



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 11.02.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 14.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		105 761 703	103 474 498
Annen driftsinntekt		777 451	1 160 357
<b>Sum inntekter</b>		<b>106 539 154</b>	<b>104 634 855</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 120 380	48 223 196
Eiendomsrelaterte kostnader	3	8 172 006	9 363 958
Administrasjonskostnader	4	19 389 866	17 537 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>75 682 252</b>	<b>75 124 591</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 856 902</b>	<b>29 510 264</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	383 975 704	236 291 420
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>383 975 704</b>	<b>236 291 420</b>
Annen finanskostnad	5	19 283	21 483
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 283</b>	<b>21 483</b>
<b>Netto finans</b>		<b>383 956 421</b>	<b>236 269 937</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>414 813 323</b>	<b>265 780 201</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>414 813 323</b>	<b>265 780 201</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>414 813 323</b>	<b>265 780 201</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	414 813 322	265 780 201
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>414 813 322</b>	<b>265 780 201</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	926 343 338	943 581 281
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>926 343 338</b>	<b>943 581 281</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	705 597 125	329 347 125
Lån til foretak i samme konsern	8	7 873 086 550	6 712 645 587
Investeringer i tilknyttet selskap	7	556 793 363	556 793 363
Andre fordringer		78 972	167 039
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 135 556 010</b>	<b>7 598 953 114</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 061 899 348</b>	<b>8 542 534 395</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 343 174	2 610 040
Andre fordringer	9	867 874	1 646 366
Konsernfordringer	8		
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 211 048</b>	<b>4 256 406</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		103 281 960	76 808 513
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>103 281 960</b>	<b>76 808 513</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>105 493 008</b>	<b>81 064 919</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 167 392 356</b>	<b>8 623 599 314</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital		3 970 049 687	3 322 049 687
Besluttet ikke reg selskapskapital			
Annen innskutt selskapskapital		3 917 074 529	2 945 074 529
Annen innskutt egenkapital		2 049 670 429	2 132 784 808
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	10	<b>9 936 794 645</b>	<b>8 399 909 024</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		117 879 652	117 865 303
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	10	<b>117 879 652</b>	<b>117 865 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>10 054 674 297</b>	<b>8 517 774 327</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	66 892	66 892
Øvrig langsiktig gjeld	12	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>			
Annen kortsiktig gjeld	11	17 751 165	10 902 218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 751 165</b>	<b>10 902 218</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 718 058</b>	<b>105 869 111</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 167 392 355</b>	<b>8 623 643 438</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	6	612 504 544	605 783 969
Andre driftsinntekter		777 451	1 160 357
Verdiendring investeringseiendom	5	500 435 841	320 816 861
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 113 717 836</b>	<b>927 761 187</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiendomsrelaterte kostnader	7	26 238 290	27 022 876
Administrasjonskostnader	8	91 226 940	77 569 263
<b>Sum kostnader</b>		<b>117 465 230</b>	<b>104 592 139</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>996 252 606</b>	<b>823 169 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	9,11	72 754 021	53 710 641
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 754 021</b>	<b>53 710 641</b>
Annen finanskostnad	9	146 516	93 481
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>146 516</b>	<b>93 481</b>
<b>Netto finans</b>		<b>72 607 505</b>	<b>53 617 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 068 860 111</b>	<b>876 786 208</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	128 076 185	95 051 820
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>940 783 926</b>	<b>781 734 388</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>940 783 926</b>	<b>781 734 388</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		940 783 926	781 734 388
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>940 783 926</b>	<b>781 734 388</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Ivesteringseiendommer	4,5	13 450 414 759	11 384 050 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 450 414 759</b>	<b>11 384 050 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	842 182 967	853 372 103
Finansiell eiendel til virkelig verdi	4	76 935 240	
Andre fordringer		1 131 990	827 284
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>920 250 197</b>	<b>854 199 387</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 370 664 956</b>	<b>12 238 249 387</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4,13	8 156 477	6 978 790
Andre fordringer	4,13	27 474 298	13 005 659
Andre fordringer		0	
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 630 775</b>	<b>19 984 449</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	388 643 741	286 109 182
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>388 643 741</b>	<b>286 109 182</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>424 274 516</b>	<b>306 093 631</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 794 939 472</b>	<b>12 544 343 018</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital	14	3 970 049 687	3 322 049 687
Annen innskutt egenkapital	14	4 955 074 529	3 983 074 529
Bunden selskapskapital, besl ikke reg	14		
Annen selskapskapital, besl ikke reg	14		
Annen innskutt egenkapital	14	1 011 684 813	1 094 784 813
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 936 809 029</b>	<b>8 399 909 029</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	4 189 012 113	3 663 039 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 189 012 113</b>	<b>3 663 039 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 125 821 142</b>	<b>12 062 948 860</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	574 182 670	445 856 950
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>574 182 670</b>	<b>445 856 950</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 437 486	1 437 486
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 437 486</b>	<b>1 437 486</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>575 620 156</b>	<b>447 294 436</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	4,15	65 286 293	27 334 068
Avsetninger	15	28 211 881	6 765 654
Andre forpliktelser	16	0	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>93 498 174</b>	<b>34 099 722</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>669 118 330</b>	<b>481 394 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 794 939 472</b>	<b>12 544 343 018</b>



# Storebrand Eiendomsfond Norge KS

## Årsrapport for 2020



 storebrand



## Årsberetning 2020 Storebrand Eiendomsfond Norge KS

(tall i parentes er sammenlignbare tall for 2019)

### 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 i år 10 års jubileum og har samlet levert høyest avkastning blant sine mest sammenlignbare konkurrenter (DNB Scandinavian Property Fund og Aberdeen Eiendom Norge I) i løpet av disse 10 årene, med en gjennomsnittlig avkastning på 8,0 prosent. SEN ble i 2020 ratet som nr 1 i Nord-Europa i klassen Diversified - Office/Industrial Core, av Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

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 omsattelig næringseiendom. Selskapets primære målgruppe er pensjonskasser, forsikringselskaper og andre større institusjonelle investorer som ønsker å investere i ferdigutviklet eiendom med lang tidshorisont og forutsigbare kontantstrømmer. Konsernet fokuserer på ferdigutviklet eiendom med følgende egenskaper:

- Sentral beliggenhet
- Solide leietakere
- Diversifisert leietakersammensetning
- Lange leiekontrakter

Alle selskapene som inngår i SEN konsern har næringseiendom som hovedvirksomhet. Majoriteten av næringseiendommene i konsernet eies av datterselskap av SEN Holding AS.

Per 31. desember 2020 eide Storebrand Livsforsikring AS 26 prosent av SEN gjennom komplementaren Storebrand Eiendomsfond Norge AS og kommandittisten Storebrand Eiendomsfond Invest AS. De øvrige 74 prosentene eies hovedsakelig av private og offentlige pensjonskasser.

### Utviklingen i 2020

I løpet av 2020 har Covid-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn til hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier, og økt kredittrisiko.

SEN KS har levert god avkastning i et generelt godt eiendomsmarked. Konsernet ga en totalavkastning på 7,6 prosent (7,1 prosent) i 2020, hvorav 4,5 prosent (4,8 prosent) var direkteavkastning og 3,2 prosent (2,5 prosent) var verdiendring. Gjennomsnittlig avkastning siden oppstart er 8,0 prosent.

SEN kjøpte i 2020 to hoteller, begge i "Stor-Oslo". Hotellet på Helsefyr, Oslo, ble overtatt 3. februar 2020, mens hotellet på Lillestrøm ble overtatt 6. mars 2020. Det ble ikke solgt noen eiendommer i 2020.

Som følge av Covid-19 har hotellene i SEN vært stengt i perioder av 2020. Dette resulterer i at samlet leieinntekt for året begrenses seg til minimumsleie/garantileie. Leiekontrakten med Scandic Fornebu hadde en regulering i opprinnelig leiekontrakt om bortfall av minimumsleie i september 2020. De to nyinnkjøpte hotellene har derimot faste leieinntekter gjennom minimumsleie på Scandic Lillestrøm på 10 millioner kroner per år, og garantileie på Helsefyr Hotell på 55 millioner kroner i ca. 5 år fra kjøpstidspunktet.

