



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 09.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		113 010 958	111 009 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>113 010 958</b>	<b>111 009 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	49 934 214	49 566 923
Annen driftskostnad	3,4	31 517 409	29 994 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>81 451 623</b>	<b>79 561 019</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 559 335</b>	<b>31 448 947</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	292 819 360	213 508 641
Annen renteinntekt		1 761 789	419 954
Annen finansinntekt		60 202 895	66 500 186
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>354 784 044</b>	<b>280 428 781</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 693	15 412
Annen rentekostnad		246	
Annen finanskostnad		4 604	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 543</b>	<b>15 412</b>
<b>Netto finans</b>		<b>354 776 501</b>	<b>280 413 369</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>386 335 836</b>	<b>311 862 316</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>386 335 836</b>	<b>311 862 316</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>386 335 836</b>	<b>311 862 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	386 335 836	311 862 315
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>386 335 836</b>	<b>311 862 315</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		869 281 179	895 132 720
Sum varige driftsmidler	2	869 281 179	895 132 720
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	280 441 138	280 037 125
Investering i annet foretak i samme konsern	7	556 793 363	556 793 363
Lån til foretak i samme konsern	8	9 462 964 550	8 753 155 190
Andre fordringer		747 898	904 626
Sum finansielle anleggsmidler		10 300 946 949	9 590 890 304
Sum anleggsmidler		11 170 228 128	10 486 023 024
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 515 364	7 050 088
Andre fordringer		2 278 838	398 398
Sum fordringer		4 794 202	7 448 486
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		102 471 933	86 748 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 471 933	86 748 326
Sum omløpsmidler		107 266 135	94 196 812



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 277 494 263</b>	<b>10 580 219 836</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		9 472 124 216	8 612 124 216
Annen innskutt egenkapital		1 576 875 340	1 741 073 780
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	6	<b>11 048 999 556</b>	<b>10 353 197 996</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		117 879 652	117 879 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>117 879 652</b>	<b>117 879 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>11 166 879 208</b>	<b>10 471 077 648</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	66 892	66 892
Øvrig langsiktig gjeld	10	94 900 001	94 900 001
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>94 966 893</b>	<b>94 966 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 966 893</b>	<b>94 966 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	11	2 365 087	
Annen kortsiktig gjeld	11	13 283 075	14 175 294
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 648 162</b>	<b>14 175 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 615 055</b>	<b>109 142 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 277 494 263</b>	<b>10 580 219 835</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	5,6	712 335 882	654 520 817
Annen driftsinntekt		1 282 587	880 889
<b>Sum inntekter</b>		<b>713 618 469</b>	<b>655 401 706</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiendomsrelaterte kostn	5,7	37 674 427	29 522 433
Adm kostn	8,12	112 757 407	98 935 437
Verdiendring	5	1 119 245 131	-1 164 596 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 269 676 965</b>	<b>-1 036 138 258</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-556 058 496</b>	<b>1 691 539 964</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	11	55 462 138	
Annen finansinntekt	4,9	2 176 693	60 074 023
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 638 831</b>	<b>60 074 023</b>
Annen finanskostnad	9		23 671
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>23 671</b>
<b>Netto finans</b>		<b>57 638 831</b>	<b>60 050 352</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-498 419 665</b>	<b>1 751 590 316</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-159 557 278	274 370 924
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-338 862 387</b>	<b>1 477 219 392</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-338 862 387</b>	<b>1 477 219 392</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-338 862 387	1 477 219 392
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-338 862 387</b>	<b>1 477 219 392</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 136 939 193	14 833 949 097
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 136 939 193</b>	<b>14 833 949 097</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		913 877 019	893 414 880
Investeringer i aksjer og andeler		6 660 696	17 900 904
Andre fordringer		12 673 284	5 318 046
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>933 210 999</b>	<b>916 633 830</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 070 150 192</b>	<b>15 750 582 927</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 953 270	24 364 067
Andre fordringer		43 042 543	4 322 907
Investering holdt for salg			575 304 069
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 995 813</b>	<b>603 991 043</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 238 096	283 669 895
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>383 238 096</b>	<b>283 669 895</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>435 233 909</b>	<b>887 660 938</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 505 384 101</b>	<b>16 638 243 865</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital		4 604 049 687	4 260 049 687
Annen innskutt egenkapital		6 444 986 371	7 375 939 006
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 049 036 058</b>	<b>11 635 988 693</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 627 771 157	4 071 592 883
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 627 771 157</b>	<b>4 071 592 883</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 676 807 215</b>	<b>15 707 581 576</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		688 184 143	850 925 075
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>688 184 143</b>	<b>850 925 075</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 503 387	1 687 486
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 503 387</b>	<b>1 687 486</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>689 687 530</b>	<b>852 612 561</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		110 039 946	45 065 535
Avsetninger		28 849 410	25 540 071
Andre forpliktelser			7 444 120
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 889 356</b>	<b>78 049 726</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>828 576 886</b>	<b>930 662 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 505 384 101</b>	<b>16 638 243 863</b>



Til generalforsamlingen i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanseoppstilling per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 rettvisende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 9. februar 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris H. Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-02-09 20:05

**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.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap konsern 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Eriksen, Trond Finn	BANKID	2023-02-20 12:52 GMT+01
Sollid, Solveig Rekkedal	BANKID_MOBILE	2023-02-20 10:46 GMT+01
Sunde, Heidi Iren	BANKID	2023-02-20 10:24 GMT+01
Baltzersen, Anne-Kristine	BANKID_MOBILE	2023-02-20 10:24 GMT+01
Horsgaard, Hans Petter	BANKID	2023-02-15 22:59 GMT+01



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

External reference: 86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



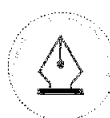
# Storebrand Eiendomsfond Norge KS

## Årsrapport for 2022



Foto: Dr. Hansteinsgate 13-17, Storebrand arkiv

 storebrand



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Årsberetning 2022 Storebrand Eiendomsfond Norge KS

(tall i parentes er sammenlignbare tall for 2021)

### Om virksomheten

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) er et alternativt investeringsfond med målsetting om å være det ledende ubelånte eiendomsfondet i Norge. Eiendomsfondet har utpekt Storebrand Asset Management AS (SAM) som forvalter med konsesjon til forvaltning av alternative investeringsfond i Norge. Selskapet ble stiftet den 18. november 2010, og selskapets virksomhet drives fra Storebrands hovedkontor på Lysaker i Bærum kommune. SEN har siden oppstart levert en gjennomsnittlig årlig avkastning på 7,4 prosent. SEN ble i 2022 tildelt 5 av 5 stjerner av GRESB (Global Benchmark for Real Assets) og ble også utnevnt som Global Sector Leader samt nr. 1 i Nord-Europa i eiendomsklassen Diversified Core.

