgjør 11.249.758.307.

### **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. I dette ligger at forvalter forestår den 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.

Det er tegnet styreansvarsforsikring for nåværende, tidligere og fremtidige medlemmer av styret og selskapets ledelse, samlet betegnet som sikrede, for forhold som kan medføre personlig erstatningsansvar. Denne er plassert hos forsikringsgivere med solid rating.

Forsikringen vil på vegne av sikrede betale enhver erstatning for formuestap som følge av krav fremsatt første gang mot sikrede for personlig ledelsesansvar i forsikringsperioden, i det omfang sikrede ikke har blitt holdt skadesløs av konsernet, eller godtgjøre eller betale på vegne av konsernet enhver erstatning for formuestap som følge av krav fremsatt første gang mot sikrede for personlig ledelsesansvar i forsikringsperioden, i det omfang konsernet eller en juridisk enhet har skadesløsholdt sikrede.

Forsikringen dekker rimelige omkostninger som sikrede pådrar seg som nødvendig for å ivareta sikredes rettigheter ved krav som er dekket av forsikringen. Forsikringen dekker også omkostninger som sikrede dømmes til å betale motparten. Kostnadene erstattes kun i den utstrekning de ikke kan refunderes eller kreves dekket av en annen.

### *Endringer i styret*

Styret i SEN består av fem medlemmer. I 2021 ble Benedicte Husebø Hammersland valg inn som varamedlem etter Kjersti Sundbø.

### *Likestilling*

Styret i selskapet består av to kvinner og tre 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 forvaltnings-selskapets årsrapport. Ytterligere informasjon finnes i informasjonsdokumentet for SEN som alle deltakere mottar ved tegning.

### **Bærekraft og samfunnsansvar**

Selskapsavtalen og Retningslinje for bærekraft av 2019 regulerer SEN's forhold til bærekraft og samfunnsansvar. Der fremkommer det at FNs bærekraftsmål, FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI) og FNs prinsipper for menneskerettigheter, miljø og anti-korrupsjon (UN Global Compact) skal ligge til grunn for virksomheten. I 2021 ble rammeverket for arbeid med bærekraft utdypet med oppdatering av strategiske mål innen miljø, sosiale forhold og selskapsstyring (ESG). SEN kategoriseres som et "lysegrønt" produkt som "fremmer bærekraft" i form av miljømessige eller sosiale egenskaper, jmfør Art. 8 i EUs Offentliggjøringsforordning for bærekraft i finans (SFDR). Nærmere informasjon knyttet til dette gis i Årsrapport for bærekraft.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2021

Gjennom investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal SEN sikre verdier og en langsiktig risikojustert avkastning, herunder bidra til å minimere 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.

En scenariobasert finansiell klimarisikovurdering for eiendommene samlet ligger til grunn for behandling av klimarisiko to ganger per år. Klimarisiko behandles under samme rammeverk som andre risikoer, av forvalters ledelse og styre og av Storebrand-konsernets ledelse og styre. Vurderingen av fysisk klima- og naturrisiko på byggnivå er i 2021 oppdatert for to temperaturscenarier. Ytterligere detaljutredning planlegges for utsatte eiendommer spesielt for flom og ekstremnedbør, som er den viktigste fysiske risikoen. Verktøy og prosedyrer for håndtering av overgangsrisiko er under utvikling. Tilpassede tiltak integreres i eiendomsforvaltningen, og ved kjøp av eiendom skal klimarisiko inngå i teknisk Due Diligence. Forvalters ledelse har i 2021 gjennomført aktiviteter for å styrke kompetanse og generell håndtering av klimarisiko i henhold til TCFDs retningslinjer (TCFD – Task force on Climate related Financial Disclosure). I tråd med materialitetsanalysen er klimarisiko løftet som strategisk målområde. Relevante KPIer måles og presenteres i SENs Årsrapport for bærekraft 2021 sammen med ytterligere redegjørelse for håndtering av klimarisiko. Klimarisiko i forvaltning av eiendomsinvesteringene rapporteres også i Storebrand ASAs årsrapport. Forvalter vil følge med på utviklingen i markedet vedrørende klimarisikoen betydning for verdsettelse av eiendeler. Videre vil risikoen for "stranded assets" vurderes nærmere kommende år.

Menneske- og arbeiderrettigheter får økt fokus, og bygg- og eiendomssektoren har forhøyet risiko for brudd. Forvalter har i 2021 kartlagt nødvendige skritt for å møte den nye Åpenhetsloven som trer i kraft 1. juli 2022. Forbedring av prosesser for aktsomhetsvurderinger og rapportering vil både styrke forebygging av brudd og åpenhet på området.

I daglig drift av forvaltningsorganisasjonen ivaretas bærekraftsforhold i stor grad gjennom tilhørigheten til Storebrand-konsernet med omfattende og detaljerte retningslinjer, prinsipper, prosedyrer og standarder. Disse gjøres gjeldende i arbeidet med SEN og bidrar til fondets bærekraftsprofil, mens arbeidsmetodikk og resultater redegjøres for i konsernets årsrapport.

For å sikre bransjerelevant kvalitet i det operasjonelle 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. Scoren øker årlig, sist med 5 % til 86 av 100 poeng i 2021. Dette plasserte selskapet som nr. 3 av 113 nord-europeiske noterte og unoterte eiendomsporteføljer med tilsvarende sammensetning ("Diversified, Core"). Forvalter re-sertifiserte sitt miljøledelsessystem etter Miljøfyrtårnstandarden i 2019, med tre års varighet. Innkjøpte forvaltningstjenester er i all hovedsak miljøsertifisert etter enten Miljøfyrtårn eller ISO 14001.

Miljøplaner for drift av eiendommene omfatter årlige mål, rapportering og løpende miljøoppfølging blant annet innen energi, vann og avfall. Dette danner grunnlaget for miljøeffektiv drift i samarbeid med leietakerne. Samfunnsansvarskrav ivaretas i planlegging og gjennomføring av prosjekter og i drift, blant annet ved sertifisering etter BREEAM-standard. 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. Syv eiendommer er i løpet av året sertifisert etter BREEAM In-Use, og andelen sertifiserte eiendommer er økt fra 19 til 58 prosent. Målet for 2022 er 80 prosent. Overordnet langsiktig mål er 100 prosent sertifiseringsgrad, men omfanget av eiendom utenfor operasjonell kontroll (barehouse leieavtaler) gjør målet utfordrende å realisere. Målet for GRESB-ratingen er i 2022 å være blant de 20 prosent beste globalt, som vil gi 5 stjerner, mot 4 oppnådd i 2021.

### Strategi og utsikter for 2022

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.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2021

SEN ønsker en langsiktig 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 kredittrisiko. 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.

I 2022 planlegges det samlede investeringer på ca. 1,5 milliard kroner, som inkluderer kjøp av nye eiendommer samt investeringer i eksisterende portefølje. I tillegg vil det gjøres konkrete vurderinger rundt salgsmuligheter, og i påfølgende fase søke å finne nye investeringsmuligheter.

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

Vår strategi er å vekke oss opp i kontor. Kontorporteføljen veker ved årsskiftet i midten av intervallet gitt i mandatet, og dagens kontorportefølje inneholder sannsynlige salgskandidater de nærmeste årene som følge av eiendomsmessige forhold (for eksempel reguleringsoppside til boligformål, hvor dagens investeringsstrategi ikke inkluderer bygging og salg av leiligheter).

For lager og logistikk søkes dagens vektning opprettholdt.

I handelssegmentet er vektingen lav, og dagens beløpsmessige eksponering (uavhengig av prosentvis vektning) søkes opprettholdt inntil attraktive investeringsmuligheter innen segmentet foreligger. En oppvekting i handelssegmentet kan være relevant på sikt. Dette segmentet er p.t. assosiert med noe grad av usikkerhet drevet frem av i) svekkelse på grunn av overkapasitet, ii) uklar langsiktig effekter av e-handel og iii) effektene av Covid-19.

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

Det vil i tillegg gjøres løpende vurderinger med tanke på redusert klimarisiko, og på mulige salg enten i form av en pris/risiko vurdering eller i forbindelse med prosesser rundt videreutviklingsmuligheter.

