



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 048 779
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life Asset Managers BM AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Ekhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 17.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3, 4	103 031	30 514
Sum kostnader		103 031	30 514
Driftsresultat		-103 031	-30 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Annen renteinntekt		195 921	10 294
Gevinst ved realisasjon av investeringer	5	145 272	
Sum finansinntekter		341 193	10 294
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		
Annen rentekostnad			2
Sum finanskostnader			2
Netto finans		341 193	10 292
Resultat før skattekostnad		238 162	-20 222
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		238 162	-20 222
Årsresultat etter minoritetsinteresser		238 162	-20 222
Totalresultat		238 162	-20 222
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7	20 222	-20 222
Overført til annen egenkapital	7	206 371	
Overført til annen innskutt egenkapital	7	11 570	
Sum overføringer og disponeringer		238 162	-20 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Investeringer i aksjer og andeler	5	13 741 645	9 115 416
Sum finansielle anleggsmidler		13 741 645	9 115 416
Sum anleggsmidler		13 741 645	9 115 416
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		156 527	337 980
Sum fordringer		156 527	337 980
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		4 739 473	3 650 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 739 473	3 650 260
Sum omløpsmidler		4 896 000	3 988 240
SUM EIENDELER		18 637 645	13 103 656
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	745 066	30 000
Annen innskutt egenkapital	8, 7, 7, 7	17 681 324	12 574 929



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum innskutt egenkapital		18 426 390	12 604 929
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	206 371	
Udekket tap	7		20 222
Sum opptjent egenkapital		206 371	-20 222
Sum egenkapital		18 632 760	12 584 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 885	233 709
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld			285 240
Sum kortsiktig gjeld		4 885	518 949
Sum gjeld		4 885	518 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 637 645	13 103 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 348266

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 048 779
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life Asset Managers BM AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Nina Ekhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 16.04.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 932 048 779
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST
II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3, 4	103 031	30 514
Sum kostnader		103 031	30 514
Driftsresultat		-103 031	-30 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Annen renteinntekt		195 921	10 294
Gevinst ved realisasjon av investeringer	5	145 272	
Sum finansinntekter		341 193	10 294
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		
Annen rentekostnad			2
Sum finanskostnader			2
Netto finans		341 193	10 292
Resultat før skattekostnad		238 162	-20 222
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		238 162	-20 222
Årsresultat etter minoritetsinteresser		238 162	-20 222
Totalresultat		238 162	-20 222
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7	20 222	-20 222
Overført til annen egenkapital	7	206 371	
Overført til annen innskutt egenkapital	7	11 570	
Sum overføringer og disponeringer		238 162	-20 222



Organisasjonsnr: 932 048 779
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST
II AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5

Investeringer i

tilknyttet selskap 5

Investeringer i aksjer og

andeler 5

13 741 645

9 115 416

Sum finansielle

anleggsmidler

13 741 645

9 115 416

Sum anleggsmidler

13 741 645

9 115 416

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

156 527

337 980

Sum fordringer

156 527

337 980

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd

4 739 473

3 650 260

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

4 739 473

3 650 260

Sum omløpsmidler

4 896 000

3 988 240

SUM EIENDELER

18 637 645

13 103 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

7, 8

745 066

30 000

Annen innskutt egenkapital

8, 7, 7,

17 681 324

12 574 929

Sum innskutt egenkapital

18 426 390

12 604 929

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7

206 371

Udekket tap

7

20 222

Sum opptjent egenkapital

206 371

-20 222



Sum egenkapital		18 632 760	12 584 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 885	233 709
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld			285 240
Sum kortsiktig gjeld		4 885	518 949
Sum gjeld		4 885	518 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 637 645	13 103 656



Organisasjonsnr: 932 048 779
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST
II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP



- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2025

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Org.nr.: 932 048 779



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Årsberetning 2025

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets formål er å eie aksjer i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("Fondsselskapet"), herunder å bidra til kapitalisering av Fondsselskapet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 2-2 bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Forventet økonomisk utvikling