SEN investerer i eiendommer, selskapsandeler og annen ansvarlig kapital i eiendomsselskaper som ikke har eksternt gjeld utover normal driftskreditt, og hvor virksomheten er begrenset til plasseringer i fast eiendom i form av omsettelig næringsseiendom. Selskapets primære målgruppe er pensjonskasser, forsikringselskaper og andre større institusjonelle investorer som ønsker å investere i ferdig utviklet eiendom med lang tidshorisont og forutsigbare kontantstrømmer. Konsernet investerer hovedsakelig i ferdig utviklet eiendom med følgende egenskaper:

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

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

Per 31. desember 2022 eide Storebrand Livsforsikring AS direkte 2,94 prosent og indirekte 30,87 prosent av SEN gjennom komplementaren Storebrand Eiendomsfond Norge AS og kommandittisten Storebrand Eiendomsfond Invest AS. De øvrige 66,19 prosentene eies hovedsakelig av private og offentlige pensjonskasser.

### Utviklingen i 2022

2022 har vært preget av krig i Ukraina, energikrise, inflasjon, renteøkninger og nye rapporteringskrav. Samtidig har vi sakte, men sikkert kommet oss ut av Covid-19 boblen. De to første månedene av 2022 var preget av ny koronabølge, som medførte at markedet for handel og hotell ble mest påvirket. Dette handelsegmentet har til tross for dette hatt en solid omsetning i 2022. Dagens makroøkonomiske situasjon vil trolig bremse konsumet av varer og tjenester i tiden fremover og vil mest sannsynlig påvirke omsetningen. Kontor har på den andre siden opplevd sterk leieprisvekst. Dette ser vi særlig effekten av i Oslo hvor høy etterspørsel og lav tilbudsside presser kontorledigheten videre ned.

Transaksjonsmarkedet åpnet sterkt i første kvartal 2022 og havnet på godt over NOK 40 milliarder. Siden andre kvartal har vi sett et skifte i markedet, det er færre transaksjoner og stor avstand mellom kjøper og selger. Det er likevel stor etterspørsel etter enkelte objekter, særlig innenfor kontor og logistikk. Det ble registrert et samlet transaksjonsvolum på ca. NOK 88 milliarder i 2022. Dette er en nedgang på 41 prosent sammenlignet med fjorårets rekordår på NOK 148 millioner. Segmentet kontor har over dobbelt så høyt transaksjonsvolum som segmentene handel og logistikk.

Prime yield kontor økte med 50 basispunkter i 2022, hele økningen kom i 4. kvartal. Entrass konsensusrapport viser en forventning om videre oppgang i yielder, men at toppen sannsynligvis er nær. De eksterne verdsetterne har økt prime yield for kontor i Oslo til 3,75 prosent, opp fra intervallet 3,25-3,30 prosent som har eksistert siden oktober 2020. Verdien på noterte eiendomsselskaper i Norge og Sverige har falt betydelig i verdi siden toppen i slutten av fjoråret, dog er det observert en innhenting i fjerde kvartal. De mest belånte selskapene har hatt den største nedgangen.

Konsernets eiendomsportefølje for investeringseiendom ble av eksterne sakkyndige verdsett til 15.136,9 millioner kroner per 31. desember 2022 mot 14.833,9 millioner per 31. desember 2021, med vektet gjenværende leietid på 7,7 år (8,1 år). Porteføljen består av 21 eiendommer med god beliggenhet og solide leietakere. Porteføljen er eksponert mot fire eiendomssegmenter: kontor (48



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2022

prosent), logistikk (27 prosent), handel (11 prosent) og hotell (14 prosent).

### Redegjørelse for årsregnskapet

#### Konsern

SEN konsern hadde totale driftsinntekter fra investeringseiendom på 713,6 millioner kroner (655,4 millioner). Inntekt på investering i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper er presentert som inntekt på investering i tilknyttet selskap. Årlig leieregulering bidro positivt, og i hotell-segmentet bidro gjenåpning etter Covid-19 til økt leie sammenlignet med 2021. Videre er det ervervet en ny eiendom i Drammen, Spor X. Totale driftskostnader utgjorde 150,5 millioner kroner (128,4 millioner). Kostnadene har vært stabile i perioden, og økningen skyldtes i hovedsak at SEN nå består av flere eiendommer etter kjøp av SporX i Drammen. Verdiendringen på investeringseiendom utgjorde -1.119,2 millioner kroner (1.164,6 millioner). Hovedgrunnen til verdifallet i porteføljen er økte yielder som følge av kraftig renteoppgang. Lange kontrakter har blitt hardere rammet enn korte kontrakter. I SEN KS har dette slått negativt ut på våre lange logistikk- og kontorkontrakter. Av eiendommene i porteføljen er det Brynsalleén 6 som har hatt det største verdifallet i SEN KS i 2022 på 27 prosent. Eiendommen ble våren 2022 lagt ut for salg, men etter en lengre prosess ble det besluttet å stoppe salgsprosessen pga. manglende interesse. Segmentene handel og hotell har i 2022 hatt positiv verdiutvikling. Konsernets årsresultat for 2022 utgjorde -338,9 millioner kroner (1.477,2 millioner).

Konsernets likviditetsbeholdning utgjorde 383,2 millioner kroner for per 31. desember 2022 (283,7 millioner) og kortsiktige fordringer utgjorde 52,0 millioner kroner for (28,7 millioner). Konsernets kortsiktige gjeld besto hovedsakelig av driftskreditt og utgjorde 138,9 millioner kroner (70,6 millioner kroner), tilsvarende 0,84 prosent av totalkapitalen. Totalkapitalen ved utgangen av året var 16.505,4 millioner kroner (16.638,3 millioner), og egenkapitalandelen 95,0 prosent (94,4 prosent).

#### SEN

SEN hadde driftsinntekter på 113,0 millioner kroner (111,0 millioner) mens totale driftskostnader utgjorde 81,5 millioner kroner (79,6 millioner). Inntektene økte med årlig leieregulering. Økning i driftskostnadene skyldtes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader og at eier måtte dekke en høyere andel av felleskostnader enn i fjor på grunn av ledighet.

Selskapets likviditetsbeholdning var 102,5 millioner kroner (86,7 millioner) per 31. desember 2022, mens kortsiktige fordringer utgjorde 4,8 millioner kroner (7,5 millioner). Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde 15,6 millioner kroner (14,2 millioner) ved utgangen av året. Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 440,4 millioner kroner. Totalkapitalen ved utgangen av året var 11.277,5 millioner kroner (10.580,2 millioner), og egenkapitalandelen 99,0 prosent (99,0 prosent).