### Årsresultat og disponeringer

SEN (morselskapet) oppnådde et årsresultat på 311,9 millioner kroner for 2021. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Beløp i millioner kroner:

Overført til annen egenkapital	311,9
<b>Totalt disponert</b>	<b>311,9</b>

Lysaker, 10. februar 2022

Styret for Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)  
Styrets leder



Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2021

Heidi Iren Sunde (sign.)  
*Styremedlem*

Hans Petter Horsgaard (sign.)  
*Styremedlem*

Trond Finn Eriksen (sign.)  
*Styremedlem*

Jens Kristian Bøe (sign.)  
*Styremedlem*



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Resultatregnskap 1. januar - 31. desember

MNOK	Note	2021	2020
Leieinntekter	5,6	654,5	612,5
Andre driftsinntekter		0,9	0,8
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>655,4</b>	<b>613,3</b>
Eiendomsrelaterte kostnader	5,7	29,5	26,2
Administrasjonskostnader	8	98,9	91,2
<b>Driftsresultat før verdiendring</b>		<b>526,9</b>	<b>117,5</b>
Verdiendring investeringseiendommer	5	1 164,6	500,4
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 691,5</b>	<b>996,3</b>
Finansinntekter	4,9,11	60,1	72,8
Finanskostnader	9	-0,0	-0,1
<b>Resultat før skatt</b>		<b>1 751,6</b>	<b>1 068,9</b>
Skattekostnad	10	-274,4	-128,1
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>1 477,2</b>	<b>940,8</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 477,2</b>	<b>940,8</b>



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

MNOK	Note	2021	2020
<b>Årets resultat</b>		<b>1 477,2</b>	<b>940,8</b>
<b>Andre inntekter og kostnader</b>			
<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
<b>Sum andre inntekter og kostnader</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>1 477,2</b>	<b>940,8</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Balanseoppstilling

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
MNOK			
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre varige driftsmidler	19		
Investerings eiendommer	4,5	14 833,9	13 450,4
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	4	17,9	76,9
Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	893,4	842,2
Andre langsiktige fordringer	4	5,3	1,1
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 750,6</b>	<b>14 370,7</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	4,13	24,4	8,2
Andre kortsiktige fordringer	4,13	4,3	27,5
Bankinnskudd	4	283,7	388,6
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>312,4</b>	<b>424,3</b>
Investerings eiendom holdt for salg	16	575,3	0,0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 638,2</b>	<b>14 794,9</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
MNOK			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital	14	4 260,0	3 970,0
Annen innskutt selskapskapital	14	5 390,1	4 955,1
Annen innskutt kapital	14	703,1	1 011,7
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 353,2</b>	<b>9 936,8</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	5 354,4	4 189,0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 354,4</b>	<b>4 189,0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 707,6</b>	<b>14 125,8</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Forpliktelser ved utsatt skatt	10	850,9	574,2
Depositumsinnskudd	4	1,7	1,4
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>852,6</b>	<b>575,6</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	4,15	45,1	65,3
Avsetninger	15	25,5	28,2
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>70,6</b>	<b>93,5</b>
Forpliktelser knyttet til eiendeler holdt for salg	16	7,4	0,0
<b>Sum gjeld</b>		<b>930,7</b>	<b>669,1</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 638,3</b>	<b>14 794,9</b>

Lysaker, 10. februar 2022  
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

Jens Kristian Bøe (sign.)  
Styremedlem



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Oppstilling av endringer i egenkapitalen

MNOK	Note	Bunden selskapskapital	Annen innskutt selskapskapital	Annen innskutt kapital	Sum innskutt egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>		<b>3 322,0</b>	<b>3 983,1</b>	<b>1 094,8</b>	<b>8 399,9</b>
Kapitalnedsettelse					0,0
Kapitalforhøyelse		648,0	972,0		1 620,0
Utbetaling av kapital	14			-83,1	-83,1
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>		<b>3 970,0</b>	<b>4 955,1</b>	<b>1 011,7</b>	<b>9 936,8</b>
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>		<b>3 970,0</b>	<b>4 955,1</b>	<b>1 011,7</b>	<b>9 936,8</b>
Kapitalnedsettelse					0,0
Kapitalforhøyelse		290,0	435,0		725,0
Utbetaling av kapital	14			-308,6	-308,6
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>		<b>4 260,0</b>	<b>5 390,1</b>	<b>703,1</b>	<b>10 353,2</b>

  

MNOK	Note	Annen opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital	Total egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>		<b>3 663,0</b>	<b>3 663,0</b>	<b>12 063,0</b>
Kapitalforhøyelse			0,0	1 620,0
Utbetaling av kapital	14	-414,8	-414,8	-497,9
Totalresultat for perioden		940,8	940,8	940,8
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>		<b>4 189,0</b>	<b>4 189,0</b>	<b>14 125,8</b>
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>		<b>4 189,0</b>	<b>4 189,0</b>	<b>14 125,8</b>
Kapitalforhøyelse			0,0	725,0
Utbetaling av kapital	14	-311,9	-311,9	-620,5
Totalresultat for perioden		1 477,2	1 477,2	1 477,2
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>		<b>5 354,4</b>	<b>5 354,4</b>	<b>15 707,6</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Oppstilling over kontantstrømmer

MNOK	Note	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skatt		1 751,6	1 068,9
Verdiendring investeringseiendom	5	-1 164,6	-500,4
Verdiendring finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	4	27,9	-44,9
Andel resultat fra felleskontrollert virksomhet	9	-86,2	-23,8
(Økn./red. i kundefordringer		-16,2	-1,2
Økn./red.) leverandørgjeld		-23,0	27,1
Endring i andre tidsavgrensningsposter		28,3	15,6
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>517,7</b>	<b>541,3</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Salg av investeringseiendommer	5		
Kjøp av varige driftsmidler	x		
Kjøp av investeringseiendommer	5	-789,4	-1 565,9
Salg av investeringseiendommer		0,0	-
Endring i langsiktige fordringer		27,2	-30,0
Innbetalinger fra investeringer i felleskontroll. virksomhet		35,0	35,0
Kjøp av datterselskap, netto etter kontanter	x		
Mottatt offentlig tilskudd	x		
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter</b>		<b>-727,2</b>	<b>-1 560,9</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling av selskapskapital		725,0	1 620,0
Opptak av gjeld			
Nedbetaling av gjeld			
Utbytte betalt til kontrollerende eierinteresser	14		
Tilbakebetaling av egenkapital	14	-620,5	-497,9
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter</b>		<b>104,5</b>	<b>1 122,1</b>
Netto omregningsdifferanser			
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-105,0</b>	<b>102,5</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året</b>		<b>388,6</b>	<b>286,1</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt</b>		<b>283,6</b>	<b>388,6</b>



## **Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Innholdsfortegnelse noter:**

- Note 1: Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper
- Note 2: Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- Note 3: Risiko
- Note 4: Verdssettelse av investeringseiendom og finansielle instrumenter
- Note 5: Investeringseiendom
- Note 6: Kontraktbaserte 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: Nærstående parter
- Note 13: Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer
- Note 14: Selskapskapital og deltakere
- Note 15: Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld
- Note 16: Eiendeler holdt for salg
- Note 17: Hendelser etter balansedagen



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21

### Note 1. Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper:

#### 1. Selskapsinformasjon

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) et norsk kommandittselskap hjemmehørende i Norge. Konsernregnskapet for 2021 ble fastsatt av styret 10. februar 2022 for godkjenning av Selskapsmøtet den 10. mars 2022

Eiendoms konsernet SEN ble stiftet i 2010 primært for å tilfredsstille et økende behov blant pensjonskasser, forsikringsselskaper og enkelte andre større institusjonelle kunder, som ønsker å investere i ferdig utviklet eiendom. Lang tidshorison 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 omsettelig næringseiendom. 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 blitt anvendt i utarbeidelsen av selskapets konsernregnskap for 2021 og 2020. 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 Finansdepartementet 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 regnskapskikk.

#### *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 forpliktelser. 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 2021 og som kan ha betydning for SEN omtales nedenfor.

#### *Forlengelse av endringer i IFRS 16 – Covid-19 relaterte leiereduksjoner.*

I mai 2020 vedtok IASB en endring i IFRS 16 – Leieavtaler som gir leietakere anledning til å ikke benytte retningslinjene i IFRS 16 om modifikasjoner av leieavtaler for leiereduksjoner som er en direkte konsekvens av Covid-19 pandemien. Endringen påvirker ikke utleiende. Endringen har dermed ikke hatt vesentlige effekter i konsernregnskapet til SEN.



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21

---

Det er ikke identifisert nye standarder og endringer i standarder som ikke er gjort gjeldende per 31. desember 2021 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.

#### *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

Ved overtakelse av *virksomhet* anvendes oppkjøpsmetoden. Anskaffelseskost måles til virkelig verdi. Eventuelle emisjonsutgifter føres til fradrag i egenkapitalen.