Innen handelsegmentet har totalomsetningen i 2020 utviklet seg positivt. Det er imidlertid store forskjeller mellom de ulike handelssegmentene og ulike drivere. Det er innført statlige støtteordninger, i tillegg til at kjøpesentereierne har bidratt. SEN har i 2020 gitt begrensede leierabatter knyttet til Covid 19, og i de fleste tilfeller er leietiden forlenget tilsvarende leierabatten.

Eiendommene innenfor segmentene kontor og logistikk er i ubetydelig grad påvirket av Covid-19.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2020

Til tross for svekket makro og økt usikkerhet grunnet Covid-19 ble prime yield for kontor i 4. kvartal 2020 nedjustert fra 3,75 prosent til 3,3 prosent (noen meglerhus operer med prime yield ned mot 3,25 prosent). Yieldkompresjonen kommer etter flere referansetransaksjoner som bekrefter reduksjonen i prime yield kontor for Oslo. For kontoreiendommer i Oslo forventes den høye etterspørselen å fortsette videre inn i 2021. Markedet ser ut til å forvente fortsatt lave renter og eiendom blir sett på som en trygg havn med større grad av inflasjonsbeskyttelse enn andre aktivaklasser. Kontorledigheten stiger svakt, men Covid-19 har ikke gitt store endringer så langt. En kombinasjon av ferdigstilling av nybygg i 2020-21 samt et noe avventende leietakermarked påvirker noe, men de fleste spør en begrenset påvirkning på leiepriser. Rapporter fra 4. kvartal 2020 tilsier at leienivåene for kontor Oslo er tilnærmet på nivå med perioden før utbruddet av pandemien.

Konsernets eiendomsportefølje ble av eksterne sakkyndige verdsatt til 14.363,3 millioner kroner per 31. desember 2020 mot 12.237,0 millioner per 31.12.2019 for videreført virksomhet, med vektet gjenværende leietid på 7,7 år (8,5 år). Porteføljen bestod per 31. desember 2020 av 23 eiendommer med god beliggenhet og solide leietakere. Porteføljen er eksponert mot fire eiendomssegmenter: kontor (45,5 prosent), logistikk (28,5 prosent), handel (12 prosent) og hotell (14 prosent).

### Redegjørelse for årsregnskapet

#### *Konsern*

SEN konsern hadde totale driftsinntekter på 613,3 millioner kroner (606,9 millioner). Porteføljen er veldiversifisert og overordnet kjennetegnet av solide leietakere. Årlig leieregulering bidrar positivt, og garantieleie og minimumsleie i hotell segmentet bidrar til å minimere tap som følge av Covid 19. Dette til tross for at hotellene har holdt stengt store deler av året. Totale driftskostnader utgjorde 117,5 millioner kroner (104,6 millioner). Kostnadene har vært stabile i perioden, og økningen skyldes i hovedsak kjøp av nye eiendommer. Verdiendringen på investeringseiendom utgjorde 500,4 millioner kroner (320,8 millioner). Økning i verdiendring fra i fjor er som følge av god utvikling i kontor og logistikk, og til tross for at hotell bidrar negativt. Konsernets årsresultat for 2020 utgjorde 940,8 millioner kroner (781,7 millioner).

Konsernets likviditetsbeholdning utgjorde 388,6 millioner kroner per 31. desember 2020 (286,1 millioner) og kortsiktige fordringer utgjorde 35,6 millioner kroner (20,0 millioner). Konsernets kortsiktige gjeld består hovedsakelig av driftskreditt og utgjorde 93,5 millioner kroner (34,1 millioner kroner), tilsvarende 0,6 prosent av totalkapitalen. Totalkapitalen ved utgangen av året var 14.794,9 millioner kroner (12.544,3 millioner), og egenkapitalandelen 95,5 prosent (96,2 prosent).

#### *SEN*

SEN hadde driftsinntekter på 106,5 millioner kroner (104,6 millioner) mens totale driftskostnader er stabile og utgjorde 75,7 millioner kroner (75,1 millioner). Inntektene økte med årlig leieregulering og noe redusert ledighet. Omsetningsinntekt er noe påvirket av Covid 19.

Selskapets likviditetsbeholdning var 103,3 millioner kroner (76,8 millioner) per 31. desember 2020, mens kortsiktige fordringer utgjorde 2,2 millioner kroner (4,3 millioner). Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde 17,8 millioner kroner (10,9 millioner) ved utgangen av året. Totalkapitalen ved utgangen av året var 10.167,4 millioner kroner (8.623,6 millioner), og egenkapitalandelen 98,9 prosent (98,8 prosent).

#### *Hendelser etter balansedagen*

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

#### *Fortsatt drift*

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

Etter styrets beste overbevisning er års- og konsernregnskapet for 2020 utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2020

### **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 over risikofaktorene beskrevet nedenfor er ikke uttømmende. Selskapets risiko er primært knyttet til utviklingen i markedet for næringsseiendom i Norge.

#### *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.

SEN vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, og dette vil kunne gi endringer i leienivåer, 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 eiendommenes verdi. Utviklingen i markedsverdi på eiendommene fra 2019 til 2020 viser en positiv trend med verdiendring på 500,4 millioner kroner (320,8 millioner) for videreført virksomhet.

##### *Renterisiko*

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

##### *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 2020 og 2019 har vært begrenset. Ved utgangen av året utgjorde forfalte, ikke betalte fordringer 6,9 prosent (3,2 prosent) av brutto kundefordringer. Økningen skyldes blant annet betalingsutsettelse til leietakere. Fordringene er gjort opp i henhold til avtale i januar 2021.

##### *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 begge svært relevante for eiendomsinvesteringene. Det er gjennomført en scenariobasert finansiell klimarisikovurdering for eiendommene samlet, som ledd i en overordnet risikovurdering. Videre er det gjennomført en vurdering av fysisk klima- og naturrisiko på byggnivå, blant annet med sikte på oppdatering av beredskapsplaner, planlegging av eventuelle tiltak for klimatilpasning og annen reduksjon av klimarisiko. Det er ikke avdekket forhold av uhåndterbar karakter ved eiendommene. Det arbeides for å ytterligere sikre at man i Due Diligence ivaretar klimarisiko også ved kjøp av eiendom.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2020

### *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-/rehabiliterings fase. Dersom forvalter selv opplever at flere av sine 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*

Verdien av eiendommene kan bli påvirket av endringer i regulatoriske forhold. Dette kan medføre lavere verdsettelse eller at eiendommen blir mindre likvid. Et eksempel på en slik endring kan være endrede krav til bærekraft, enten i form av myndighetskrav, eller fastsettelse av nye krav fra leietakere. Slike forhold kan blant annet påvirke verddivurdering på eiendommene.

### **Kapitalforhold**

Konsernet legger vekt på å tilpasse nivået på egenkapital fortløpende og planmessig. Det er i 2020 utbetalt totalt 497,9 millioner kroner (938,1 millioner) til deltakerne. Det er styrets oppfatning at konsernets egenkapital er tilfredsstillende og forsvarlig basert på den virksomhet som drives.

Antall andeler har i 2020 økt med 1.246.746.851 og utgjør 10.707.273.916.

### **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.

### *Endringer i styret*

Styret i SEN består av fem medlemmer. I 2020 ble Hans Petter Horsgaard valgt inn i styret etter Trond Roar Birkelund og Heidi Iren Sunde etter Marita G. Følstad.

### *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**

Selskapets forhold til bærekraft og samfunnsansvar ble i august 2019 tydeliggjort gjennom vedtak av "Retningslinje for bærekraft". Denne angir 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 daglig drift av forvaltningsorganisasjonen ivaretas operasjonaliseringen i stor grad gjennom tilhørigheten til Storebrand-konsernet, som har 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 Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB, som en indikator, kvalitetsreferanse og et verktøy for utvikling av total



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2020

bærekraftsstandard. Evalueringen dekker miljø, sosiale forhold og selskapsstyring innen dimensjonene management og performance, dvs på både fondsforvalter-, portefølje- og bygg-nivå. Storebrand Eiendomsfond Norge KS har i fem år på rad økt scoren, og ble i 2019 nr. 1 av 10 nord-europeiske porteføljer med tilsvarende sammensetning. Forvalter resertifiserte sitt miljøledelses-system etter Miljøfyrtårnstandarden i 2019, med tre års varighet. Innkjøpte forvaltningstjenester er i all hovedsak miljøsertifisert etter enten Miljøfyrtårn eller ISO 14001.