Selskapet befinner seg for tiden i sin tegnings- og investeringsfase. Fremtidig kapitalallokering vil påvirkes av flere faktorer, inkludert tilgjengeligheten av egnede eiendommer, prisdynamikken mellom kjøpere og selgere, samt gjeldende finansieringsforhold. Tidspunkt og størrelse på fremtidige utdelinger vil blant annet avhenge av leietakernes evne til å oppfylle sine leieforpliktelser, gjennomføring av tilleggsinvesteringer i den eksisterende porteføljen, samt vilkårene og strukturen for eiendomsselskapenes lånefinansiering.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet startet sin virksomhet ved slutten av 2024. 2025 er det første hele driftsåret, noe som gjenspeiles i økningen i driftskostnader fra 2024 til 2025. Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS investerer all tilgjengelig kapital i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS som igjen investerer all sin tilgjengelige kapital i næringseiendom. Selskapet gjennomførte en kapitalforhøyelse på kr. 5,8 mill. i 2025 for å finansiere nye investeringer. Det er i løpet av året investert kr. 4,5 mill. i Fondsselskapet. Den samlede anskaffelseskostnaden for investeringen i Fondsselskapet er kr. 13,7 mill per 31.12.2025, med en tilhørende eierandel på 2,1 % i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS. Ved årsslutt hadde selskapet en gjenværende kommitert kapital til Fondsselskapet på kr. 4,5 mill. og likvide midler på kr. 4,7 mill. Selskapet har tilstrekkelige midler til å dekke ytterligere kortsiktig gjeld.

Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Markedsrisiko kan være risiko for tap eller reduserte fremtidig inntekter og salgsprovenyer som følge av endringer i markedspriser. Kredittrisiko kan være risiko for økonomisk tap som skyldes at leietakerne for hver enkelt eiendomsinvestering ikke oppfyller sine betalingsforpliktelser. Likviditetsrisiko kan være risikoen for at selskapet ikke er i stand til å kunne innfri sine forpliktelser ved forfall, samt risikoen for at selskapet ikke klarer å møte sine likviditetsforpliktelser uten at kostnaden ved dette øker dramatisk. Operasjonell risiko kan være risikoen for tap som følge av driften av eiendomsinvesteringene eller som følge av operasjonelle feil eller svakheter i forvaltningen av selskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet.

Styreforsikring

Styremedlemmene er dekket av en kombinert styre- og ledelsesansvarsforsikring og profesjonsansvarsforsikring tegnet av Swiss Life Asset Managers Luxembourg. Forsikringen er tegnet hos Zurich Insurance Europe AG, med en forsikringssum på CHF 15.000.00 per krav og per forsikringsperiode.



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Årsberetning 2025

Oslo, 02.03.2026

Styret i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Ove Christian Norheim
styreleder

Eirik Forthun
styremedlem

Morten Andre Møller
styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	<u>103 031</u>	<u>30 514</u>
Sum driftskostnader		103 031	30 514
Driftsresultat		-103 031	-30 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av investeringer	5	145 272	0
Annen renteinntekt		<u>195 921</u>	<u>10 294</u>
Sum finansinntekter		341 193	10 294
Annen rentekostnad		<u>0</u>	<u>2</u>
Sum finanskostnader		0	2
Resultat av finansposter		341 193	10 292
Resultat før skattekostnad		238 162	-20 222
Skattekostnad på resultat	6	0	0
Resultat		238 162	-20 222
Årsresultat		238 162	-20 222
Disponering av resultat			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	7	20 222	0
Overført til annen egenkapital	7	206 371	0
Overført til udekket tap	7	0	20 222
Overført til annen innskutt egenkapital	7	<u>11 570</u>	<u>0</u>
Sum overføringer		-238 162	20 222



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Balanse

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	13 741 645	9 115 416
Sum finansielle anleggsmidler		13 741 645	9 115 416
Sum anleggsmidler		13 741 645	9 115 416
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		156 527	337 980
Sum fordringer		156 527	337 980
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		4 739 473	3 650 260
Sum bankinnskudd o.l.		4 739 473	3 650 260
Sum omløpsmidler		4 896 000	3 988 240
Sum eiendeler		18 637 645	13 103 656



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Balanse

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	745 066	30 000
Overkurs	7	17 681 324	0
Vedtatt ikke registrert kapitalendring	7	0	12 586 499
Annen innskutt egenkapital	7	0	-11 570
Sum innskutt egenkapital		18 426 390	12 604 929
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	206 371	0
Udekket tap	7	0	-20 222
Sum opptjent egenkapital		206 371	-20 222
Sum egenkapital		18 632 760	12 584 707
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 885	233 709
Annen kortsiktig gjeld		0	285 240
Sum kortsiktig gjeld		4 885	518 949
Sum gjeld		4 885	518 949
Sum egenkapital og gjeld		18 637 645	13 103 656