Overtatte identifiserte materielle og immaterielle eiendeler og forpliktelser blir vurdert til virkelig verdi på tidspunktet for overtakelsen. Dersom anskaffelseskost overstiger verdien av identifiserte eiendeler og forpliktelser, innregnes differansen som goodwill. Ved oppkjøp av mindre enn 100 prosent av en virksomhet balanseføres 100 prosent av merverdier og mindreverdier med unntak av goodwill som bare medtas for SEN sin andel.

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

**Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21**

---

'verdiendring investeringseiendommer'. Gevinst ved salg av investeringseiendom er presentert som 'verdiendring investeringseiendom' 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 utleid, belastes SENs andel av felleskostnader resultatet, og inngår i 'Eiendomsrelaterte kostnader'. Konserninterne transaksjoner elimineres.

IFRS 16 omhandler prinsipper for innregning, måling, presentasjon og opplysninger om leieavtaler, herunder regnskapsmessig behandling både hos utleier og leietaker. Standarden medførte vesentlige endringer i håndtering av leiekontrakter for leietaker. For utleier ble prinsippene fra gammel standard i det vesentlige videreført.

**7.2 Inntekter fra finansielle instrumenter**

Inntekter fra finansielle instrumenter er beskrevet i punkt 9.

**8. Investeringseiendommer**

Eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Investeringseiendommer 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 investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på markedssituasjonen 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 tilfredsstillende krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Konsernet benytter ikke noen av investeringseiendommene som egne lokaler.

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

**Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21**

---

**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 kontraktmessige 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 den finansielle eiendelen 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 kontraktmessige 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 kontraktmessige 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*

For 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 kreditttap*

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 kreditttap er basert på tap for hele livssyklusen til fordringen.



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21

---

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. I forbindelse med den pågående Covid-19 pandemien, følges utestående fordringer opp tett. Det er gitt noen betalingsutsettelse, men beløpet er helt beskjedent. Ved utgangen av året er det fortsatt svært lave kredittap og utestående kundefordringer har økt sammenlignet med fjoråret som følge av opptjent omsetningsinntekt for hotellene.

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

Konsernet SENs finansielle instrumenter består av bankinnskudd, fordringer og 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 måles 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 skattegges hos deltagerne inntas derfor ikke i konsernregnskapet.

Ved kjøp av enkelteiendom 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.



**Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21**

---

**12. Eiendommer holdt for salg**

Konsernet SEN foretar omklassifisering til 'eiendeler klassifisert som holdt for salg' fra det tidspunktet det anses som svært sannsynlig at et eiendomssalg vil bli gjennomført og etter godkjenning i relevante fora, eventuelt at eiendommen er markedsført for salg.

**13. 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.

**Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21**

---

**Note 2: Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger**

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må ledelsen foreta estimater, skjønnsmessige vurderinger og forutsetninger av usikre størrelser. Estimater og vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og forventning 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:

**Investerings eiendommer**

Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 5.1. Porteføljen av investeringseiendommer blir hvert kvartal verdivurdert av fire uavhengige sakkyndige. Porteføljen er delt mellom disse fire sakkyndige slik at hver eiendom blir verdivurdert av to sakkyndige. Selskapet har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for regnskapsføring av investeringseiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2021.

Markedet for næringseiendom er lite likvid og transparent i forhold til andre eiendelsklasser som omsettes til kjente kurser 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

I 2021 preger fortsatt Covid-19 store deler av verden. I 2021 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset i eiendomsbransjen, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge pandemien vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og økt kredittrisiko.

Eiendommene i konsernet omfatter både kontor, handel, hotell og logistikk. Det er særlig innenfor eiendomssegmentene hotell og handel man har merket effekter av Covid-19 så langt. Redusert grensehandel har fortsatt påvirket omsetningen på våre handelseiendommer i Østfold i positiv retning. Det er innrømmet svært begrensede leierabatter som oppveies av forlengede leiekontrakter tilsvarende leierabatten. Videre har konsernet tre hotelleiendommer, som i regnskapsåret har vært stengt i flere måneder og hvor inntektene har blitt påvirket av Covid-19. Minimumsleie begrenser inntektsreduksjonen. Eiendommene innenfor kontor og logistikk, har i regnskapsåret blitt minimalt påvirket av pandemien.



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21

---

### 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 kontraktsperioden basert på en diskonteringsrente tilsvarende eiendommens, justert for særskilt motpartsrisiko.

**Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21**

---

**Note 3: Risiko**

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer risiko: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko, likviditetsrisiko og klimarisiko. Konsernets overordnede risikostyring fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital. Risikostyringen for konsernet ivaretas av forvalter i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av Selskapsmøtet.

**3.1 Markedsrisiko**

Markedsrisiko er risiko for endring i verdier som skyldes at finansmarkedspriser eller volatilitet avviker fra det som er forventet.

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

I 2021 er det særlig den pågående pandemien som påvirker markedsverdiene og har gitt større usikkerhet knyttet til verdifastsettelsen.

Solid verdistigning i 2021 som har sett et rekordhøyt transaksjonsvolum for året. Rentene har blitt hevet to ganger siden sommeren 2021, men man forventer at dette ikke vil slå ut i en yieldutgang enda. Prime yield er ifølge observerte transaksjoner (kontor for Oslo CBD) stabile på ~3,25-3,30 prosent.

Året har vært preget av mye usikkerhet for samfunnet som en helhet. For kontoreiendom så har vi observert at etterspørselen etter lokaler i svært liten grad er påvirket av pandemien, samtidig ser vi at leienivåene er noe opp fra fjoråret. Det er sterk etterspørsel etter logistikk-eiendom og vi ser at eiendommer med god beliggenhet prises spesielt skarpt i markedet. Segmentet for hotell har sett en bedring gjennom året og belegget på hotell i Oslo er opp fra 2020. Det vil ta tid før markedet for reise- og møtevirksomhet er tilbake og vi opprettholder en forventning om normalisering tidligst i 2023. For handel er det erfaringsvis store forskjeller mellom segmenter og for type senter. For våre sentre ser vi en omsetning på lik linje som for 2020.

Hvor attraktiv beliggenheten til selskapets eiendommer er, vil kunne endre seg som følge av befolkningsendring, endring i handelsvaner, endring av infrastruktur med mer. Dette vil kunne påvirke eiendommens verdi.

SEN har investert i eiendommer innenfor kontor, logistikk, handel og hotell beliggende i Sør-Norge. Fordelingen er som følger basert på virkelig verdi:

**Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21**
**Investerings eiendom fordelt på eiendomstype**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kontor	<b>47 %</b>	45 %
Handel	<b>11 %</b>	12 %
Logistikk	<b>28 %</b>	28 %
Hotell	<b>14 %</b>	14 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	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.

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 verdien på konsernets eiendommer.

**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. Konsernets kundefordringer er i sin helhet i NOK på balansedagen. Det er kun begrensede innkjøp i utenlandsk valuta. All leverandørgjeld per 31.12.2021 er i NOK.

**Klimarisiko**

Forvalter følger med på utviklingen i markedet vedrørende klimarisikoens betydning for utviklingen i markedsverdien. Så langt har ikke klimarisiko påvirket verdsettelsen.

**3.2 Kredittrisiko**

Kredittrisiko er risiko for tap knyttet til at motparter ikke oppfyller sine gjeldsforpliktelse 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 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. Forvalter har etablert gode rutiner for purring og oppfølging av utestående fordringer. Kredittap i både 2021 og 2020 har vært begrenset. Konsernet benytter unntaksbestemmelsen i IFRS 9 ved vurdering av kredittap som beregnes basert på livssyklusen til fordringen. Avsetning til forventet kredittap er marginalt redusert i 2021 sammenlignet med 2020. Det er inngått betalingsutsettelse med et fåtall av våre leietakere som følge av Covid-19 og tilsvarende gitt rabatter til et fåtall av våre leietakere innenfor handelssegmentet. 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.



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21

Aldersfordeling på kundefordringer med videre per 31.12		
MNOK	2021	2020
Ikke forfalte fordringer	37,3	20,3
Forfalt 1 - 30 dager	0,0	1,0
Forfalt 31 - 60 dager	0,0	0,2
Forfalt 61 - 90 dager	-0,0	0,0
Forfalt over 90 dager	0,9	0,3
<b>Sum brutto kundefordringer</b>	<b>38,2</b>	<b>21,8</b>
Avsetning forventet kredittap	-0,6	-0,8
Utsatt leieinntekt	-13,2	-12,8
<b>Sum netto kundefordringer</b>	<b>24,4</b>	<b>8,2</b>

### 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.

Likviditetsrisikoen styres ved til enhver tid ved å ha tilstrekkelige likviditetsreserver tilgjengelig. Konsernet SEN er hovedsakelig egenkapitalfinansiert. 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 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 også å bli relativt lavt. Dette innebærer at likviditeten i andelene må forventes å være begrenset.

**Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21**

---

**Note 4: Verdsettelse 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 tilfredsstillter 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 2021 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 2021.

**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 gjenstående 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



## **Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21**

---

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.



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21

## 4.3 Vurdering av virkelig verdi

## Verdsettelse av investeringseiendommer og finansielle eiendeler til virkelig verdi

MNOK	Nivå 1 Kvoterte priser	Nivå 2 Observerbare forutsetninger	Nivå 3 Ikke observerbare forutsetninger	Virkelig verdi 2021	Virkelig verdi 2020
<b>Eiendeler</b>					
Investeringseiendom			14 833,9	14 833,9	13 450,4
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet			17,9	17,9	76,9
<b>Sum virkelig verdi per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>14 851,9</b>	<b>14 851,9</b>	<b>13 527,3</b>

## Investeringseiendommer og finansielle eiendeler til virkelig verdi - Nivå 3

NOK	Finansielle eiendeler	Investeringse- iendom
Balanse 1.1.21	76,9	13 450,4
Tilgang	-	789,4
Netto verdiendring	-27,9	1 164,6
Innbetalt	-31,2	0,0
<b>Balanse 31.12.</b>	<b>17,9</b>	<b>14 833,9</b>

## Verdsettelse av investeringseiendommer og finansielle eiendeler til virkelig verdi

MNOK	Nivå 1 Kvoterte priser	Nivå 2 Observerbare forutsetninger	Nivå 3 Ikke observerbare forutsetninger	Virkelig verdi 2021	Virkelig verdi 2020
<b>Eiendeler</b>					
Investeringseiendom			14 833,9	14 833,9	13 450,4
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet			17,9	17,9	76,9
<b>Sum virkelig verdi per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>14 851,9</b>	<b>14 851,9</b>	<b>13 527,3</b>

## Investeringseiendommer og finansielle eiendeler til virkelig verdi - Nivå 3

NOK	Finansielle eiendeler	Investeringse- iendom
Balanse 1.1.21	76,9	13 450,4
Tilgang	-	789,4
Netto verdiendring	-27,9	1 164,6
Annet	-31,2	0,0
<b>Balanse 31.12.</b>	<b>17,9</b>	<b>14 833,9</b>

## Verdsettelse av finansielle instrumenter til amortisert kost

MNOK	Nivå 1 Kvoterte priser	Nivå 2 Observerbare forutsetninger	Nivå 3 Ikke observerbare forutsetninger	2021		2020	
				Virkelig verdi	Balansført verdi	Virkelig verdi	Balansført verdi
<b>Eiendeler</b>							
Andre finansielle eiendeler			34,0	34,0	34,0	36,8	36,8
<b>Sum per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>34,0</b>	<b>34,0</b>	<b>34,0</b>	<b>36,8</b>	<b>36,8</b>
<b>Gjeld</b>							
Andre finansielle forpliktelser			46,8	46,8	46,8	66,7	66,7
<b>Sum per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>46,8</b>	<b>46,8</b>	<b>46,8</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>

**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 ihht. nivå 2. Investeringer klassifisert på nivå 3 omfatter investeringseiendom og finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet, samt andre finansielle eiendeler og forpliktelser.



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 21

---

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 garantileiebeløp fastsatt i kjøpekontrakten og faktiske leieinntekter fra leietaker.

### Sensitivitet på investeringseiendommer

	Endring i avkastningskrav	
<b>MNOK</b>	0,25 %	-0,25%
<b>Endring i virkelig verdi per 31.12.21</b>	-825,7	924,8
Endring i virkelig verdi per 31.12.20	-723,7	811,0

### Sensitivitet på finansielle eiendeler

	Endring i avkastningskrav	
<b>MNOK</b>	0,25 %	-0,25%
<b>Endring i virkelig verdi per 31.12.21</b>	-1,0	1,1
Endring i virkelig verdi per 31.12.20	-4,1	4,6



## 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 verdistigning 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

MNOK	2021	2020
Bokført verdi per. 1. januar	13 450,4	11 384,0
Tilgang ved investeringer knyttet til eiendommer	789,4	1 565,9
Eiendommer holdt for salg (note 16)	-570,5	
Resultatført verdiendring investerings eiendom	1 164,6	500,4
<b>Bokført verdi per. 31. desember</b>	<b>14 833,9</b>	<b>13 450,4</b>
Akkumulert verdiendring per. 31. desember	3 494,1	2 329,5

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 2021 er totalt 1,2 % (1,4 %) av arealene for investerings eiendommer ikke utleid.

Ingen av investerings eiendommene benyttes av eierne i 2020 eller 2021.

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	2021	2020
Leieinntekter	6	654,5	612,5
Andre eiendomsrelaterte kostnader	7	-29,5	-26,2
<b>Resultat fra investerings eiendom bokført til virkelig verdi</b>		<b>625,0</b>	<b>586,3</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 6: Kontraktbaserte leieinntekter

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av investeringseiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 8,1 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 eiendommer innenfor handel og kontor er det kortere tid til kontraktsutløp, noe som er vanlig for disse segmentene. 98% av totale leieinntekter er gjenstand for årlig KPI-justering. Opsjoner, garantier m.v. forhandles individuelt.

Konsernets kontraktbaserte leieinntekter (inkludert Metro Kjøpesenter som innregnes til egenkapitalmetoden - se note 11) for 2021 fordeler seg som følger:

Eiendom MNOK	Sted	Leieinntekt 2021	Gjenværende leietid (år)
Grev Wedelsplass 9/Skippergata 3	Oslo, Kvadraturen	51,2	10,8
Brynsalleen 6	Oslo, Bryn/Helsfyr	33,1	3,7
Nydalsveien 36	Oslo, Nydalen	17,7	3,5
Nydalsveien 38	Oslo, Nydalen	10,0	2,9
Gullhaug Torg 2B	Oslo, Nydalen	17,5	11,4
Lysaker Polaris	Lysaker	53,3	5,5
Solheimsgaten 7 A-E	Bergen	85,2	8,6
Østfoldhallen	Fredrikstad	43,4	4,0
Østfoldhallen BIG BOX	Fredrikstad	21,5	4,4
Metro Kjøpesenter	Lørenskog	51,5	4,5
Bergerterminalen	Skedsmo	41,0	7,5
Deli Skog Sydøst	Vestby	20,3	3,2
Berger Omlastningssentral	Skedsmokorset	10,1	2,7
Bånnntjernveien	Ullensaker	47,3	8,9
Destilleriveien 11	Gjelleråsen	85,6	15,0
Fornebu Hotell	Fornebu	22,6	8,6
Helsfyr Hotell	Oslo, Helsfyr	23,9	16,0
Portalen Hotell	Oslo, Lillestrøm	13,9	11,1
Lagårdsveien 44	Stavanger	39,8	6,3
Lagårdsveien 46 *)	Stavanger	17,0	5,4
<b>SUM per 31.12.2021</b>		<b>706,1</b>	<b>8,1</b>

\*) inntekter i vår eierperiode

Samlet variabel leie (omsetningsleie) innregnet som inntekt i regnskapsperioden utgjør 55,1 millioner kroner (7,5 millioner kroner i 2020).

### Fremtidig minsteårsleie under uoppsigelige operasjonelle leieavtaler (leiekontrakter)

2022	677,8
2023-2026	2 130,8
Etter 2026	2 235,0



**Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap**  
**Note 7: Eiendomsrelaterte kostnader**

**Eiendomsrelaterte kostnader**

MNOK	Note	2021	2020
Løpende driftskostnader		12,3	12,6
Vedlikeholdskostnader		8,1	7,0
Utleie/markeds kostnader		2,3	1,3
Andel felleskostnader		6,9	4,5
Tap på fordringer	13	-0,2	0,8
<b>Sum</b>		<b>29,5</b>	<b>26,2</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 8: Administrasjonskostnader

### Administrasjonskostnader

MNOK	Note	2021	2020
Forvaltningshonorar	12	94,3	85,8
Godtgjørelse til revisor		0,6	0,5
Andre honorarer	12	3,6	4,6
Godtgjørelse til styret		0,4	0,4
<b>Sum</b>		<b>98,9</b>	<b>91,2</b>

### Spesifikasjon revisjonshonorar:

MNOK	2021	2020
Lovpålagt revisjon	0,5	0,4
Andre attestasjonstjenester	0,2	0,2
Andre tjenester utenfor revisjon	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0
<b>Sum</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>

### 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 Eiendomsfond 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.