Ut fra målet om å sikre verdier og langsiktig risikojustert avkastning, er fondets strategi at man gjennom investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal bidra til å minimere miljøfotavtrykk og negativ innvirkning på omverden. Fondet skal søke å utnytte mulighetene til verdiskapning og å yte et positivt bidrag til miljø, helse og sikkerhet i egen organisasjon, i verdikjeden og i omgivelsene. Selskapet sikter mot en ledende posisjon innen bærekraft, som "Norges grønne eiendomsfond".

Miljøplaner for drift av eiendommene, med årlige mål, rapportering og løpende miljøoppfølging blant annet innen energi, vann og avfall 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. Herunder at innkjøp i hele verdikjeden også bidrar til minst mulig klimagassutslipp, press på naturressursene, avfallsproduksjon, forurensning og transport.

Miljøregnskapet for eiendommene danner grunnlaget for det systematiske miljøarbeidet. For 2020 dekker regnskapstall eiendommer som har vært i porteføljen hele driftsåret. To eiendommer er i løpet av året sertifisert etter BREEAM In-Use, Brynsalleen 6 og Østfoldhallene. Vi har også startet arbeidet for flere andre kontoreiendommer samt Helsefyrt hotell, som vil fullføres i 2021. 19 prosent av AuM er pr 2020 sertifisert. Overordnet langsiktig mål er 100 prosent sertifiseringsgrad, hvor omfanget av eiendom utenfor operasjonell kontroll (barehouse leieavtaler) gjør målet utfordrende å realisere. Målet for GRESB-ratingen er i løpet av noen år å være blant de 20 prosent beste globalt, med 5 stjerner, mot 4 i 2020. Det lages en egen årsrapport for bærekraft for SEN.

### Strategi og utsikter for 2021

SEN har som målsetting å være det foretrukne valget for pensjonskasser og stiftelser når det gjelder eiendomsallokering i valg av fond til deres investeringsporteføljer. SEN har opparbeidet en meget solid posisjon i dette markedet og opplever fortsatt sterk kundeetterspørsel.

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 oppbyggingen av porteføljen vektlegger vi sammensetning fordelt på segment, vektet gjenværende leietid, likviditet og kredittrisiko. Fokus er rettet mot ferdigutviklet eiendom med lange leiekontrakter og god beliggenhet på gode kommunikasjonsknutepunkter.

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. Det er identifisert flere eiendommer i porteføljen 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. Det vil i tillegg gjøres løpende vurderinger med tanke på mulige salg enten i form av en pris/risiko vurdering eller i forbindelse med prosesser rundt videreutviklingsmuligheter.

Vår strategi er å vekte oss opp i kontor. Kontorporteføljen vekter ved årsskiftet i nedre halvdel av intervallet, og dagens kontorportefølje inneholder sannsynlige salgskandidater de nærmeste årene som følge av eiendomsmessige forhold. Dette gjelder eiendommer hvor reguleringen kan endres til boligformål og hvor dagens investeringsstrategi ikke inkluderer bygging og salg av leiligheter.

For lager og logistikk søkes dagens vekting opprettholdt.

I handelssegmentet er vektingen lav, men en oppvekting i handelssegmentet kan være relevant på sikt. Dette segmentet er p.t. assosiert med høy 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. Dagens beløpsmessige eksponering (uavhengig av prosentvis vekting) opprettholdes inntil vi finner attraktive investeringsmuligheter innen segmentet.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2020

For Hotell opprettholdes dagen eksponering. Det planlegges hverken kjøp eller salg innen segmentet.

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.

I 2021 er det planlagt samlede investeringer på ca. 1 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.

Det vurderes at etterspørselen etter andeler i SEN KS vil være god i 2021. I 2020 har Storebrand Livsforsikring AS netto solgt andeler for 455,1 millioner kroner, hvorav MNOK 166,9 millioner kroner har vært i forbindelse med reinvestering av utbytter.

### Årsresultat og disponeringer

SEN (mørselskapet) oppnådde et årsresultat på 414,8 millioner kroner for 2020. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Beløp i millioner kroner:

Overført til annen egenkapital	414,8
<b>Totalt disponert</b>	<b>414,8</b>

Lysaker, 15. februar 2021

Styret for Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)  
Styrets leder

Heidi Iren Sunde (sign.)  
Styremedlem

Hans Petter Horsgaard (sign.)  
Styremedlem

Trond Finn Eriksen (sign.)  
Styremedlem

Jens Kristian Bøe (sign.)  
Styremedlem



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

MNOK	Note	2020	2019
Leieinntekter	5,6	612,5	605,8
Andre driftsinntekter		0,8	1,2
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>613,3</b>	<b>606,9</b>
Eiendomsrelaterte kostnader	5,7	26,2	27,0
Administrasjonskostnader	8	91,2	77,6
<b>Driftsresultat før verdiendring</b>		<b>495,8</b>	<b>502,4</b>
Verdiendring investeringseiendommer	5	500,4	320,8
<b>Driftsresultat</b>		<b>996,3</b>	<b>790,3</b>
Finansinntekter	4,9,11	72,8	53,7
Finanskostnader	9	-0,1	-0,1
<b>Resultat før skatt</b>		<b>1 068,9</b>	<b>876,8</b>
Skattekostnad	10	-128,1	-95,1
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>940,8</b>	<b>781,7</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>940,8</b>	<b>781,7</b>



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

MNOK	Note	2020	2019
<b>Årets resultat</b>		<b>940,8</b>	<b>781,7</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>940,8</b>	<b>781,7</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Balanseoppstilling

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
MNOK			
<b>Anleggsmidler</b>			
Investerings eiendommer	4,5	13 450,4	11 384,1
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	4	76,9	0,0
Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	842,2	853,4
Andre langsiktige fordringer		1,1	0,8
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 370,7</b>	<b>12 238,2</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	4,13	8,2	7,0
Andre kortsiktige fordringer	4,13	27,5	13,0
Bankinnskudd	4	388,6	286,1
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>424,3</b>	<b>306,1</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 794,9</b>	<b>12 544,3</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
MNOK			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital	14	3 970,0	3 322,0
Annen innskutt selskapskapital	14	4 955,1	3 983,1
Annen innskutt kapital	14	1 011,7	1 094,8
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 936,8</b>	<b>8 399,9</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	4 189,0	3 663,0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 189,0</b>	<b>3 663,0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 125,8</b>	<b>12 062,9</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Forpliktelser ved utsatt skatt	10	574,2	445,9
Depositumsinnskudd	4	1,4	1,4
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>575,6</b>	<b>447,3</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	4,15	65,3	27,3
Avsetninger	15	28,2	6,8
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>93,5</b>	<b>34,1</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>669,1</b>	<b>481,4</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 794,9</b>	<b>12 544,3</b>

Lysaker, 15. februar 2021  
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 01.01.2019</b>		<b>3 322,0</b>	<b>3 983,1</b>	<b>1 767,1</b>	<b>9 072,2</b>
Kapitalnedsettelse					0,0
Utbetaling av kapital	14				0,0
Utbetaling av kapital	14			-672,3	-672,3
<b>Egenkapital pr. 31.12.2019</b>		<b>3 322,0</b>	<b>3 983,1</b>	<b>1 094,8</b>	<b>8 399,9</b>
<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>

  

MNOK	Note	Annen opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital	Total egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2019</b>		<b>3 147,1</b>	<b>3 147,1</b>	<b>12 219,3</b>
Utbetaling av kapital	14	-265,8	-265,8	-938,1
Totalresultat for perioden		781,7	781,7	781,7
Stiftelsesomkostninger			0,0	0,0
<b>Egenkapital pr. 31.12.2019</b>		<b>3 663,0</b>	<b>3 663,0</b>	<b>12 062,9</b>
<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>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Oppstilling over kontantstrømmer