#### Hendelser etter balansedagen

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

#### Fortsatt drift

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

Etter styrets beste overbevisning er års- og konsernregnskapet for 2022 utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Risikoforhold

Verdien av andelene i SEN vil påvirkes av en rekke forhold, hvor de risikofaktorer som ansees å ha størst betydning er redegjort for nedenfor. Oversikten er ikke uttømmende. Selskapets risiko er primært knyttet til utviklingen i markedet for næringseiendom i Norge.

### 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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2022

som følge av økt avkastningskrav og fallende eiendomsverdier. Pågående og planlagte prosjekter er sensitive ovenfor endringer i kostnader.

SEN er eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, og dette vil kunne gi endringer i leienivåer, kostnadsnivå, utleiegrad og verdien på eiendommene. Hvor attraktiv beliggenheten til selskapets eiendommer er vil kunne endre seg som følge av befolkningsendring, endring i handelsvaner, endring av infrastruktur med mer. Dette vil kunne påvirke eiendommens verdi. Utviklingen i markedsverdi på eiendommene fra 2021 til 2022 viser en negativ verdiendring på 1.119,2 millioner kroner.

I 2022 har markedet vært preget av økte renter og færre transaksjoner. Reduksjon i salgsprisene er observert i de to siste kvartalene. Erfaringer viser at redusert likviditet, og da spesielt tilgang på finansiering er en viktig driver for verdifall innenfor eiendom. For øyeblikket er obligasjonsmarkedet i praksis stengt selv for solide eiendomsselskaper og finansieringen skjer hovedsakelig gjennom bankmarkedet. En innstramning av utlån fra bankene er en risikofaktor for markedet generelt.

Eiendommene i konsernet omfatter både kontor, handel, hotell og logistikk. De første to månedene av året var preget av en ny koronabølge, hvor hotell og handel ble mest påvirket.

### **Renterisiko**

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

### **Valutarisiko**

Eksponeringen for valutarisiko er begrenset, da konsernet kun skal besitte og investere i eiendom med beliggenhet i Norge. Videre er alle leieavtalene i konsernet i NOK. Konsernets kundefordringer er i sin helhet i NOK på balansedagen.

### **Kredittrisiko**

Kredittrisiko omfatter manglende kontraktoppfyllelse fra leietakere, herunder utestående fordringer og faste avtaler. Hvis en leietager ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser vil selskapet kunne miste leieinntekter og potensielt måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter. Det er innført rutiner som sikrer at slike tap begrenses ved at de fleste av inngåtte leiekontrakter vil forplikte leietaker til å stille sikkerhet for tre til seks måneders husleie med tillegg av felleskostnader og andre omkostninger. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Kredittap i både 2021 og 2022 har vært begrenset. Ved utgangen av året utgjorde forfalte, ikke betalte fordringer 4,5 prosent (6,8 prosent) av brutto kundefordringer. Fordringene forventes gjort opp i henhold til avtale i første kvartal 2023.

### **Likviditetsrisiko**

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

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

### **Klimarisiko**

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

### **Pandemier**

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2022

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. Endrede krav til eksempelvis bærekraft, enten i form av myndighetskrav eller fastsettelse av nye krav fra leietakere, kan blant annet påvirke verddivurdering på eiendommene. Regulatorisk risiko er videre behandlet i punktet Bærekraft under.

### **Kapitalforhold**

Konsernet legger vekt på å tilpasse nivået på egenkapital fortløpende og planmessig. Det er i 2022 utbetalt totalt 550,5 millioner kroner (620,5 millioner) til deltakerne. Det er styrets oppfatning at konsernets egenkapital er tilfredsstillende og forsvarlig basert på den virksomhet som drives.

Antall andeler har i 2022 økt med 609.896.377 og utgjør 11.859.654.684.

### **Arbeidsmiljø og personale**

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

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

Styret og ledende ansatte er omfattet av selskapets løpende styreansvarsforsikring. Denne er plassert hos forsikringsgivere med solid rating.

Forsikringsgiver vil, innenfor rammene av forsikringsdekningen, erstatte formuestap som følge av krav fremsatt mot sikrede for personlig ledelsesansvar i forsikringsperioden.

### **Endringer i styret**

Styret i SEN består av fem medlemmer. I 2022 ble Solveig Rekkedal Sollid valg inn som styremedlem etter Jens Kristian Bøe, og Eiler Helen som varamedlem etter Tor Bredo Gotfredsen.

### **Likestilling**

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

### **Informasjonsplikt i henhold til Lov om forvaltning av alternative investeringsfond**

Informasjonsplikten vedrørende godtgjørelse til forvalterens ansatte er dekket i forvaltnings-selskapets årsrapport. Ytterligere informasjon finnes i informasjonsdokumentet for SEN som alle deltakere mottar ved tegning og ved tilbud fra Storebrand om å selge andeler i SEN.

### **Bærekraft og samfunnsansvar**

Selskapsavtalen og Retningslinje for bærekraft av 2019 regulerer SEN's forhold til bærekraft og samfunnsansvar. Der fremgår det at FNs bærekraftsmål, FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI) og FNs prinsipper for menneskerettigheter, miljø og anti-korrupsjon (UN Global Compact) skal ligge til grunn for virksomheten. I 2021 ble rammeverket for arbeid med bærekraft utdypet med oppdatering av vesentlige temaer og strategiske mål innen miljø, sosiale forhold og selskaps-styring (ESG).

Gjennom investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal SEN sikre verdier og en langsiktig risikostøttet avkastning, herunder bidra til å minimere miljøfotavtrykk og negativ innvirkning på omverden. SEN skal søke å utnytte mulighetene til verdiskapning og å yte et positivt bidrag til miljø, helse og sikkerhet i egen virksomhet, i verdikjeden og i omgivelsene. Selskapet sikter mot en ledende posisjon innen bærekraft.

SEN-styret besluttet i februar 2021 å kategorisere fondet som et "lysegrønt" finansielt produkt som "fremmer bærekraft" i form av miljømessige eller sosiale egenskaper, jmfør Artikkel 8 i EUs



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2022

Offentliggjøringsforordning for bærekraftig finans (SFDR<sup>1</sup>). Formålet med offentliggjøringsforordningen er å styrke investorbeskyttelsen og forbedre informasjonen som formidles til sluttinvestor om hvordan bærekraft tas hensyn til i investeringsbeslutninger. Lov om offentlig-gjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren gjennomfører både taksonomiforordningen<sup>2</sup> og offentliggjøringsforordningen i norsk rett, med ikrafttredelse fra 1. januar 2023. Opplysningsforpliktelsene gjelder formelt først for regnskapsåret 2023. I tråd med anbefalinger rapporterer SEN likevel relevant informasjon om vesentlige negative bærekraftskonsekvenser (PAI<sup>3</sup>) og forholdet til EU-taksonomien for bærekraftige investeringer. Denne informasjonen finnes i fondets Årsrapport for bærekraft.