Styret (NOK)	Godtgjørelse	Tjenestetid fra
Jens Kristian Bøe	89 250	03.03.2020
Heidi Iren Sunde	78 750	03.03.2020
Kjersti Sundbø	21 875	03.03.2020
Hans Petter Hørsgaard	78 750	03.03.2020
Marita G. Følstad	14 875	30.03.2017
Trond Finn Eriksen	0	03.03.2020
Anne-Kristine Baltzersen	0	22.11.2016
Trond Roar Birkelund	14 875	26.02.2015
<b>Varamedlemmer:</b>		
Tor Bredo Gotfredsen	26 250	26.02.2015
Erling Høyér-Pettersen	21 875	03.03.2020
Harald Barfoed Hauge	0	06.03.2019
Benedicte Husebø Hammersland	0	16.11.2021
<b>Sum 2021</b>	<b>346 500</b>	
Sum 2020	350 875	

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 2020).



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 9: Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader:

<b>Finansinntekter</b>			
MNOK	Note	2021	2020
Renteinntekter bankinnskudd		1,7	3,5
Verdiendring finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet		-27,9	44,9
Andre finansinntekter		-	0,5
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	11	86,2	23,8
<b>Sum finansinntekter videreført virksomhet</b>		<b>60,1</b>	<b>72,8</b>
<b>Finanskostnader</b>			
MNOK		2021	2020
Rentekostnader		0,1	0,1
Andre finanskostnader		-0,0	0,0
<b>Sum finanskostnader videreført virksomhet</b>		<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
<b>Netto finansposter videreført virksomhet</b>		<b>60,1</b>	<b>72,7</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 10: Skatt

MNOK

<b>Skattekostnad innregnet i resultatet:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Periodeskatt:</b>		
Betalbar skatt (periodeskatt)	0,0	0,0
<b>Utsatt skatt:</b>		
Endring forpliktelse ved utsatt skatt	274,4	128,1
Endring i skattesats (22 % 2021 og 2020)	0,0	0,0
<b>Skattekostnad</b>	<b>274,4</b>	<b>128,1</b>
<b>Avstemning av effektiv skattesats</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skatt	1 751,6	1 068,9
Resultat fra virksomhet holdt for salg		
<b>Forventet inntektskatt med nominell skattsats</b>	<b>385,3</b>	<b>235,1</b>
Skatteeffekten av :		
Ikke skattepliktig inntekt	-0,8	-0,8
Annet	0,2	0,0
Resultat beskattet på deltakers hånd	-110,5	-106,4
<b>Skattekostnad</b>	<b>274,4</b>	<b>128,1</b>
Kostnad ved skatt i resultatregnskapet	274,4	128,1
<b>Skattekostnad</b>	<b>274,4</b>	<b>128,1</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>15,66 %</b>	<b>11,98 %</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</b>		
Investerings eiendom	5 288,1	3 875,5
Finansielle instrumenter		
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Annet	21,3	46,3
<b>Sum skatteøkende midlertidige forskjeller</b>	<b>5 309,4</b>	<b>3 921,8</b>
<b>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</b>		
Annet	-1,2	-0,4
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,4</b>
Fremførbare underskudd/godtgjørelse	-206,4	-236,9
<b>Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel</b>	<b>5 101,8</b>	<b>3 684,6</b>
Grunnlag ikke balanseført utsatt skatt	-1 234,2	-1 074,7
<b>Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel</b>	<b>3 867,7</b>	<b>2 609,9</b>
<b>Netto utsatt skattefordel/-forpliktelse</b>	<b>850,9</b>	<b>574,2</b>

Endring utsatt skatt, ikke effekt over resultatet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS er ikke eget skattesubjekt og skatteeffekt av tilhørende skatteposisjoner og resultater som skattlegges 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 2021 og 2020.



## 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 38 AS	Hjemmelselskap	100 %	100 %
Nydalsveien 36 AS	Hjemmelselskap	100 %	100 %
Gullhaug Torg 2B AS	Hjemmelselskap	100 %	100 %
Storebrand Dikeveien Hjemmel AS	Hjemmelselskap	100 %	100 %
Storebrand Kjøpesenter Østfoldhallen AS	Hjemmelselskap	100 %	100 %
SEN Holding AS	Holdingselskap	100 %	100 %
Brynsalleen 6 AS	Kommandittist	100 %	100 %
Krip AS	Komplementar	100 %	100 %
Destilleriveien 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 %
Lagårdsveien 44 AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Lagårdsveien Holding AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Lysaker Polaris I AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Fornebu Hotell AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Portalen Hotell AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Helsfyr Hotell AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Berger Omlastningssentral AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Bergterminalen AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Båntjernveien 12-15 AS	Næringseiendom	100 %	100 %
Grev 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 Kohts vei 9, 1327 Lysaker). Metro Senter ANS' forretningsadresse er Støperigata 1, 0250 Oslo.

Det felleskontrollerte selskapet Metro Senter ANS innregnes etter egenkapitalmetoden.

Ytterligere informasjon vedrørende Metro Senter ANS er opplyst om under.

Metro Senter ANS	2021	2020
MNOK		
<b>Balanseført verdi per. 01.01.</b>	<b>842,2</b>	<b>853,4</b>
Andel resultat etter skatt	86,2	23,8
Utbytte	-35,0	-35,0
<b>Balanseført verdi per. 31.12.</b>	<b>893,4</b>	<b>842,2</b>

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

Resultatregnskap	Note	2021	2020
MNOK			
Leieinntekter		99,7	99,7
Andre driftsinntekter		3,4	1,6
Driftskostnader		-14,7	-12,7
Verdiendring investeringseiendom		84,1	-41,1
Netto finansposter		-0,0	0,1
<b>Totalresultat</b>		<b>172,5</b>	<b>47,6</b>
Konsernets andel av totalresultatet	9 50 %	86,2	23,8
<b>Balanseoppstilling</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Investeringseiendom		1 765,4	1 671,9
Andre eiendeler		40,8	25,8
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 806,3</b>	<b>1 697,7</b>
Egenkapital		1 786,8	1 684,4
Kortsiktig gjeld		19,4	13,3
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 806,3</b>	<b>1 697,7</b>
Konsernets andel av netto eiendeler	50 %	893,4	842,2



## 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 25,87 % 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 2021 og 2020 vært styrerepresentert deltaker i Storebrand Eiendomsfond Norge KS.

Transaksjoner med nærstående parter	Land	Note	2021	2020
Forvaltningshonorar til SAM	Norge	8	79,2	79,2
Transaksjonshonorar til SAM	Norge		16,3	16,3
Utleiehonorar SAM	Norge	8	0,1	0,1
Prosjekthonorar SAM	Norge		0,1	0,1

### Utbetalt fast og variabel godtgjørelse til forvalterens ansatte

Tusen kroner	Årsverk 2021	2021	2020
Utbetalt fast godtgjørelse til ansatte i SAM		280 846	280 846
Utbetalt variabel godtgjørelse til ansatte i SAM		51 667	51 667
Sum godtgjørelse til ansatte i SAM	171	332 513	332 513
Utbetalt godtgjørelse for SAMs ledende ansatte	1	6 684	6 451
Utbetalt godtgjørelse for ansatte i eiendomsforvaltningen av vesentlig betydning for SENs risikoprofil *)	4	7 231	7 231

\*) 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 avdelingen Investering og Analyse omfattes av definisjonen.



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

MNOK	Note	2021	2020
Kundefordringer		25,0	9,0
Avsetning forventet kredittap	7	-0,6	-0,8
<b>Netto kundefordringer per. 31.12.</b>		<b>24,4</b>	<b>8,2</b>
Andre kortsiktige fordringer		4,3	27,5
<b>Sum andre kortsiktige fordringer per. 31.12.</b>		<b>4,3</b>	<b>27,5</b>

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

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

### Aldersfordeling på kundefordringer med videre per 31.12

MNOK	2021	2020
Ikke forfalte fordringer	37,3	20,3
Forfalt 1 - 30 dager	0,0	1,0
Forfalt 31 - 60 dager	0,0	0,2
Forfalt 61- 90 dager	-0,0	0,0
Forfalt over 90 dager	0,9	0,3
<b>Sum brutto kundefordringer</b>	<b>38,2</b>	<b>21,8</b>
Avsetning forventet kredittap	-0,6	-0,8
Utsatt leieinntekt	-13,2	-12,8
<b>Sum netto kundefordringer</b>	<b>24,4</b>	<b>8,2</b>



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

MNOK	2021	2020
Bunden selskapskapital	4 260,0	3 970,0
<b>Sum bokført per 31.12.</b>	<b>4 260,0</b>	<b>3 970,0</b>

Antall andeler per. 31.12 11 249 758 307 10 707 273 916

Deltagerne 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 verdjusterte egenkapital for andelene.