MNOK	Note	2020	2019
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skatt for videreført virksomhet		1 068,9	876,8
Verdiendring investeringseiendom	5	-500,4	-287,9
Verdiendring finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	4	-44,9	0,0
Andel resultat fra felleskontrollert virksomhet (Økn./red. i kundefordringer)	9	-23,8	-48,4
Økn./red. i leverandørgjeld		-1,2	18,2
Økn./red. i leverandørgjeld		27,1	-2,4
Endring i andre tidsavgrensingsposter		15,6	-26,3
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>541,3</b>	<b>530,0</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Kjøp av investeringseiendommer	5	-1 565,9	-58,6
Salg av investeringseiendommer		0,0	457,7
Endring i andre langsiktige tidsavgrensninger		-30,0	-0,7
Innbetalinger fra investeringer i felleskontroll. virksomhet		35,0	36,5
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 560,9</b>	<b>434,9</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling av selskapskapital		1 620,0	0,0
Tilbakebetaling av egenkapital	14	-497,9	-938,1
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter</b>		<b>1 122,1</b>	<b>-938,1</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>102,5</b>	<b>26,8</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året</b>		<b>286,1</b>	<b>259,4</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt</b>		<b>388,6</b>	<b>286,1</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: Hendelser etter balansedagen



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2020

### Note 1. Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper:

#### 1. Selskapsinformasjon

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) et norsk kommandittselskap hjemmehørende i Norge. Konsernregnskapet for 2020 ble fastsatt av styret 11. februar 2021 for godkjenning av Selskapsmøtet den 9. mars 2021.

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 2020 og 2019. 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 2020 og som kan ha betydning for SEN omtales nedenfor.

#### *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 utleiere. Endringen har dermed ikke hatt vesentlige effekter i konsernregnskapet til SEN.



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2020

---

Det er ikke identifisert nye standarder og endringer i standarder som ikke er gjort gjeldende per 31. desember 2020 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 datterselskap.

### 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 2020

---

'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 2020**

---

**9. Finansielle instrumenter****9-1. Generelle prinsipper og definisjoner***Innregning og fraregning*

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes i balansen når Storebrand Eiendomsfond Norge 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 kredittap 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 kredittap*

Verdifall på finansielle eiendeler, hovedsakelig kundefordringer er basert på en «expected credit loss» modell. Konsernet benytter unntaksmuligheten definert i standarden for



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2020

---

kundefordringer, slik at avsetning for forventet kredittap er basert på tap for hele livssyklusen til fordringen.

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

Konsernet har historisk hatt svært lave kredittap. I forbindelse med den pågående Covid-19 pandemien, følges utestående fordringer opp tett. Det er gitt noen betalingsutsettelse. Ved utgangen av året er det fortsatt svært lave kredittap og utestående kundefordringer har kun økt marginalt sammenlignet med fjoråret.

### 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 skatlegges 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.



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2020

---

### **11. Leieavtaler**

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

### **12. 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 2020

---

### **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 2020.

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 løpet av 2020 har Covid-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset i eiendomsbransjen, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det 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 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 vesentlig 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 2020

---

### 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 2020**

---

**Note 3: Risiko**

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer risiko: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. 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 Selskapsmøte.

**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 2020 er det særlig den pågående pandemien som påvirker markedsverdiene og har gitt større usikkerhet knyttet til verdifastsettelsen.

Solid verdistigning i 2020 til tross for historisk kriseår. Kraftig rentefall og inflasjonsbeskyttelse gjør at investorene ser på eiendom som en trygg havn. Prime yield er ifølge observerte transaksjoner (kontor for Oslo CBD) redusert til rekordlave ~3,25-3,30 prosent, fra tidligere ~3,75 prosent.

De fleste spår begrenset nedgang i kontorleienivå fremover, til tross for utstrakt bruk av hjemmekontor. Internetthandel og endringer innen vårt handelsmønster, antas å bidra til at logistikk fortsatt vil være et attraktivt investeringssegment fremover. Innenfor hotellsegmentet er det nå en forventning om at reise- og møtevirksomhet normaliseres først i 2023. For handel er det erfaringsvis store forskjeller mellom segmenter og for type senter. Beliggenhet for våre handelseiendommer har så langt gitt økt omsetning blant annet som følge av redusert grensehandel. Da det er vanskelig å si noe om fremtidige handelsmønster, har de sakkyndige lagt til grunn økt risikopåslag i sine verddivurderinger per 31. desember 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 2020

Investerings eiendom fordelt på eiendomstype	2020	2019
Kontor	45 %	50 %
Handel	12 %	14 %
Logistikk	28 %	30 %
Hotell 1)	14 %	6 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

1) Kjøp av Helsefyrt Hotell og Portalen Hotell i 1. kvartal 2020 er inkludert i 2020 i tabellen ovenfor. Inkluderer finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet (garantieleie).

### 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 investerings eiendommene 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 31.12.2020 er i NOK.

### 3.2 Kreditt risiko

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

Hvis en leietaker ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser vil selskapet kunne gå glipp av leieinntekter og potensielt måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter. Det er innført rutiner som sikrer at slike tap på fordringer begrenses ved at de fleste av inngåtte leiekontrakter vil forplikte leietaker til 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 2020 og 2019 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 økt i 2020 sammenlignet med 2019. 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 2020

### Aldersfordeling på kundefordringer med videre per 31.12

MNOK	2020	2019
Ikke forfalte fordringer	20,3	17,5
Forfalt 1 - 30 dager	1,0	0,5
Forfalt 31 - 60 dager	0,2	0,0
Forfalt 61- 90 dager	0,0	0,0
Forfalt over 90 dager	0,3	0,0
<b>Sum brutto kundefordringer</b>	<b>21,8</b>	<b>18,1</b>
Avsetning forventet kredittap	-0,8	-
Utsatt leieinntekt	-12,8	-11,1
<b>Sum netto kundefordringer</b>	<b>8,2</b>	<b>7,0</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 2020**

---

**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 tilfredsstillende 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 2020 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 2020.

**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 2020**

---

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 2020

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 2020	Virkelig verdi 2019
<b>Eiendeler</b>					
Investeringseiendom			13 450,4	13 450,4	11 384,1
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet			76,9	76,9	0,0
<b>Sum virkelig verdi per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>13 527,3</b>	<b>13 527,3</b>	<b>11 384,1</b>

Investeringseiendommer og finansielle eiendeler til virkelig verdi - Nivå 3

NOK	Finansielle eiendeler	Investerings- eiendom
Balanse 1.1.20	0,0	11 384,1
Tilgang	79,3	1 565,9
Netto verdiendring	44,9	500,4
Annet	-47,3	0,0
<b>Balanse 31.12.</b>	<b>76,9</b>	<b>13 450,4</b>

Verdsettelse av finansielle instrumenter til amortisert kost

MNOK	Nivå 1 Kvoterte priser	Nivå 2 Observerbare forutsetninger	Nivå 3 Ikke observerbare forutsetninger	2020		2019	
				Virkelig verdi	Balansført verdi	Virkelig verdi	Balansført verdi
<b>Eiendeler</b>							
Andre finansielle eiendeler			36,8	36,8	36,8	20,8	20,8
<b>Sum per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>36,8</b>	<b>36,8</b>	<b>36,8</b>	<b>20,8</b>	<b>20,8</b>
<b>Gjeld</b>							
Andre finansielle forpliktelser			66,7	66,7	66,7	28,8	28,8
<b>Sum per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>28,8</b>	<b>28,8</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.

Konsernets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2020 og 2019.

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

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

Verdivurderingen av eiendom er særlig sensitiv for endring i avkastningskravet og forutsetninger om fremtidig kontantstrøm. En endring på 0,25 prosent i



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2020

---

avkastningskravet hvor alt annet holdes likt, vil medføre en endring av verdien på eiendomsporteføljen til SEN på om lag +/- 5,5 prosent.