Klimarisiko inngår i forvalters halvårlige risikogjennomgang som er del av Storebrand-konsernets generelle system for risikohåndtering. Risikoen omfatter en overordnet finansiell vurdering av fysisk klimarisiko og overgangsrisiko, som bygger på tilgjengelig kunnskap og resultater fra analyser på bygg- og porteføljenivå. Dette grunnlaget søkes fortløpende forbedret, i tråd med økende fokus fra regulatorisk og markedsmessig hold, og i tråd med utvikling av metodikk og kriterier i ulike internasjonale rammeverk. I SENs vedtatte rammeverk for arbeidet med bærekraft er robusthet mot klimaendringer og reduksjon av klimagassutslipp to av de vesentlige temaene som adresseres i forvaltningen. Fysisk klimarisiko er faren for at klimarelaterte hendelser som ekstremvær forårsaker skade på bygg eller avbrudd. Dette kan føre til tap og påvirke avkastningen på investeringene negativt. Videre er det i overgangen til lavutslippssamfunnet en risiko for at bygg som ikke vurderes som bærekraftige får regulatoriske restriksjoner, gir lavere eller tapte leieinntekter, og blir vanskeligere å omsette i fremtiden.

Den forenklede 2019-screeningen av fysisk klima- og naturrisiko på byggnivå ble i 2021 oppdatert for to temperaturscenarier i henhold til anbefalinger fra TCFD<sup>4</sup>. I 2022 er en mer detaljert utredning gjennomført for å møte kriteriene i EU-taksonomien<sup>5</sup>, og for å tilrettelegge for bedre operativ oppfølging og risikoreduksjon i eiendomsforvaltningen. Ekstremnedbør og overvannsfloem er fortsatt den viktigste fysiske klimarisikoen. Metode for vurdering av finansiell risiko må utvikles videre, men man har sett eksempler på at kostnad for å forebygge negative konsekvenser av ekstremnedbør i verste fall kan utgjøre 5-10 prosent av en mindre eiendoms verdi. Dette vil imidlertid ikke gjøre seg gjeldende på porteføljenivå, og generelt er risikoen i Norge og SENs portefølje vurdert som lav og håndterbar.

I arbeidet med overgangsrisiko er det i 2022 gjennomført nye og mer detaljerte energianalyser på eiendommene i porteføljen. Ved siden av potensialet for reduserte energiutgifter avdekkes tiltak som 1) kan redusere energibruken 50 prosent og bringe porteføljen til et nivå i tråd med 1,5-gradersmålet og Paris-avtalen, 2) kan løfte eiendommene til energikarakter B eller A for å møte EU-taksonomiens krav til grønn investering og eierskap, og 3) kan redusere energibruken med 30 prosent og dermed møte EU-taksonomiens krav til grønn investering i et rehabiliteringsprosjekt. Tiltakene skal vurderes og evt. innarbeides i eiendommens kort- og langsiktige investeringsplaner i takt med de anledninger som finnes i byggets livsfase og det økonomisk handlingsrom. Flere EU-land tar i bruk regulatoriske virkemidler som synliggjør en potensielt betydelig overgangsrisiko ved for eksempel å være investert i eiendom med lav energiytelse.

Tiltak for redusert klimarisiko integreres i eiendomsforvaltningen, og ved kjøp av eiendom inngår klimarisiko i teknisk Due Diligence. Forvalter vil følge med på utviklingen i markedet vedrørende klimarisikoen betydning for verdsettelse av eiendeler.

I forbindelse med at Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, gjennomførte forvalter en overordnet risikokartlegging blant forretningsforbindelsene. Bygg- og eiendomssektoren har generelt en forhøyet risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i verdikjeden. Dette gjelder virksomheten på bygg og byggeplass i Norge, men ikke minst bakover i leverandørkjeden. Innkjøp av solceller til bygg i porteføljen ble eksempelvis i 2022 gjenstand for omfattende vurderinger knyttet til tvangsarbeid i silisiumproduksjonen. Rimeligste tilbud ble vraket for å unngå å bidra til brudd på menneskerettigheter. Storebrandkonsernets policyer, rutiner og verktøy for kartlegging og

<sup>1</sup> Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU 2019/2088)

<sup>2</sup> Task Force on Climate-related Financial Disclosures

<sup>3</sup> Principal Adverse Impact, PAI, jf. Offentliggjøringsforordningen (EU 2019/2088)

<sup>4</sup> Taksonomiforordningen (EU 2020/852)



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2022

oppfølging av risiko ble videreutviklet. Enkelte av forvalters rutiner og kontrakts-formuleringer ble også oppdatert. Forvalter vil fortsette arbeidet med risiko- og aktsomhetsvurderinger i 2023, og vurdere behov for ytterligere tiltak for å styrke åpenhet og forebygging av brudd på området.

I daglig drift av selve forvalterorganisasjonen ivaretas bærekraftsforhold i stor grad gjennom tilhørigheten til Storebrand-konsernet med omfattende og detaljerte retningslinjer, prinsipper, prosedyrer og standarder. Videre er forvalterorganisasjonen og dens miljøledelsessystem sertifisert etter Miljøfyrtårnstandard, noe som gjøres gjeldende i arbeidet med SEN og bidrar til fondets bærekraftsprofil, mens arbeidsmetodikk og resultater redegjøres for i konsernets årsrapport.

Global ESG Benchmark for Real Assets,GRESB, benyttes som en indikator, kvalitetsreferanse og et verktøy for utvikling av god bransjerelevant bærekraftsstandard i forvaltningen. Den årlige evalueringen dekker miljø, sosiale forhold og selskapsstyring innen dimensjonene management og performance både på fondsforvalter-, portefølje- og bygg-nivå. Scoren økte i 2022 med 7 prosent til 92 av 100 poeng. SEN nådde dermed målet om 5 stjerner (4 i 2021) og å være blant de 20 prosent beste globalt. Poengene plasserte fondet som nr. 1 av 22 nord-europeiske eiendomsporteføljer med tilsvarende sammensetning. I tillegg fikk fondet utmerkelsen "Global Sector Leader" i sin kategori "Diversifisert kontor/logistikk".

Forvalter sertifiserte sitt miljøledelsessystem etter Miljøfyrtårnstandard første gang i 2011. Resertifiseringen som ble gjennomført i 2022 er gyldig i nye tre år. Innkjøpte forvaltningstjenester er i all hovedsak miljøsertifisert etter enten Miljøfyrtårn eller ISO 14001.