### Utbetaling av kapital

Selskapet har vedtatt følgende utbetaling av kapital, MNOK:	Note	2021	2020
Utdeling januar		-128,5	-113,5
Ekstraordinær utbetaling 18.01.19		-100,0	-
Utdeling april		-128,5	-127,4
Utdeling juli		-128,5	-128,5
Utdeling oktober		-135,0	-128,5
<b>Sum per 31.12.</b>		<b>-620,5</b>	<b>-497,9</b>

I januar 2022 er det utbetalt 134.997.102 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 emittere nye andeler. Ingen endringer av retningslinjer på dette området har funnet sted gjennom 2021 og 2020.

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



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

Oversikt over deltakere pr 31.12.2021:	Antall andeler:	Eierandel:
Fellesordningen for avtalefestet pensjon	1 708 570 544	15,19 %
Storebrand Eiendomsfond Invest AS	1 621 274 655	14,41 %
Storebrand Eiendomsfond Norge AS	1 140 383 621	10,14 %
Bærum Kommunale Pensjonskasse	488 272 619	4,34 %
Drammen kommunale pensjonskasse	482 540 993	4,29 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	423 804 535	3,77 %
ConocoPhillips Norge Pensjonskasse	407 029 572	3,62 %
BKK Pensjonskasse	342 925 536	3,05 %
Trondheim kommunale pensjonskasse	339 075 863	3,01 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	225 741 866	2,01 %
Kristiansand kommunale pensjonskasse	219 177 752	1,95 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	215 356 591	1,91 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	198 416 158	1,76 %
Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS	197 499 091	1,76 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	196 422 585	1,75 %
Danica Pensjonsforsikring AS	190 025 539	1,69 %
Molde Kommunale Pensjonskasse	177 288 700	1,58 %
Skien kommunale pensjonskasse	167 086 051	1,49 %
Nortura Konsernpensjonskasse	161 899 732	1,44 %
Storebrand Livsforsikring AS	148 373 071	1,32 %
Norges Banks Pensjonskasse	146 469 206	1,30 %
DNV GL Pensjonskasse	141 754 974	1,26 %
Eidsiva Pensjonskasse	135 161 222	1,20 %
Kvinnherad Kommune sitt kraftfond	120 023 191	1,07 %
Frende Skadeforsikring AS	115 224 166	1,02 %
Viken pensjonskasse	106 152 155	0,94 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	100 801 940	0,90 %
JAG Holding AS	96 442 889	0,86 %
Bodø kommunale pensjonskasse	95 602 138	0,85 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	93 819 152	0,83 %
Haugesund kommunale pensjonskasse	88 293 691	0,78 %
Statnett SFs Pensjonskasse	72 781 258	0,65 %
LKAB Norge Pensjonskasse	72 619 356	0,65 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	68 322 768	0,61 %
Mondelez Norge Pensjonskasse	60 606 883	0,54 %
Kronos Norge Pensjonskasse	59 909 429	0,53 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	57 717 750	0,51 %
Norsk Hussopp Forsikring	57 187 157	0,51 %
Agder Energi Pensjonskasse	54 480 926	0,48 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige	53 784 521	0,48 %
Frende Livsforsikring AS	52 205 839	0,46 %
Aker Pensjonskasse	49 498 982	0,44 %
E-CO Energi Pensjonskasse	49 248 257	0,44 %
Infratek pensjonskasse	48 599 292	0,43 %
Finansforbundet	36 246 100	0,32 %
Adresseavisen Pensjonskasse	28 768 521	0,26 %
BW Gas ASA Pensjonskasse	28 112 294	0,25 %
Skogbrand Forsikringsselskap Gjensidig	23 233 512	0,21 %
Heli-One Norge Pensjonskasse	16 952 410	0,15 %
Avalanche AS	12 609 349	0,11 %
PP Finans Postfolkenes Personellservice SA	12 359 712	0,11 %
NHST Media Group Pensjonskasse	8 106 644	0,07 %
Otterhaug AS	7 496 999	0,07 %
Varig Orkla Forsikring gjensidig	7 344 570	0,07 %
Surnadal, Heim og Tingvoll Gjensidig brannkasse	6 054 601	0,05 %
Vartdal Fiskeriselskap AS	5 089 304	0,05 %
Trysil Kommune	4 802 554	0,04 %
Det Mosaiske Trossamfund	4 709 521	0,04 %
<b>Totalt</b>	<b>11 249 758 307</b>	<b>100,00 %</b>



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

MNOK	Note	2021	2020
Leverandørgjeld		6,5	29,5
Skyldig offentlige avgifter		0,0	-
Annen kortsiktig gjeld		38,5	35,8
<b>SUM per. 31.12.</b>		<b>45,1</b>	<b>65,3</b>

## Spesifikasjon av avsetninger

MNOK	2021	2020
Balanse 1.1	28,2	6,8
Økning i perioden	5,8	21,5
Beløp ført mot avsetninger i perioden	-8,5	-0,1
Tilbakeføring av tidligere avsetninger som følge av estimatavvik	0,0	0,0
Endring som følge av diskontering	0,0	0,0
<b>SUM per. 31.12.</b>	<b>25,5</b>	<b>28,2</b>

Avsetningen er i hovedsak knyttet til fremtidig vedlikehold forskuddsinnbetalt av leietaker.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 16: Eiendeler holdt for salg

Eiendommen beliggende i selskapet Brynsalleen 6 KS er en kontor eiendom utleid til Kripos. Gjenværende leietid er 3,7 år. Kripos-bygget har vært i porteføljen siden 2011. Eiendommen ble i januar 2022 lagt ut for salg. Forvalter planlegger å ha budaksept i løpet av første kvartal 2022.

Eiendommene i SEN KS vurderes etter IAS 40 til virkelig verdi. Verdiendringen i 2021 knyttet til denne logistikkeiendommen er inkludert i verdiendring investeringseiendom.

### Brynsalleen 6 KS

<b>Balanseoppstilling</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>	
Investeringseiendommer	570,5
Investeringer i datterselskaper	-
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>570,5</b>
<b>Omløpsmidler</b>	
Kundefordringer	-
Andre kortsiktige fordringer	0,2
Bankinnskudd	4,6
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>4,8</b>
<b>Investeringseiendom holdt for salg</b>	<b>575,3</b>
<b>Gjeld</b>	
<b>Langsiktig gjeld</b>	
Rentebærende gjeld til foretak i samme konsern	-
Forpliktelser ved utsatt skatt	-
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>-</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0,5
Avsetninger	6,9
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7,4</b>
<b>Forpliktelser knyttet til eiendeler holdt for salg</b>	<b>7,4</b>



**Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap**

**Note 17: Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig betydning for det avlagte årsregnskap og konsernregnskap ut over omtalt i note 16.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Resultatregnskap 1. januar - 31. desember

MNOK	Note	2021	2020
Leieinntekter		110,1	105,8
Andre driftsinntekter		0,9	0,8
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>111,0</b>	<b>106,5</b>
Ordinære avskrivninger	2	49,6	48,1
Eiendomsrelaterte kostnader	3	10,3	8,2
Administrasjonskostnader	4	19,7	19,4
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>79,6</b>	<b>75,7</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31,4</b>	<b>30,9</b>
Finansinntekter	5	280,4	384,0
Finanskostnader	5	-0,0	-0,0
<b>Netto finansposter</b>		<b>280,4</b>	<b>384,0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>311,9</b>	<b>414,8</b>
<b>Disponeringer</b>			
Annen opptjent egenkapital	6	311,9	414,8
<b>Sum disponeringer</b>		<b>311,9</b>	<b>414,8</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Balanse