Oslo, 02.03.2026

Styret i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Ove Christian Norheim

styreleder

Eirik Forthun

styremedlem

Morten Andre Møller

styremedlem



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Kontantstrømpoppstilling

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	238 162	-20 222
Endring i leverandørgjeld	-228 824	233 709
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-145 272	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-73 787	-64 310
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-209 721	149 177
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-4 480 958	-9 115 416
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 480 958	-9 115 416
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	5 809 891	12 616 499
Tilbakebetalinger av egenkapital	-30 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	5 779 891	12 616 499
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 089 212	3 650 260
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	3 650 260	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	4 739 473	3 650 260



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og GRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Virksomhetens art og sted

Selskapets formål er å eie aksjer i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("Hovedfondet"), herunder å bidra til kapitalisering av Hovedfondet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette.. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelse til styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2025.

Revisor

Regnskapsført honorar for ordinær revisjon i 2025 er kr. 32 500 I tillegg kommer honorar for andre attestasjonstjenester med kr 18 200. Beløpene er inklusive MVA.



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Noter

Note 4 Driftskostnader

	2025	2024
Regnskapsførerhonorar	7 201	5 299
Forvaltningshonorar	24 176	1 310
Depotmottakerhonorar	-5 392	10 800
Honorar til revisor	32 500	29 900
Viderefakturert honorar til revisor	-31 320	-28 614
Andre driftskostnader	75 866	11 819
Sum driftskostnader	103 031	30 514

Note 5 Investeringer i aksjer

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	Oslo	2,10 %	2,10 %	-4 703 802	641 276 243

Investeringer etter kostmetoden

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi 31.12.2025
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	13 741 645	13 741 645
Sum	13 741 645	13 741 645

Selskapet har kommitert kapital til Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("Fondsselskapet") ved 2 closinger i 2024 og 2025. Når nye investorer også kommitterer kapital, balanseres eierandelene i Fondet mellom eksisterende investorer og nye investorer, slik at de nye investorene som har kommet til (og de eksisterende investorene som har øket sin kommittering) og de eksisterende investorene etter balanseringen har innbetalt forholdsvis like mye av deres respektive kommitteringer. Dette gjennomføres ved kapitalnedsettelse med utbetaling til eksisterende investorer og kapitalforhøyelse for nye investorer. Utbetalingen per aksje til eksisterende investorer innbefatter en rentekompensasjon, og utbetalingen per aksje blir høyere enn innbetalt kapital per aksje, hvilket har gitt en gevinst på kr. 145 272 i 2025.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Noter

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	238 162	-20 222
Permanente forskjeller	-184 899	-133 370
Anvendelse av fremførbart underskudd	-53 264	0
Skattepliktig inntekt	0	-153 592

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-111 898	-165 162	-53 264
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-111 898	-165 162	-53 264
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalendring egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap/annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	30 000	0	12 586 499	-11 570	-20 222	12 584 707
Kapitalnedsettelse 2024	-30 000	0	30 000	0	0	0
Kapitalforhøyelse 2024	510 000	12 070 561	-12 616 499	0	0	-35 938
Kapitalforhøyelse 2025	235 066	5 610 762	0	0	0	5 845 828
Årets resultat	0	0	0	11 570	226 592	238 162
Egenkapital 31.12.2025	745 066	17 681 324	0	0	206 371	18 632 760



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Noter

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	745 066	1,00	745 066
Sum	745 066		745 066

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierande %	Stemmeandel %
Gruva AS	200 000	26,84	26,84
Champ AS	100 401	13,48	13,48
Amble Investment AS	100 401	13,48	13,48
Toma Invest AS	100 000	13,42	13,42
Ole Jørgen Skundberg	40 040	5,37	5,37

Aksjer eiet/kontrollert av medlemmer i styret:

Ingen aksjer er eiet/kontrollert av medlemmer i styret.

Note 9 Ikke balanseførte forpliktelser

Selskapet har komittert seg til å innbetale kr. 18 100 000 i kapital til Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS. Per 31.12.2025 var gjenværende komittert kapital kr. 4 472 469.

Note 10 Andre forhold

Selskapet har inngått forvaltningsavtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS («Forvalter»). Selskapet betaler Forvalter 0,15 % av egenkapitalen årlig (hvor beregningsmåte er nærmere fastsatt i avtale) for forvaltning.



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Swiss Life Ref Nordic 2024 Invest II AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life Ref Nordic 2024 Invest II AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Swiss Life Ref Nordic 2024 Invest II AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 9. mars 2026
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning for 2024 Invest II AS

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	2026-03-10

Identification

 **bankID** Ugland, Jens Bjørner Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))