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

Det langsiktige målet for miljøsertifisering av eiendommene er 100 prosent sertifiseringsgrad. Omfanget av eiendom utenfor operasjonell kontroll (bare-house leieavtaler) kan gjøre målet utfordrende å realisere. Det er i 2022 utstedt 9 nye sertifikater hvorav 5 har fått karakteren Very Good. Andelen sertifiserte eiendommer er økt fra 19 prosent i 2020 til 58 prosent i 2021 og 85 prosent i 2022. Med det er 80-prosentmålet for 2022 nådd, og målet for 2023 er 90 prosent.

### Strategi og utsikter for 2023

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

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

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

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

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2022

For lager og logistikk søkes dagens vekting opprettholdt.

I handelssegmentet er vektingen lav, og dagens beløpsmessige eksponering (uavhengig av prosentvis vekting) søkes opprettholdt inntil attraktive investeringsmuligheter innen segmentet foreligger. Dette segmentet er p.t. assosiert med noe grad av usikkerhet drevet frem av i) svekkelse på grunn av overkapasitet, ii) uklar langsiktig effekter av e-handel.

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

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

### Årsresultat og disponeringer

SEN (morselskapet) oppnådde et årsresultat på 386,3 millioner kroner for 2022. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Beløp i millioner kroner:

Overført til annen egenkapital	386,3
<b>Totalt disponert</b>	<b>386,3</b>

Lysaker, 9. februar 2023

Styret for Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)  
Styrets leder

Heidi Iren Sunde (sign.)  
Styremedlem

Hans Petter Horsgaard (sign.)  
Styremedlem

Trond Finn Eriksen (sign.)  
Styremedlem

Solveig Rekkedal Sollid (sign.)  
Styremedlem



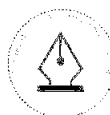
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK	Note	2022	2021
Leieinntekter	5,6	712,3	654,5
Andre driftsinntekter		1,3	0,9
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>713,6</b>	<b>655,4</b>
Eiendomsrelaterte kostnader	5,7	37,7	29,5
Administrasjonskostnader	8,12	112,8	98,9
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>150,5</b>	<b>128,4</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring</b>		<b>563,2</b>	<b>526,9</b>
Verdiendring investeringseiendommer	5	-1 119,2	1 164,6
<b>Driftsresultat</b>		<b>-556,1</b>	<b>1 691,5</b>
Finansinntekter	4,9	2,2	1,7
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	55,5	86,2
Finanskostnader	9	0,0	27,9
<b>Resultat før skatt</b>		<b>-498,5</b>	<b>1 751,6</b>
Skattekostnad	10	159,6	-274,4
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>-338,9</b>	<b>1 477,2</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-338,9</b>	<b>1 477,2</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK	Note	2022	2021
<b>Årets resultat</b>		<b>-338,9</b>	<b>1 477,2</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>-338,9</b>	<b>1 477,2</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Balanseoppstilling

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
MNOK			
<b>Anleggsmidler</b>			
Investerings eiendommer	4,5	15 136,9	14 833,9
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	4	6,7	17,9
Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	913,9	893,4
Andre langsiktige fordringer	4	12,7	5,3
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 070,2</b>	<b>15 750,6</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	4,13	9,0	12,6
Andre kortsiktige fordringer	4,13	43,0	16,1
Bankinnskudd	4	383,2	283,7
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>435,2</b>	<b>312,4</b>
Investerings eiendom holdt for salg	16	0,0	575,3
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 505,4</b>	<b>16 638,3</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
MNOK			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital	14	4 604,0	4 260,0
Annen innskutt selskapskapital		5 906,1	5 390,1
Annen innskutt kapital	14	538,9	703,1
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 049,0</b>	<b>10 353,2</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	4 627,9	5 354,4
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 627,9</b>	<b>5 354,4</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 676,8</b>	<b>15 707,6</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Forpliktelser ved utsatt skatt	10	688,2	850,9
Depositumsinnskudd	4	1,5	1,7
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>689,7</b>	<b>852,6</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	4,15	110,0	45,1
Avsetninger	15	28,8	25,5
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138,9</b>	<b>70,6</b>
Forpliktelser knyttet til eiendeler holdt for salg	16	0,0	7,4
<b>Sum gjeld</b>		<b>828,6</b>	<b>930,7</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 505,4</b>	<b>16 638,3</b>

Lysaker, 9. februar 2023  
Styret i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)  
Styrets leder

Heidi Iren Sunde (sign.)  
Styremedlem

Hans Petter Horsgaard (sign.)  
Styremedlem

Trond Finn Eriksen (sign.)  
Styremedlem

Solveig Rekkedal Sollid (sign.)  
Styremedlem



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## 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 01.01.2021</b>		<b>3 970,0</b>	<b>4 955,1</b>	<b>1 011,7</b>	<b>9 936,8</b>
Kapitalnedsettelse					0,0
Kapitalforhøyelse		290,0	435,0		725,0
Utbetaling av kapital	14			-308,6	-308,6
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>		<b>4 260,0</b>	<b>5 390,1</b>	<b>703,1</b>	<b>10 353,2</b>
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>		<b>4 260,0</b>	<b>5 390,1</b>	<b>703,1</b>	<b>10 353,2</b>
Kapitalnedsettelse					0,0
Kapitalforhøyelse		344,0	516,0		860,0
Utbetaling av kapital	14			-164,2	-164,2
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>		<b>4 604,0</b>	<b>5 906,1</b>	<b>538,9</b>	<b>11 049,0</b>

MNOK	Note	Annen opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital	Total egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>		<b>4 189,0</b>	<b>4 189,0</b>	<b>14 125,8</b>
Kapitalforhøyelse			0,0	725,0
Utbetaling av kapital	14	-311,9	-311,9	-620,5
Totalresultat for perioden		1 477,2	1 477,2	1 477,2
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>		<b>5 354,4</b>	<b>5 354,4</b>	<b>15 707,6</b>
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>		<b>5 354,4</b>	<b>5 354,4</b>	<b>15 707,6</b>
Kapitalforhøyelse			0,0	860,0
Utbetaling av kapital	14	-386,3	-386,3	-550,5
Totalresultat for perioden		-338,9	-338,9	-338,9
Skatt over egenkapitalen		-1,4	-1,4	-1,4
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>		<b>4 627,9</b>	<b>4 627,9</b>	<b>15 676,8</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Oppstilling over kontantstrømmer