Verdivurdering av finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er først og fremst sensitiv i forhold til endring i avkastningskravet og forventede kontantstrømmer fra underliggende leietaker, da selger av eiendommen skal betale differansen mellom 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 31.12.20</b>	-723,7	811,0
Endring i virkelig verdi per 31.12.19	-682,0	613,6

### Sensitivitet på finansielle eiendeler

	Endring i avkastningskrav	
<b>MNOK</b>	0,25 %	-0,25%
<b>Endring i virkelig verdi per 31.12.20</b>	-4,1	4,6
Endring i virkelig verdi per 31.12.19	0,0	0,0



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 5: Investeringsseidom

Alle eiendommene eies av konsernet.

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

Investeringsseidom 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 investeringsseidom.

Endring i balanseposten investeringsseidom er spesifisert i tabellen nedenfor.

### Endring i investeringsseidom

MNOK		2020	2019
Bokført verdi per. 1. januar		11 384,0	11 037,5
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1)	0,0	0,0
Tilgang ved investeringer knyttet til eiendommer		1 565,9	58,6
Resultatført verdiendring investeringsseidom		500,4	320,8
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer inkludert i total verdiendring	1)	0,0	-32,9
<b>Bokført verdi per. 31. desember</b>		<b>13 450,4</b>	<b>11 384,0</b>
Akkumulert verdiendring per. 31. desember		2 329,5	1 829,1

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

Investeringsseidommene er ikke stilt som sikkerhet (pant).

Ved utgangen av 2020 er totalt 1,4 % (1,0 %) av arealene for investeringsseidommer ikke utleid.

Ingen av investeringsseidommene benyttes av eierne i 2019 eller 2020.

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

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

MNOK	Note	2020	2019
Leieinntekter	6	612,5	605,8
Andre eiendomsrelaterte kostnader	7	-26,2	-27,0
<b>Resultat fra investeringsseidom bokført til virkelig verdi</b>		<b>586,3</b>	<b>578,8</b>



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

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av investeringseiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 8,8 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 2020 fordeler seg som følger:

Eiendom MNOK	Sted	Leieinntekt 2020	Gjenværende leietid (år)
Grev Wedelsplass 9/Skippergata 3	Oslo, Kvadraturen	64,2	2,2
Brynsalleen 6	Oslo, Bryn/Helsfyr	32,8	4,7
Nydalsveien 36	Oslo, Nydalen	18,4	3,5
Nydalsveien 38	Oslo, Nydalen	9,8	3,9
Gullhaug Torg 2B	Oslo, Nydalen	17,3	12,4
Lysaker Polaris	Lysaker	52,9	6,5
Solheimsgaten 7 A-E	Bergen	82,9	9,1
Østfoldhallen	Fredrikstad	41,0	4,3
Østfoldhallen BIG BOX	Fredrikstad	19,3	5,1
Metro Kjøpesenter	Lørenskog	49,8	4,0
Bergerterminalen	Skedsmo	40,7	8,5
Deli Skog Sydøst	Vestby	20,1	4,2
Berger Omlastningssentral	Skedsmokorset	10,1	3,7
Båntjernveien	Ullensaker	47,0	9,9
Destilleriveien 11	Gjelleråsen	84,1	16,6
Fornebu Hotell	Fornebu	23,7	8,8
Helsfyr Hotell *)	Oslo, Helsfyr	2,3	16,4
Portalen Hotell *)	Oslo, Lillestrøm	6,8	12,1
Lagårdsveien 44	Stavanger	39,1	11,7
<b>SUM per 31.12.2020</b>		<b>662,3</b>	<b>8,8</b>

\*) inntekter i vår eierperiode

Samlet variabel leie (omsetningsleie) innregnet som inntekt i regnskapsperioden utgjør 7,5 millioner kroner (9,4 millioner kroner i 2019).

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

2021	657,0
2022-2025	2 141,6
Etter 2025	2 394,5



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

<b>Eiendomsrelaterte kostnader</b>			
MNOK	Note	2020	2019
Løpende driftskostnader		12,6	13,6
Vedlikeholdskostnader		7,0	4,7
Utleie/markeds kostnader		1,3	2,4
Andel felleskostnader		4,5	6,4
Tap på fordringer	13	0,8	-0,1
<b>Sum</b>		<b>26,2</b>	<b>27,0</b>



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

### Administrasjonskostnader

MNOK	Note	2020	2019
Forvaltningshonorar	12	85,8	74,4
Godtgjørelse til revisor		0,5	0,5
Andre honorarer	12	4,6	2,3
Godtgjørelse til styret		0,4	0,3
<b>Sum</b>		<b>91,2</b>	<b>77,6</b>

### Spesifikasjon revisjonshonorar:

MNOK	2020	2019
Lovpålagt revisjon	0,4	0,4
Andre attestasjonstjenester	0,2	0,1
Andre tjenester utenfor revisjon	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0
<b>Sum</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

### Ytelser til ledende ansatte

Konsernet har ingen egne ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet 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	Eier antall andeler <sup>1)</sup>
Jens Kristian Bøe	89 250	0
Heidi Iren Sunde	26 250	0
Bjørn Eknes	14 875	0
Hans Petter Horsgaard	26 250	0
Marita G. Følstad	89 250	0
Tor Bredo Gotfredsen	26 250	0
Trond Roar Birkelund	78 750	0
<b>Sum 2020</b>	<b>350 875</b>	<b>0</b>
Sum 2019	336 000	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 selskapets valgkomite.



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

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader:

<b>Finansinntekter</b>			
MNOK	Note	2020	2019
Renteinntekter bankinnskudd		3,5	5,4
Verdiendring finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet		44,9	0,0
Andre finansinntekter		0,5	0,0
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	11	23,8	48,4
<b>Sum finansinntekter videreført virksomhet</b>		<b>72,8</b>	<b>53,7</b>
<b>Finanskostnader</b>			
MNOK		2020	2019
Rentekostnader		0,1	0,0
Andre finanskostnader		0,0	0,1
<b>Sum finanskostnader videreført virksomhet</b>		<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Netto finansposter videreført virksomhet</b>		<b>72,7</b>	<b>53,6</b>



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

MNOK

<b>Skattekostnad innregnet i resultatet:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Periodeskatt:</b>		
Betalbar skatt (periodeskatt)	0,0	0,0
<b>Utsatt skatt:</b>		
Endring forpliktelse ved utsatt skatt	128,1	96,1
Endring i skattesats (22 % 2020 og 2019)	0,0	0,0
<b>Skattekostnad</b>	<b>128,1</b>	<b>95,1</b>
<b>Avstemming av effektiv skattesats</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skatt	1 068,9	876,8
Resultat fra virksomhet holdt for salg		
<b>Forventet inntektskatt med nominell skattsats</b>	<b>235,1</b>	<b>192,9</b>
Skatteeffekten av :		
Ikke skattepliktig inntekt	-0,8	-7,2
Annet	0,0	0,7
Resultat beskattet på deltakers hånd	-106,4	-91,3
<b>Skattekostnad</b>	<b>128,0</b>	<b>95,1</b>
Kostnad ved skatt i resultatregnskapet	128,1	95,1
<b>Skattekostnad</b>	<b>128,1</b>	<b>95,1</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>11,98 %</b>	<b>10,84 %</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</b>		
Investerings eiendom	3 875,5	3 101,8
Finansielle instrumenter		
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Annet	46,3	3,2
<b>Sum skatteøkende midlertidige forskjeller</b>	<b>3 921,8</b>	<b>3 105,1</b>
<b>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</b>		
Annet	-0,4	-1,2
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,2</b>
Fremførbare underskudd/godtgjørelse	-236,9	-83,4
<b>Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel</b>	<b>3 684,6</b>	<b>3 020,4</b>
Grunnlag ikke balanseført utsatt skatt	-1 074,7	-993,8
<b>Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel</b>	<b>2 609,9</b>	<b>2 026,6</b>
<b>Netto utsatt skattefordel/-forpliktelse</b>	<b>574,2</b>	<b>445,9</b>
<b>Skattesats</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>

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 2020 og 2019.