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
MNOK			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	2	169,1	169,1
Bygninger og annen fast eiendom	2	726,1	757,3
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>895,1</b>	<b>926,3</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	280,0	705,6
Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	7	556,8	556,8
Utleiehonorar og langsiktig kundefordring		0,9	0,1
Lån til foretak i samme konsern	8	8 753,2	7 873,1
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 590,9</b>	<b>9 135,6</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 486,0</b>	<b>10 061,9</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	9	7,1	1,3
Andre kortsiktige fordringer	9	0,4	0,9
Kontanter og kontantekvivalenter		86,7	103,3
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>94,2</b>	<b>105,5</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 580,2</b>	<b>10 167,4</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
MNOK			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital		4 260,0	3 970,0
Annen innskutt selskapskapital		4 352,1	3 917,1
Annen innskutt kapital		1 741,1	2 049,7
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>10 353,2</b>	<b>9 936,8</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		117,9	117,9
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>10 471,1</b>	<b>10 054,7</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Rentebærende gjeld til foretak i samme konsern	8	0,1	0,1
Uopptjent inntekt	10	94,9	94,9
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95,0</b>	<b>95,0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	11	14,2	17,8
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14,2</b>	<b>17,8</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109,1</b>	<b>112,7</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 580,2</b>	<b>10 167,4</b>

Lysaker, 10. februar 2022

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)  
Styrets leder

Heidi Iren Sunde (sign.)  
Styremedlem

Hans Petter Horsgaard (sign.)  
Styremedlem

Trond Finn Eriksen (sign.)  
Styremedlem

Jens Kristian Bøe (sign.)  
Styremedlem



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Kontantstrømoppstilling

MNOK	Note	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Årets resultat før skattekostnad		311,9	414,8
Avskrivninger	2	49,6	48,1
Endring i kundefordringer		-5,7	1,3
Endring i leverandørgjeld		2,1	1,3
Endringer i kortsiktige konsernmellomværender		0,0	0,0
Endring i andre tidsavgrensninger		-5,2	6,3
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>352,6</b>	<b>471,9</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Kjøp av varige driftsmidler	2	-18,4	-30,9
Endring i langsiktige fordringer		-455,3	-1 536,6
Kjøp av finansielle anleggsmidler			
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter</b>		<b>-473,7</b>	<b>-1 567,5</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Kapitalforhøyelser	10	725,0	1 620,0
Tilbakebetaling av egenkapital	10	-620,5	-497,9
Endring i langsiktige tidsavgrensninger		0,0	0,0
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter</b>		<b>104,5</b>	<b>1 122,1</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-16,5	26,5
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året		103,3	76,8
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt</b>		<b>86,7</b>	<b>103,3</b>



**Storebrand Eiendomsfond Norge KS**  
**Innholdsfortegnelse noter:**

Note 1:	Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper
Note 2:	Varige driftsmidler
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 fremtidsutsikter



## **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.

### **Hovedregel 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. Viderefakturering 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 kontantstrømpstilling**

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

### **Kostnader**

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorer 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.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 2: Varige driftsmidler

MNOK	Prosjekter	Tomter	Bygninger	Faste tekniske innstallasjoner	2020 Sum
Anskaffelseskost 01.01	25,8	169,1	672,8	481,5	1 349,2
Tilgang kjøpte driftsmidler	10,5	0,0	29,5	6,2	46,3
Avgang	27,9				27,9
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>8,5</b>	<b>169,1</b>	<b>702,3</b>	<b>487,7</b>	<b>1 367,6</b>
Akk. avskrivninger 01.01			138,0	284,9	422,9
Årets avskrivninger			16,6	32,9	49,6
Årets nedskrivninger			0,0	0,0	0,0
Årets rev. nedskrivninger			0,0	0,0	0,0
<b>Akk. avskr., nedskr. 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>154,6</b>	<b>317,9</b>	<b>472,5</b>
<b>Bokført verdi per. 31.12.</b>	<b>8,5</b>	<b>169,1</b>	<b>547,7</b>	<b>169,9</b>	<b>895,1</b>

Økonomisk levetid  
Avskrivningsplan

Inntil 50 år  
lineær

Inntil 15 år  
lineær



**Storebrand Eiendomsfond Norge KS**  
**Note 3: Eiendomsrelaterte kostnader**

<b>Eiendomsrelaterte kostnader</b>			
MNOK	Note	2021	2020
Løpende driftskostnader		3,3	4,7
Vedlikeholdskostnader		4,1	1,0
Utleie/markedskostnader		0,3	0,2
Andel felleskostnader		2,7	1,5
Tap på fordringer		-0,2	0,8
<b>Sum</b>		<b>10,3</b>	<b>8,2</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 4: Administrasjonskostnader

### Administrasjonskostnader

MNOK	Note	2021	2020
Forvaltningshonorar	8	15,9	15,2
Godtgjørelse til revisor		0,3	0,2
Verdivurdering		0,9	1,2
Andre honorar		2,1	2,5
Godtgjørelse til styret		0,4	0,4
<b>Sum</b>		<b>19,7</b>	<b>19,4</b>

### Spesifikasjon revisjonshonorar:

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	0,1	0,1
Andre attestasjonstjenester	0,2	0,2
Skatterådgivning	0,0	0,0
<b>Sum</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

### 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 Eiendomsfond Norge KS. Styrevervet er personlig.

Styret (tall i hele kr)	Godtgjørelse	Eier antall Tjeneste- andeler <sup>1)</sup> tid fra
Jens Kristian Bøe	89 250	0 03.03.2020
Heidi Iren Sunde	78 750	0 03.03.2020
Kjersti Sundbø	21 875	0 03.03.2020
Hans Petter Hørsgaard	78 750	0 03.03.2020
Marita G. Følstad	14 875	0 30.03.2017
Trond Finn Eriksen	0	0 03.03.2020
Anne-Kristine Baltzersen	0	0 22.11.2016
Trond Roar Birkelund	14 875	0 26.02.2015
<b>Varamedlemmer:</b>		
Tor Bredo Gotfredsen	26 250	0 26.02.2015
Erling Høyér-Pettersen	21 875	0 03.03.2020
Harald Barfoed Hauge	0	0 06.03.2019
Benedicte Husebø Hammersland	0	0 16.11.2021
<b>Sum 2021</b>	<b>346 500</b>	<b>0</b>
Sum 2020	350 875	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 2020).



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS

### Note 5: Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader :

#### Finansinntekter

MNOK	Note	2021	2020
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	66,5	66,5
Andre renteinntekter		0,4	0,8
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	213,5	316,7
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>280,4</b>	<b>384,0</b>

#### Finanskostnader

MNOK	Note	2021	2020
Rentekostnader		-0,0	0,0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	0,0	0,0
Andre finanskostnader		-0,0	0,0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-0,0</b>	<b>0,0</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 6: Egenkapital og deltakerinformasjon

MNOK	Bunden selskaps- kapital	Annen innskutt selskaps- kapital	Annen innskutt kapital	Sum innskutt egenkapital
<b>Egenkapital pr. 01.01.2020:</b>	<b>3 322,0</b>	<b>2 945,1</b>	<b>2 132,8</b>	<b>8 399,9</b>
Kapitalforhøyelse	648,0	972,0		1 620,0
Utbetaling av kapital			-83,1	-83,1
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>3 970,0</b>	<b>3 917,1</b>	<b>2 049,7</b>	<b>9 936,8</b>
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>3 970,0</b>	<b>3 917,1</b>	<b>2 049,7</b>	<b>9 936,8</b>
Kapitalforhøyelse	290,0	435,0		725,0
Utbetaling av kapital			-308,6	-308,6
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>4 260,0</b>	<b>4 352,1</b>	<b>1 741,1</b>	<b>10 353,2</b>

MNOK	Annen opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital	Total egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>8 517,8</b>
Kapitalforhøyelse			<b>1 620,0</b>
Utbetaling av kapital	-414,8	-414,8	<b>-497,9</b>
Årets resultat	414,8	414,8	<b>414,8</b>
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>10 054,7</b>
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>10 054,7</b>
Kapitalforhøyelse			<b>725,0</b>
Utbetaling av kapital	-311,9	-311,9	<b>-620,5</b>
Årets resultat	311,9	311,9	<b>311,9</b>
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>10 471,1</b>

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Antall andeler	<b>11 249 758 307</b>	<b>10 707 273 917</b>

Deltagerne 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 98,75 % av siste fastsatte verdjusterte egenkapital for andelene.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 6: Egenkapital og deltakerinformasjon

Aile andelene i Storebrand Eiendomstond Norge KS har lik stemmerett og lik rett på kapital.