MNOK	Note	2022	2021
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skatt		-498,5	1 751,6
Verdiendring investeringseiendom	5	1 119,2	-1 164,6
Verdiendring finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	4	5,7	27,9
Andel resultat fra felleskontrollert virksomhet	9	-55,5	-86,2
(Økn.)/red. i kundefordringer		3,6	-16,2
Økn./red.) leverandørgjeld		56,6	-23,0
Endring i andre tidsavgrensningposter		-22,4	28,3
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>608,8</b>	<b>517,7</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Salg av investeringseiendommer	5		
Kjøp og rehabilitering av investeringseiendommer	5	-851,6	-789,4
Salg av investeringseiendommer		-	-
Endring i langsiktige fordringer		-2,0	27,2
Innbetalinger fra investeringer i felleskontroll. virksomhet		35,0	35,0
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter</b>		<b>-818,7</b>	<b>-727,2</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling av selskapskapital		860,0	725,0
Tilbakebetaling av egenkapital	14	-550,5	-620,5
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter</b>		<b>309,5</b>	<b>104,5</b>
Netto omregningsdifferanser			
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>99,6</b>	<b>-105,0</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året</b>		<b>283,6</b>	<b>388,6</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt</b>		<b>383,2</b>	<b>283,6</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Innholdsfortegnelse noter:

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

### Note 1. Selskapsinformasjon og regnskapsprinsipper:

#### 1. Selskapsinformasjon

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) et norsk kommandittselskap hjemmehørende i Norge. Konsernregnskapet for 2022 ble fastsatt av styret 9. februar 2023 for godkjenning av Selskapsmøtet den 17. mars 2023.

Eiendomskonsernet 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 ferdigutviklet eiendom. Lang tidshorisont på plasseringen og forutsigbare, lange kontantstrømmer er nøkkelparametere som vektlegges. Selskapets formål er å investere i eiendommer, selskapsandeler og annen ansvarlig kapital i eiendomselskaper som ikke har ekstern gjeld utover normal driftskreditt og hvis virksomhet er begrenset til plasseringer i fast eiendom i form av omsettelig næringsseiendom. 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 2022 og 2021. 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 regnskapsskikk.

#### *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 2022 og som kan ha betydning for SEN omtales nedenfor.

Det er ikke identifisert nye standarder og endringer i standarder som ikke er gjort gjeldende per 31. desember 2022 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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

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 investerings eiendommene 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 '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.



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

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. Investerings eiendommer

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

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

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investerings eiendommer'. Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom 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 investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom 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 investerings eiendommene som egne lokaler.

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

### 9. Finansielle instrumenter

#### 9-1. Generelle prinsipper og definisjoner

##### *Innregning og fraregning*

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes i balansen når SEN blir part i instrumentets 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,



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

alternativt selge den finansielle eiendelen, vil den finansielle eiendelen ved førstegangsinnregning klassifiseres og måles til virkelig verdi, med verdiendring over resultatet. Dette vil typisk gjelde ved inngåelse av garantileie ved kjøp av eiendom. Kundefordringer måles til transaksjonsprisen med fradrag for forventet 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*

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

### *Verdifall på finansielle eiendeler*

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

### *Innregning av forventet kredittap*

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

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

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

### 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 skattlegges hos deltagerne inntas derfor ikke i konsernregnskapet.

Ved kjøp av enkelteiendom i stedet for virksomhet etter IFRS 3, benyttes innregningsunntaket i IAS 12 slik at utsatt skatt på midlertidige forskjeller på oppkjøpstidspunktet ikke innregnes i balansen.

### 11. Leieavtaler

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

### 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 godkjennelse 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,



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

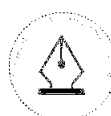
Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

---

investerings- og finansierings aktiviteter. Eiendeler holdt for salg er ikke inkludert i oppstillingen.



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

### 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 2022.

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 2022 har markedet vært preget av økte renter og færre transaksjoner. Reduksjon i salgsprisene er observert i de to siste kvartalene. Erfaringer viser at redusert likviditet, og da spesielt tilgang på finansiering er en viktig driver for verdifall innenfor eiendom. For øyeblikket er obligasjonsmarkedet i praksis stengt selv for solide eiendomsselskaper og finanseringen skjer hovedsakelig gjennom bankmarkedet. En innstramning av utlån fra bankene er en risikofaktor.

Prime yield kontor økte i fjerde kvartal med 50 basispunkter. Entras konsensusrapport viser en forventning om videre oppgang i yielder, men at toppen sannsynligvis er nær. De eksterne verdsetterne har økte prime yield for kontor i Oslo til 3,75 prosent, opp fra intervallet 3,25-3,30 prosent.

Verdien på noterte eiendomsselskaper i Norge og Sverige er betydelig ned siden toppen i slutten av fjoråret, dog er det observert en innhenting i 4 kvartal. De mest belånte selskapene har hatt den største nedgangen.



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

---

Eiendommene i konsernet omfatter både kontor, handel, hotell og logistikk. De første to månedene av året var preget av en ny coronabølge, hvor hotell og handel ble mest påvirket.



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

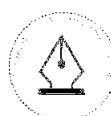


## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

---

### 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.



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

**Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022****Note 3: Risiko**

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

**3.1 Markedsrisiko**

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

**Prisrisiko**

Leieavtaler vil normalt inneholde bestemmelser om at leie skal reguleres årlig i forhold til utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Dersom årlig endring i KPI blir lavere enn forventet, vil det svekke likviditeten og kunne medføre lavere løpende inntekter enn hva som er forventet. Tilsvarende vil likviditeten styrkes og selskapet vil motta høyere løpende inntekter dersom årlig endring i KPI blir høyere enn forventet, men det kan likevel medføre lavere totalavkastning enn forventet for eksempel som følge av økt avkastningskrav og derigjennom fallende eiendomsverdier. SEN vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, og dette vil kunne gi endringer i leienivåer, utleiegrad og verdien på eiendommene.

Året 2022 har vært preget av høy prisvekst og økte renter. Styringsrenten ble hevet med 25 basispunkter til 2,75 prosent i desember. Norges Bank indikerer at styringsrenten skal videre opp i Q1 2023. Inflasjonen er fortsatt høy i Norge og hos våre handelspartnere, men inflasjonen er kommet noe ned i USA. Statsrenter er fortsatt høye sammenlignet med nivåene ett år tilbake.

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:

**Investerings eiendom fordelt på eiendomstype**

	2022	2021
Kontor	48 %	47 %
Handel	11 %	11 %
Logistikk	27 %	28 %
Hotell	14 %	14 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

**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.



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

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 31.12.2022 er i NOK.