## 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 %
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 Omlastningsentral 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

MNOK	2020	2019
<b>Balansført verdi per. 01.01.</b>	<b>853,4</b>	<b>841,5</b>
Andel resultat etter skatt	23,8	48,4
Utbytte	-35,0	-36,5
<b>Balansført verdi per. 31.12.</b>	<b>842,2</b>	<b>853,4</b>

Metro Senter ANS er ikke børsnotert slik at det foreligger ingen notert markedspris for investeringen.

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

Resultatregnskap	Note	2020	2019	
MNOK				
Leieinntekter		99,7	100,7	
Andre driftsinntekter		1,6	0,0	
Driftskostnader		-12,7	-15,0	
Verdiendring investeringseiendom		-41,1	11,0	
Netto finansposter		0,1	0,1	
<b>Totalresultat</b>		<b>47,6</b>	<b>96,7</b>	
Konsernets andel av totalresultatet	9	50 %	23,8	48,4
<b>Balanseoppstilling</b>				
Investeringseiendom		1 671,9	1 704,5	
Andre eiendeler		25,8	11,5	
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 697,7</b>	<b>1 716,0</b>	
Egenkapital		1 684,4	1 706,7	
Kortsiktig gjeld		13,3	9,3	
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 697,7</b>	<b>1 716,0</b>	
Konsernets andel av netto eiendeler		50 %	842,2	853,4



## 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 26,17 % av 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 2020 og 2019 vært styrerepresentert deltaker i Storebrand Eiendomsfond Norge KS.

Transaksjoner med nærstående parter	Land	Note	2020	2019
Forvaltningshonorar til SAM	Norge	8	79,2	71,6
Transaksjonshonorar til SAM	Norge		16,3	4,7
Utleiehonorar SAM	Norge	8	0,1	0,7
Prosjekthonorar SAM	Norge		0,1	1,3

### Utbetalt fast og variabel godtgjørelse til forvalterens ansatte

Tusen kroner	Årsverk 2020	2020	2019
Utbetalt fast godtgjørelse til ansatte i SAM		280 846	173 675
Utbetalt variabel godtgjørelse til ansatte i SAM		51 667	25 011
Sum godtgjørelse til ansatte i SAM	171	332 513	198 686
Utbetalt godtgjørelse for SAMs ledende ansatte	1	6 451	6 050
Utbetalt godtgjørelse for ansatte i eiendomsforvaltningen av vesentlig betydning for SENs risikoprofil *)	4	7 231	6 106

\*) 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	2020	2019
Kundefordringer		9,0	7,0
Avsetning forventet kredittap	7	-0,8	0,0
<b>Netto kundefordringer per. 31.12.</b>		<b>8,2</b>	<b>7,0</b>
Andre kortsiktige fordringer		27,5	13,0
<b>Sum andre kortsiktige fordringer per. 31.12.</b>		<b>27,5</b>	<b>13,0</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	2020	2019
Ikke forfalte fordringer	20,3	17,5
Forfalt 1 - 30 dager	1,0	0,5
Forfalt 31 - 60 dager	0,2	0,0
Forfalt 61- 90 dager	0,0	0,0
Forfalt over 90 dager	0,3	0,0
<b>Sum brutto kundefordringer</b>	<b>21,8</b>	<b>18,1</b>
Avsetning forventet kredittap	-0,8	0,0
Utsatt leieinntekt	-12,8	-11,1
<b>Sum netto kundefordringer</b>	<b>8,2</b>	<b>7,0</b>



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

MNOK	2020	2019
Bunden selskapskapital	3 970,0	3 322,0
<b>Sum bokført per 31.12.</b>	<b>3 970,0</b>	<b>3 322,0</b>

Antall andeler per. 31.12 10 707 273 916 9 460 527 065

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.

### Utbetaling av kapital

Selskapet har vedtatt følgende utbetaling av kapital, MNOK:	Note	2020	2019
Utdeling januar		-113,5	-113,5
Ekstraordinær utbetaling 18.01.19		-	-484,0
Utdeling april		-127,4	-113,5
Utdeling juli		-128,5	-113,5
Utdeling oktober		-128,5	-113,5
<b>Sum per 31.12.</b>		<b>-497,9</b>	<b>-938,1</b>

I januar 2021 er det utbetalt 128.487.287 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 2020 og 2019.

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 31.12.2020:	Antall andeler:	Eierandel:
Storebrand Eiendomsfond Invest AS	1 716 200 394	16,03 %
Fellesordningen for avtalefestet pensjon	1 708 570 544	15,96 %
Storebrand Eiendomsfond Norge AS	1 086 135 182	10,14 %
ConocoPhillips Norge Pensjonskasse	497 419 568	4,65 %
Bærum Kommunale Pensjonskasse	471 066 807	4,40 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	408 870 457	3,82 %
Trondheim kommunale pensjonskasse	339 075 863	3,17 %
BKK Pensjonskasse	330 841 482	3,09 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	225 741 866	2,11 %
Drammen kommunale pensjonskasse	220 146 031	2,06 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	215 356 591	2,01 %
Kristiansand kommunale pensjonskasse	211 454 338	1,97 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	191 424 344	1,79 %
Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS	168 135 840	1,57 %
Skien kommunale pensjonskasse	167 086 051	1,56 %
Nortura Konsernpensjonskasse	161 899 732	1,51 %
Norges Banks Pensjonskasse	146 469 206	1,37 %
DNV GL Pensjonskasse	141 754 974	1,32 %
Hafslund Pensjonskasse	135 161 222	1,26 %
Molde Kommunale Pensjonskasse	129 613 632	1,21 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	118 257 870	1,10 %
Kvinnherad Kommune sitt kraftfond	115 793 798	1,08 %
Frende Skadeforsikring AS	111 163 882	1,04 %
Viken pensjonskasse	106 152 155	0,99 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	100 801 940	0,94 %
JAG Holding AS	96 442 889	0,90 %
Bodø kommunale pensjonskasse	95 602 138	0,89 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	90 513 141	0,85 %
Haugesund kommunale pensjonskasse	86 711 306	0,81 %
LKAB Norge Pensjonskasse	72 619 356	0,68 %
Statnett SFs Pensjonskasse	70 216 584	0,66 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	68 322 768	0,64 %
CHC Norge Pensjonskasse	66 426 480	0,62 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	57 717 750	0,54 %
Norsk Hussopp Forsikring	57 187 157	0,53 %
Mondelez Norge Pensjonskasse	56 806 372	0,53 %
Agder Energi Pensjonskasse	54 480 926	0,51 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige	51 889 255	0,48 %
Frende Livsforsikring AS	50 366 203	0,47 %
E-CO Energi Pensjonskasse	49 248 257	0,46 %
Kronos Norge Pensjonskasse	48 715 124	0,45 %
Aker Pensjonskasse	47 754 730	0,45 %
Infratek pensjonskasse	46 886 744	0,44 %
Fortum Pensjonskasse	36 692 079	0,34 %
Finansforbundet	36 246 100	0,34 %
BW Gas ASA Pensjonskasse	28 112 294	0,26 %
Adresseavisen	27 754 772	0,26 %
Sørlandets Kompetansefond	26 249 263	0,25 %
Skogbrand Forsikringsselskap Gjensidig	23 233 512	0,22 %
Sparebankstiftelsen Ringerike	21 785 417	0,20 %
Stiftelsen Sjømannshjelpen	20 947 639	0,20 %
Heli-One Norge Pensjonskasse	16 355 039	0,15 %
Trygve Tellefsens Legat	14 376 540	0,13 %
PP Finans Postfolkenes Personellservice SA	11 924 179	0,11 %
Avalanche AS	11 109 949	0,10 %
NHST Media Group Pensjonskasse	8 106 644	0,08 %
Varig Orkla Forsikring gjensidig	7 085 761	0,07 %
ILL Stiftelse for norske bildende kunstnere	6 569 202	0,06 %
Vartdal Fiskeriselskap AS	5 089 304	0,05 %
Det Mosaiske Trossamfund	4 709 521	0,04 %
Trysil Kommune Holding AS	4 633 321	0,04 %
Volda kommune	3 792 431	0,04 %
<b>Totalt</b>	<b>10 707 273 916</b>	<b>100,00 %</b>