<b>Oversikt over deltakere pr 31.12.2021:</b>	<b>Antall andeler:</b>	<b>Eierandel:</b>
Fellesordningen for avtalefestet pensjon	1 708 570 544	15,19 %
Storebrand Eiendomsfond Invest AS	1 621 274 655	14,41 %
Storebrand Eiendomsfond Norge AS	1 140 383 621	10,14 %
Bærum Kommunale Pensjonskasse	488 272 619	4,34 %
Drammen kommunale pensjonskasse	482 540 993	4,29 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	423 804 535	3,77 %
ConocoPhillips Norge Pensjonskasse	407 029 572	3,62 %
BKK Pensjonskasse	342 925 536	3,05 %
Trondheim kommunale pensjonskasse	339 075 863	3,01 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	225 741 866	2,01 %
Kristiansand kommunale pensjonskasse	219 177 752	1,95 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	215 356 591	1,91 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	198 416 158	1,76 %
Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS	197 499 091	1,76 %
Sandfjord Kommunale Pensjonskasse	196 422 585	1,75 %
Danica Pensjonsforsikring AS	190 025 539	1,69 %
Molde Kommunale Pensjonskasse	177 288 700	1,58 %
Skien kommunale pensjonskasse	167 086 051	1,49 %
Nortura Konsernpensjonskasse	161 899 732	1,44 %
Storebrand Livsforsikring AS	148 373 071	1,32 %
Norges Banks Pensjonskasse	146 469 206	1,30 %
DNV GL Pensjonskasse	141 754 974	1,26 %
Eidsiva Pensjonskasse	135 161 222	1,20 %
Kvinnherad Kommune sitt kraftfond	120 023 191	1,07 %
Frende Skadeforsikring AS	115 224 166	1,02 %
Viken pensjonskasse	106 152 155	0,94 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	100 801 940	0,90 %
JAG Holding AS	96 442 889	0,86 %
Bodø kommunale pensjonskasse	95 602 138	0,85 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	93 819 152	0,83 %
Haugesund kommunale pensjonskasse	88 293 691	0,78 %
Statnett SFs Pensjonskasse	72 781 258	0,65 %
LKAB Norge Pensjonskasse	72 619 356	0,65 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	68 322 768	0,61 %
Mondelez Norge Pensjonskasse	60 606 883	0,54 %
Kronos Norge Pensjonskasse	59 909 429	0,53 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	57 717 750	0,51 %
Norsk Hussopp Forsikring	57 187 157	0,51 %
Agder Energi Pensjonskasse	54 480 926	0,48 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige	53 784 521	0,48 %
Frende Livsforsikring AS	52 205 839	0,46 %
Aker Pensjonskasse	49 498 982	0,44 %
E-CO Energi Pensjonskasse	49 248 257	0,44 %
Infratek pensjonskasse	48 599 292	0,43 %
Finansforbundet	36 246 100	0,32 %
Adresseavisen Pensjonskasse	28 768 521	0,26 %
BW Gas ASA Pensjonskasse	28 112 294	0,25 %
Skogbrand Forsikringselskap Gjensidig	23 233 512	0,21 %
Heli-One Norge Pensjonskasse	16 952 410	0,15 %
Avalanche AS	12 609 349	0,11 %
PP Finans Postfolkenes Personellservice SA	12 359 712	0,11 %
NHST Media Group Pensjonskasse	8 106 644	0,07 %
Otterhaug AS	7 496 999	0,07 %
Varig Orkla Forsikring gjensidig	7 344 570	0,07 %
Surnadal, Heim og Tingvoll Gjensidig brannkasse	6 054 601	0,05 %
Vartdal Fiskeriselskap AS	5 089 304	0,05 %
Trysil Kommune	4 802 554	0,04 %
Det Mosaiske Trossamfund	4 709 521	0,04 %
<b>Totalt</b>	<b>11 249 758 307</b>	<b>100,00 %</b>

### Utbetaling av kapital

Selskapet har foretatt følgende utbetaling av kapital:

MNOK	2021	2020
Utdeling januar	-128,5	-113,5
Ekstraordinær utdeling mars	-100,0	-
Utdeling april	-128,5	-127,4
Utdeling juli	-128,5	-128,5
Utdeling oktober	-135,0	-128,5
<b>Sum per 31.12.</b>	<b>-620,5</b>	<b>-497,9</b>



## 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 %
Stb 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 2021.

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
Stb Kjøpesenter Østfoldhallen AS	0,1	0,1	0,1	0,0
SEN Holding AS	1,9	1,9	208,3	110,5
Brynsalléen 6 KS	277,6	277,6	352,8	21,7
Sum investering i datterselskap	<b>280,0</b>	<b>280,0</b>		
Metro Senter ANS (FKV) 1)	<b>556,8</b>	<b>556,8</b>	1 786,8	172,5
<b>Utgående balanse 31.12.2021</b>	<b>836,8</b>	<b>836,8</b>		
Utgående balanse 31.12.2020	1 262,3	1 262,3		

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.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS

### Note 8: 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	2021	2020
Forvaltningshonorar	Norge	4	12,7	12,1
Utleiehonorar Storebrand Asset Management	Norge		0,2	0,0
Renter på konsernmellomværende, inntekt	Norge	5	213,5	316,7
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 minde enn ett år:

MNOK	2021	2020
Lån til selskap i samme konsern	0,0	0,0
<b>Sum</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

#### Fordringer med forfall senere enn ett år:

MNOK	2021	2020
Lån til selskap i samme konsern	8 753,2	7 873,1
<b>Sum</b>	<b>8 753,2</b>	<b>7 873,1</b>

Storebrand Eiendomsfond Norge KS' lån til døtre og felleskontrollert virksomhet er avdragsfrie, men forfaller til betaling ved påkrav. Lånene forrentes med 2,6 % p.a. som skal være gjenstand for årlig regulering.

#### Langsiktig rentebærende gjeld:

MNOK	2021	2020
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-0,1	-0,1
<b>Sum</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>

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



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

MNOK	Note	2020	2020
Kundefordringer		7,5	1,3
Avsetning tap på fordringer	3	-0,4	0,0
<b>Netto kundefordringer per. 31.12.</b>		<b>7,1</b>	<b>1,3</b>
Andre kortsiktige fordringer		0,4	0,9
<b>Sum kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per. 31.12.</b>		<b>7,4</b>	<b>2,2</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 10: Uopptjent Inntekt

MNOK	2021	2020
Gevinst ved salg av døtre - kontinuitetsgjennomskjæring	94,9	94,9
<b>SUM per. 31.12.</b>	<b>94,9</b>	<b>94,9</b>

Storebrand Eiendomsfond Norge KS solgte i 2011 sine aksjer i Våler Distribusjonslager AS, Båntjernveien 12-15 AS, Deli Skog Sydøst AS, Berger Omlastingssentral 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 døtrene realiseres. I 2019 ble Våler Distribusjonslager AS solgt ut av konsernet og interngevinsten for Våler Distribusjonslager AS fra 2011 på 8,1 millioner kroner inntektsført.



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

MNOK	Note	2021	2020
Leverandørgjeld		2,1	1,3
Annen kortsiktig gjeld		12,0	16,4
<b>SUM per. 31.12.</b>		<b>14,2</b>	<b>17,8</b>



## 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	2021	2020
Årets resultat	311,9	414,8
Endring midlertidige forskjeller	-25,3	-5,4
Permanente forskjeller	12 0,0	0,0
<b>Årets næringsinntekt/-underskudd på deltakers hånd</b>	<b>286,5</b>	<b>409,4</b>

	2021	2020
<b>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</b>		
Driftsmidler	0,0	0,0
Fordringer	0,0	0,0
Resultatforskjeller i deltagerlignede selskaper	8,0	
<b>Sum skatteøkende midlertidige forskjeller</b>	<b>8,0</b>	<b>0,0</b>

<b>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</b>		
Driftsmidler	-16,1	-20,5
Fordringer	-0,4	-0,4
Resultatforskjeller i deltagerlignede selskaper		-12,9
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>-16,5</b>	<b>-33,8</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-8,5</b>	<b>-33,8</b>



## **Storebrand Eiendomsfond Norge KS**

### **Note 13: Presisering om usikkerhet og fremtidsutsikter**

I løpet av 2021 har COVID-19 spredt seg til enda større deler av verden. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2021 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringsseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og økt kredittrisiko.

Selskapet eier aksjer i datterselskaper som har eiendommer innenfor logistikk, kontor og hotell. Hotelleiendommene har blitt påvirket av Covid-19 i form av lavere eiendomsverdier og lavere likviditet i 2020. I 2021 er situasjonen bedret og eiendomsverdiene er noe oppjustert i forhold til 2020.

Selskapet vil bidra med likviditet i form av egenkapital eller lån ved behov og det er foretatt nedskrivning av aksjer i disse eiendommene.