### Klimarisiko

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

### 3.2 Kredittisiko

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

Hvis en leietaker ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser vil selskapet kunne gå glipp av leieinntekter og potensielt måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter. Det er innført rutiner som sikrer at slike tap på fordringer begrenses ved at de fleste av inngåtte leiekontrakter vil forplikte leietaker til 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 2022 og 2021 har vært begrenset. Konsernet benytter unntaksbestemmelsen i IFRS 9 ved vurdering av kredittap som beregnes basert på livssyklusen til fordringen. Utestående fordringer følges opp tett, og det er god dialog med leietakerne. Det foretas en konkret vurdering av når en fordring anses som misligholdt. Normalt er dette først ved konkurs eller at leietaker flytter ut / utkastelse uten å innfri gjenværende forpliktelse og dette ikke dekkes av inngåtte sikkerheter i form av garanti eller depositum.

#### Aldersfordeling på kundefordringer med videre per 31.12

	2022	2021
MNOK		
Ikke forfalte fordringer	8,6	25,5
Forfalt 1 - 30 dager	0,4	0,0
Forfalt 31 - 60 dager	-	0,0
Forfalt 61- 90 dager	0,0	-0,0
Forfalt over 90 dager	0,0	0,9
<b>Sum brutto kundefordringer</b>	<b>9,0</b>	<b>26,4</b>
Avsetning forventet kredittap	-	-0,6
Utsatt leieinntekt	-	-13,2
<b>Sum netto kundefordringer</b>	<b>9,0</b>	<b>12,6</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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

---

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.



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

### Note 4: Verdssettelse av investeringseiendom og finansielle instrumenter

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

#### 4.1 Investeringseiendom

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

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

Alle eiendommene er per 31. desember 2022 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 2022.

#### 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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

---

transaksjonsprisen med unntak av eventuell avsetning for kredittap. Konsernet har historisk hatt marginalt med nedskrivninger på tap på fordringer.

### *Leverandørgjeld*

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

### 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 2022	Virkelig verdi 2021
<b>Eiendeler</b>					
Investeringseiendom			15 136,9	15 136,9	14 833,9
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet			6,7	6,7	17,9
<b>Sum virkelig verdi per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>15 143,6</b>	<b>15 143,6</b>	<b>14 851,9</b>

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

NOK	Finansielle eiendeler	Investerings- eiendom
Balanse 1.1.22	17,9	14 833,9
Tilgang	-	851,6
Tilgang som følge av opphør av holdt for salg klassifisering	-	570,5
Netto verdilending	-5,7	-1 119,2
Innbetalt	-5,5	0,0
<b>Balanse 31.12.</b>	<b>6,7</b>	<b>15 136,8</b>

#### Verdsettelse av finansielle instrumenter til amortisert kost

MNOK	Nivå 1 Kvoterte priser	Nivå 2 Observerbare forutsetninger	Nivå 3 Ikke observerbare forutsetninger	2022		2021	
				Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi
<b>Eiendeler</b>							
Andre finansielle eiendeler			64,7	64,7	64,7	34,0	34,0
Bankinnskudd			383,2	383,2	383,2	283,7	283,7
<b>Sum per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>447,9</b>	<b>447,9</b>	<b>447,9</b>	<b>317,7</b>	<b>317,7</b>
<b>Gjeld</b>							
Andre finansielle forpliktelser			111,5	111,5	111,5	46,8	46,8
<b>Sum per. 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>111,5</b>	<b>111,5</b>	<b>111,5</b>	<b>46,8</b>	<b>46,8</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 iht. 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 2022 og 2021.

### 4.4 Sensiviteter 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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

## Storebrand Eiendomsfond Norge Konsern - Noter 2022

avkastningskravet hvor alt annet holdes likt, vil medføre en endring av verdien på eiendomsporteføljen til SEN på om lag +/- 5,3 prosent.

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

### Sensitivitet på investeringseiendommer

MNOK	Endring i avkastningskrav	
	0,25 %	-0,25%
<b>Endring i virkelig verdi per 31.12.22</b>	-725,6	802,5
Endring i virkelig verdi per 31.12.21	-825,7	924,8

### Sensitivitet på finansielle eiendeler

MNOK	Endring i avkastningskrav	
	0,25 %	-0,25%
<b>Endring i virkelig verdi per 31.12.22</b>	-0,3	0,5
Endring i virkelig verdi per 31.12.21	-1,0	1,1



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

### Note 5: Investerings eiendom

Alle eiendommene eies av konsernet.

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

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

Endring i balanseposten investerings eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

#### Endring i investerings eiendom

MNOK	2022	2021
Bokført verdi per. 1. januar	14 833,9	13 450,4
Tilgang ved investeringer knyttet til eiendommer	851,6	789,4
Eiendommer holdt for salg (note 16)		-570,5
Tilgang som følge av opphør av holdt for salg klassifisering	570,5	0,0
Resultatført verdiendring investerings eiendom	-1 119,2	1 164,6
<b>Bokført verdi per. 31. desember</b>	<b>15 136,9</b>	<b>14 833,9</b>
Akkumulert verdiendring per. 31. desember	2 374,9	3 494,1

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

Investerings eiendommene er ikke stilt som sikkerhet (pant).

Ved utgangen av 2022 er totalt 1,7 % (1,2 %) av arealene for investerings eiendommer ikke utleid.

Ingen av investerings eiendommene benyttes av eierne i 2021 eller 2022.

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

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

MNOK	Note	2022	2021
Leieinntekter	6	712,3	654,5
Andre eiendomsrelaterte kostnader	7	-37,7	-29,5
<b>Resultat fra investerings eiendom bokført til virkelig verdi</b>		<b>674,7</b>	<b>625,0</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

### Note 6: Kontraktbaserte leieinntekter

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av investeringseiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 7,7 års gjenværende leietid. Kontraktene innenfor tre av de største logistikkbyggene er lange, og de vektet 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. 85% 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 2022 fordeler seg som følger:

Eiendom MNOK	Sted	Segment	Leieinntekt 2022	Gjenværende leietid (år)
Grev Wedels plass 9/Skippergata 3	Oslo, Kvadraturen	Kontor	5,7	9,4
Brynsalleen 6	Oslo, Bryn/Helsfyr	Kontor	34,7	2,7
Nydalsveien 36	Oslo, Nydalen	Kontor	17,0	2,9
Nydalsveien 38	Oslo, Nydalen	Kontor	10,4	1,9
Gullhaug Torg 2B	Oslo, Nydalen	Kontor	18,5	10,4
Lysaker Polaris	Lysaker	Kontor	56,0	4,5
Solheimsgaten 7 A-E	Bergen	Kontor	88,6	8,0
Østfoldhallen	Fredrikstad	Handel	44,4	3,7
Østfoldhallen BIG BOX	Fredrikstad	Handel	21,5	3,7
Metro Kjøpesenter	Lørenskog	Handel	55,7	4,6
Bergerterminalen	Skedsmo	Logistikk	43,1	6,5
Deli Skog Sydøst	Vestby	Logistikk	21,3	2,2
Berger Omlastningssentral	Skedsmokorset	Logistikk	10,7	1,7
Banntjernveien	Ullensaker	Logistikk	49,3	7,9
Destillererveien 11	Gjelleråsen	Logistikk	88,6	14,3
Dr. Hansteinsgate 13-17 *)	Drammen	Kontor	9,0	6,9
Fornebu Hotell	Fornebu	Hotell	38,0	8,5
Helsfyr Hotell	Oslo, Helsfyr	Hotell	49,4	14,9
Portalen Hotell	Oslo, Lillestrøm	Hotell	24,5	10,3
Lagårdsveien 44	Stavanger	Kontor	41,4	9,4
Lagårdsveien 46	Stavanger	Kontor	40,4	4,8
<b>Sum kontraktbaserte leieinntekter per 31.12.2022</b>			<b>768,0</b>	<b>7,7</b>
Metro Kjøpesenter innregnet etter egenkapitalmetoden			-55,7	
<b>Sum leieinntekt 2022</b>			<b>712,3</b>	