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

MNOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld		29,5	2,4
Skyldig offentlige avgifter		0,0	3,0
Annen kortsiktig gjeld		35,8	21,9
<b>SUM per. 31.12.</b>		<b>65,3</b>	<b>27,3</b>

## Spesifikasjon av avsetninger

MNOK	2020	2019
Balanse 1.1	6,8	7,5
Økning i perioden	21,5	0,0
Beløp ført mot avsetninger i perioden	-0,1	-0,7
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>28,2</b>	<b>6,8</b>

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



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

MNOK	Note	2020	2019
Leieinntekter		105,8	103,5
Andre driftsinntekter		0,8	1,2
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>106,5</b>	<b>104,6</b>
Ordinære avskrivninger	2	48,1	48,2
Eiendomsrelaterte kostnader	3	8,2	9,4
Administrasjonskostnader	4	19,4	17,5
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>75,7</b>	<b>75,1</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30,9</b>	<b>29,5</b>
Finansinntekter	5	384,0	236,3
Finanskostnader	5	-0,0	-0,0
<b>Netto finansposter</b>		<b>384,0</b>	<b>236,3</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>414,8</b>	<b>265,8</b>
<b>Disponeringer</b>			
Annen opptjent egenkapital	10	414,8	265,8
<b>Sum disponeringer</b>		<b>414,8</b>	<b>265,8</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Balanse

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
MNOK			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	2	169,1	169,1
Bygninger og annen fast eiendom	2	757,3	774,5
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>926,3</b>	<b>943,6</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	705,6	329,3
Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	7	556,8	556,8
Utleiehonorar		0,1	0,2
Lån til foretak i samme konsern	8	7 873,1	6 712,6
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 135,6</b>	<b>7 599,0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 061,9</b>	<b>8 542,5</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	9	1,3	2,6
Andre kortsiktige fordringer	9	0,9	1,6
Kontanter og kontantekvivalenter		103,3	76,8
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>105,5</b>	<b>81,1</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 167,4</b>	<b>8 623,6</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
MNOK			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital		3 970,0	3 322,0
Annen innskutt selskapskapital		3 917,1	2 945,1
Annen innskutt kapital		2 049,7	2 132,8
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>9 936,8</b>	<b>8 399,9</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		117,9	117,9
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>10 054,7</b>	<b>8 517,8</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Rentebærende gjeld til foretak i samme konsern	8	0,1	0,1
Uopptjent inntekt	12	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	17,8	10,9
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17,8</b>	<b>10,9</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112,7</b>	<b>105,9</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 167,4</b>	<b>8 623,6</b>

Lysaker, 15. februar 2021

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	2020	2019
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Årets resultat før skattekostnad		414,8	265,8
Avskrivninger	2	48,1	48,2
Endring i kundefordringer		1,3	1,2
Endring i leverandørgjeld		1,3	0,3
Endringer i kortsiktige konsernmellomværender		0,0	0,0
Endring i andre tidsavgrensninger		6,3	-4,3
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>471,9</b>	<b>311,2</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Kjøp av varige driftsmidler	2	-30,9	-12,8
Endring i langsiktige fordringer		-1 536,6	588,2
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 567,5</b>	<b>575,5</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Kapitalforhøyelser	10	1 620,0	0,0
Tilbakebetaling av egenkapital	10	-497,9	-938,1
Endring i langsiktige tidsavgrensninger		0,0	-8,1
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter</b>		<b>1 122,1</b>	<b>-946,2</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		26,5	-59,6
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året		76,8	136,4
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt</b>		<b>103,3</b>	<b>76,8</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:	Skatt
Note 7:	Datterselskapet og felleskontrollert virksomhet
Note 8:	Nærstående parter
Note 9:	Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer
Note 10:	Egenkapital og deltakerinformasjon
Note 11:	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld
Note 12:	Uopptjent inntekt
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	3,4	169,1	667,1	478,8	1 318,4
Tilgang kjøpte driftsmidler	30,9	0,0	5,7	2,7	39,3
Avgang	8,4				8,4
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>25,8</b>	<b>169,1</b>	<b>672,8</b>	<b>481,5</b>	<b>1 349,2</b>
Akk. avskrivninger 01.01			122,1	252,6	374,8
Årets avskrivninger			15,8	32,3	48,1
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>138,0</b>	<b>284,9</b>	<b>422,9</b>
<b>Bokført verdi per. 31.12.</b>	<b>25,8</b>	<b>169,1</b>	<b>534,9</b>	<b>196,6</b>	<b>926,3</b>

Økonomisk levetid  
Avskrivningsplan

Inntil 50 år  
lineær

Inntil 15 år  
lineær



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 4: Administrasjonskostnader

### Administrasjonskostnader

MNOK	Note	2020	2019
Forvaltningshonorar	8	15,2	14,7
Godtgjørelse til revisor		0,2	0,1
Verdivurdering		1,2	0,8
Andre honorar		2,5	1,6
Godtgjørelse til styret		0,4	0,3
<b>Sum</b>		<b>19,4</b>	<b>17,6</b>

### Spesifikasjon revisjonshonorar:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	0,1	0,1
Andre attestasjonstjenester	0,2	0,1
Skatterådgivning	0,0	0,0
<b>Sum</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</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 andeler <sup>1)</sup>
Jens Kristian Bøe	89 250	0
Heidi Iren Sunde	26 250	0
Bjørn Eknes	14 875	0
Hans Petter Horsgaard	26 250	0
Marita G. Følstad	89 250	0
Tor Bredo Gotfredsen	26 250	0
Trond Roar Birkelund	78 750	0
<b>Sum 2020</b>	<b>350 875</b>	<b>0</b>
Sum 2019	336 000	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.



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS

### Note 5: Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader :

#### Finansinntekter

MNOK	Note	2020	2019
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	66,5	53,9
Andre renteinntekter		0,8	1,7
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	316,7	180,7
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>384,0</b>	<b>236,3</b>

#### Finanskostnader

MNOK	Note	2020	2019
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: Skatt

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

### Beregning av årets skattegrunnlag

MNOK	2020	2019
Årets resultat	414,8	265,8
Endring midlertidige forskjeller	-5,4	8,3
Permanente forskjeller	12 0,0	-8,1
<b>Årets næringsinntekt/-underskudd på deltakers hånd</b>	<b>409,4</b>	<b>266,0</b>

	2020	2019
<u>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</u>		
Driftsmidler	0,0	0,0
Fordringer	0,0	0,2
<b>Sum skatteøkende midlertidige forskjeller</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>

<u>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</u>		
Driftsmidler	-20,5	-5,2
Fordringer	-0,4	0,0
Resultatforskjeller i deltagerlignede selskaper	-12,9	-34,2
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>-33,8</b>	<b>-39,4</b>

<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-33,8</b>	<b>-39,2</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 2020.

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	427,4	427,4	523,4	-147,8
Brynsalléen 6 KS	277,6	277,6	366,1	22,2
Sum investering i datterselskap	<b>705,5</b>	<b>705,5</b>		
Metro Senter ANS (FKV) 1)	<b>556,8</b>	<b>556,8</b>	1 684,4	47,6
<b>Utgående balanse 31.12.2020</b>	<b>1 262,3</b>	<b>1 262,3</b>		
Utgående balanse 31.12.2019	886,1	886,1		

1) *Metro Senter ANS*

Finansiell informasjon er basert på 100 % - tall. Metro Senter ANS har tilbakebetalt kapital på 36,0 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	2020	2019
Forvaltningshonorar	Norge	4	12,1	11,9
Utleiehonorar Storebrand Asset Management	Norge		0,0	0,2
Renter på konsernmellomværende, inntekt	Norge	5	316,7	180,7
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	2020	2019
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	2020	2019
Lån til selskap i samme konsern	7 873,1	6 712,6
<b>Sum</b>	<b>7 873,1</b>	<b>6 712,6</b>

Storebrand Eiendomsfond Norge KS' lån til døtre og felleskontrollert virksomhet er avdragsfrie, men forfaller til betaling ved påkrav. Lånene forrentes med 4,1 % p.a. som skal være gjenstand for årlig regulering.

#### Langsiktig rentebærende gjeld:

MNOK	2020	2019
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	2019
Kundefordringer		1,3	2,6
Avsetning tap på fordringer	3	0,0	0,0
<b>Netto kundefordringer per. 31.12.</b>		<b>1,3</b>	<b>2,6</b>
Andre kortsiktige fordringer		0,9	1,6
<b>Sum kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per. 31.12.</b>		<b>2,2</b>	<b>4,3</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 10: Egenkapital og deltakerinformasjon

MNOK	Bunden selskaps- kapital	Annen innskutt selskaps- kapital	Annen innskutt kapital	Sum innskutt egenkapital
<b>Egenkapital pr. 01.01.2019:</b>	<b>3 322,0</b>	<b>2 945,1</b>	<b>2 805,1</b>	<b>9 072,2</b>
Utbetaling av kapital			-672,3	-672,3
<b>Egenkapital pr. 31.12.2019</b>	<b>3 322,0</b>	<b>2 945,1</b>	<b>2 132,8</b>	<b>8 399,9</b>
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>3 322,0</b>	<b>2 945,1</b>	<b>2 132,8</b>	<b>8 399,9</b>
Kapitalnedsettelse				
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>

MNOK	Annen opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital	Total egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2019</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>9 190,1</b>
Utbetaling av kapital	-265,8	-265,8	-938,1
Årets resultat	265,8	265,8	265,8
<b>Egenkapital pr. 31.12.2019</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>8 517,8</b>
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>8 517,8</b>
Kapitalforhøyelse			1 620,0
Utbetaling av kapital	-414,8	-414,8	-497,9
Årets resultat	414,8	414,8	414,8
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>10 054,7</b>

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Antall andeler	<b>10 707 273 916</b>	9 460 527 065

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 10: Egenkapital og deltakerinformasjon

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

<b>Oversikt over deltakere pr 31.12.2020:</b>	<b>Antall andeler:</b>	<b>Eierandel:</b>
Storebrand Eiendomsfond Invest AS	1 716 200 394	16,03 %
Fellesordningen for avtalefestet pensjon	1 708 570 544	15,96 %
Storebrand Eiendomsfond Norge AS	1 086 135 182	10,14 %
ConocoPhillips Norge Pensjonskasse	497 419 568	4,65 %
Bærum Kommunale Pensjonskasse	471 066 807	4,40 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	408 870 457	3,82 %
Trondheim kommunale pensjonskasse	339 075 863	3,17 %
BKK Pensjonskasse	330 841 482	3,09 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	225 741 866	2,11 %
Drammen kommunale pensjonskasse	220 146 031	2,06 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	215 356 591	2,01 %
Kristiansand kommunale pensjonskasse	211 454 338	1,97 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	191 424 344	1,79 %
Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS	168 135 840	1,57 %
Skien kommunale pensjonskasse	167 086 051	1,56 %
Nortura Konsernpensjonskasse	161 899 732	1,51 %
Norges Banks Pensjonskasse	146 469 206	1,37 %
DNV GL Pensjonskasse	141 754 974	1,32 %
Hafslund Pensjonskasse	135 161 222	1,26 %
Molde Kommunale Pensjonskasse	129 613 632	1,21 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	118 257 870	1,10 %
Kvinnherad Kommune sitt kraftfond	115 793 798	1,08 %
Frende Skadeforsikring AS	111 163 882	1,04 %
Viken pensjonskasse	106 152 155	0,99 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	100 801 940	0,94 %
JAG Holding AS	96 442 889	0,90 %
Bodø kommunale pensjonskasse	95 602 138	0,89 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	90 513 141	0,85 %
Haugesund kommunale pensjonskasse	86 711 306	0,81 %
LKAB Norge Pensjonskasse	72 619 356	0,68 %
Statnett SFs Pensjonskasse	70 216 584	0,66 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	68 322 768	0,64 %
CHC Norge Pensjonskasse	66 426 480	0,62 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	57 717 750	0,54 %
Norsk Hussopp Forsikring	57 187 157	0,53 %
Mondelez Norge Pensjonskasse	56 806 372	0,53 %
Agder Energi Pensjonskasse	54 480 926	0,51 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige	51 889 255	0,48 %
Frende Livsforsikring AS	50 366 203	0,47 %
E-CO Energi Pensjonskasse	49 248 257	0,46 %
Kronos Norge Pensjonskasse	48 715 124	0,45 %
Aker Pensjonskasse	47 754 730	0,45 %
Infratek pensjonskasse	46 886 744	0,44 %
Fortum Pensjonskasse	36 692 079	0,34 %
Finansforbundet	36 246 100	0,34 %
BW Gas ASA Pensjonskasse	28 112 294	0,26 %
Adresseavisen	27 754 772	0,26 %
Sørlandets Kompetansefond	26 249 263	0,25 %
Skogbrand Forsikringselskap Gjensidig	23 233 512	0,22 %
Sparebankstiftelsen Ringerike	21 785 417	0,20 %
Stiftelsen Sjømannshjelpen	20 947 639	0,20 %
Hell-One Norge Pensjonskasse	16 355 039	0,15 %
Trygve Tellefsens Legat	14 376 540	0,13 %
PP Finans Postfolkenes Personellservice SA	11 924 179	0,11 %
Avalanche AS	11 109 949	0,10 %
NHST Media Group Pensjonskasse	8 106 644	0,08 %
Varig Orkla Forsikring gjensidig	7 085 761	0,07 %
ILL Stiftelse for norske bildende kunstnere	6 569 202	0,06 %
Vartdal Fiskeriselskap AS	5 089 304	0,05 %
Det Mosaiske Trossamfund	4 709 521	0,04 %
Trysil Kommune Holding AS	4 633 321	0,04 %
Volda kommune	3 792 431	0,04 %
<b>Totalt</b>	<b>10 707 273 916</b>	<b>100,00 %</b>

### Utbetaling av kapital

Selskapet har foretatt følgende utbetaling av kapital:

MNOK	2020	2019
Utdeling januar	-113,5	-113,5
Ekstraordinær utbetaling 18.01.19	0,0	-484,0
Utdeling april	-127,4	-113,5
Utdeling juli	-128,5	-113,5
Utdeling oktober	-128,5	-113,5
<b>Sum per 31.12.</b>	<b>-497,9</b>	<b>-938,1</b>



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

MNOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld		1,3	0,3
Annen kortsiktig gjeld		16,4	10,6
<b>SUM per. 31.12.</b>		<b>17,8</b>	<b>10,9</b>



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 12: Uopptjent Inntekt

MNOK	2020	2019
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 interngvinsten for Våler Distribusjonslager AS fra 2011 på 8,1 millioner kroner inntektsført.



## **Storebrand Eiendomsfond Norge KS**

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

I løpet av 2020 har Covid-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn til hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringsseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier, og økt kredittrisiko.

Eiendommene i selskapet leies ut som kontor og handel. Innenfor handel har selskapet opplevd noe påvirkning av Covid-19 som reduserte leieinntekter, dette har ikke påvirket likviditeten i selskapet av vesentlig grad. Eiendommenes verdi har ikke hatt vesentlig påvirkning av Covid-19 i 2020. Dersom selskapet skulle ha behov for tilførsel av likviditet i form av lån eller egenkapital vil dette tilføres fra andre selskaper i konsernet da likviditeten er god i konsernet. Per dato for styregodkjenning av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



**Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap**

**Note 16: Hendelser etter balansedagen**

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



Til selskapsmøtet i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2020, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling av 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:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Storebrand Eiendomsfond Norge KS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Storebrand Eiendomsfond Norge KS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

---

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 øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 på tilbørlig måte 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

---

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

(2)



Uavhengig revisors beretning - Storebrand Eiendomsfond Norge KS



*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-02-22 08:11

**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.