\*) inntekter i vår eierperiode

Samlet variabel leie (omsetningsleie) innregnet som inntekt i regnskapsperioden utgjør 108,7 millioner kroner (55,1 millioner kroner i 2021).

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

2023	758,7
2024-2027	2 506,6
Etter 2027	2 403,8



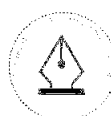
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

<b>Eiendomsrelaterte kostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
MNOK			
Løpende driftskostnader		13,7	12,3
Vedlikeholdskostnader		8,6	8,1
Utleie/markeds kostnader		2,1	2,3
Andel felleskostnader		13,1	6,9
Tap på fordringer	13	0,1	-0,2
<b>Sum</b>		<b>37,7</b>	<b>29,5</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

### Administrasjonskostnader

MNOK	Note	2022	2021
Forvaltningshonorar *)	12	106,2	94,3
Godtgjørelse til revisor		0,7	0,6
Andre honorarer *)	12	5,5	3,6
Godtgjørelse til styret		0,4	0,4
<b>Sum</b>		<b>112,8</b>	<b>98,9</b>

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

### Spesifikasjon revisjonshonorar:

MNOK	2022	2021
Lovpålagt revisjon	0,5	0,5
Andre attestasjonstjenester	0,2	0,2
Andre tjenester utenfor revisjon	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0
<b>Sum</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>

### Ytelser til ledende ansatte

Konsernet har ingen egne ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. SEN kjøper alle administrative tjenester fra Storebrand Asset Management AS. Informasjonsplichten 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 Eiendomsfond Norge KS. Styrevervet er personlig. Styrehonorar utbetalt i 2022 er opptjent i 2021.

Styret (NOK)	Godtgjørelse	Tjenestetid fra
Jens Kristian Bøe *)	89 250	03.03.2020
Heidi Iren Sunde	89 250	03.03.2020
Hans Petter Horsgaard	89 250	03.03.2020
Solveig Rekkedal Sollid	0	10.03.2022
Trond Finn Eriksen	0	03.03.2020
Anne-Kristine Baltzersen	0	22.11.2016
<b>Varamedlemmer:</b>		
Tor Bredo Gotfredsen *)	26 250	26.02.2015
Erling Høyer-Pettersen	32 550	03.03.2020
Kjersti Sundbø	24 063	03.03.2020
Eiler Helen	0	10.03.2022
Harald Barfoed Hauge	0	06.03.2019
Benedicte Husebø Hammersland	2 188	16.11.2021
<b>Sum 2022</b>	<b>352 801</b>	
Sum 2021	346 500	

\*) fratrudd i 2022

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

Det er utbetalt kr 10.000 til selskapets valgkomite. (kr 10.000 i 2021).



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap

### Note 9: Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader:

<b>Finansinntekter</b>			
MNOK	Note	2022	2021
Renteinntekter bankinnskudd		7,2	1,7
Verdiendring finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet		-5,7	-27,9
Andre finansinntekter		0,6	0,0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2,2</b>	<b>-26,1</b>

<b>Finanskostnader</b>			
MNOK		2022	2021
Rentekostnader		0,0	0,1
Andre finanskostnader		0,0	-0,0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>2,2</b>	<b>-26,1</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK

Skattekostnad innregnet i resultatet:	2022	2021
<b>Periodeskatt:</b>		
Betalbar skatt (periodeskatt)	0,0	0,0
<b>Utsatt skatt:</b>		
Endring forpliktelse ved utsatt skatt	-159,6	274,4
Endring i skattesats (22 % 2021 og 2020)	0,0	0,0
<b>Skattekostnad</b>	<b>-159,6</b>	<b>274,4</b>
<b>Avstemning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skatt	-498,5	1 751,6
<b>Forventet inntektsskatt med nominell skattesats</b>	<b>-109,7</b>	<b>385,3</b>
Skatteeffekten av :		
Ikke skattepliktig inntekt	-0,6	-0,8
Annet	-1,1	0,2
Resultat beskattet på deltakers hånd	-48,2	-110,5
<b>Skattekostnad</b>	<b>-159,6</b>	<b>274,4</b>
Kostnad ved skatt i resultatregnskapet	-159,6	274,4
<b>Skattekostnad</b>	<b>-159,6</b>	<b>274,4</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>32,01 %</b>	<b>15,66 %</b>

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

	2022	2021
<b>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</b>		
Investerings eiendom	4 404,1	5 288,1
Finansielle instrumenter		
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Annet	38,1	21,3
<b>Sum skatteøkende midlertidige forskjeller</b>	<b>4 442,2</b>	<b>5 309,4</b>
<b>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</b>		
Annet	-1,2	-1,2
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>
Fremførbare underskudd/godtgjørelse	-282,7	-206,4
<b>Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel</b>	<b>4 158,3</b>	<b>5 101,8</b>
Grunnlag ikke balanseført utsatt skatt	-1 030,1	-1 234,2
<b>Netto grunnlag for utsatt skatt og utsatt skattefordel</b>	<b>3 128,3</b>	<b>3 867,7</b>
<b>Netto utsatt skattefordel/-forpliktelse</b>	<b>688,2</b>	<b>850,9</b>
Endring utsatt skatt, ikke effekt over resultatet		

Storebrand Eiendomsfond Norge KS er ikke eget skattesubjekt og skatteeffekt av tilhørende skatteposisjoner og resultater som skattlegges hos deltagerne inntas derfor ikke i konsernregnskapet. Brynsalleen 6 KS og Metro ANS er heller ikke egne skattesubjekter og siden de hovedsakelig eies av Storebrand Eiendomsfond Norge KS innregnes heller ikke deres tilhørende skatteposisjoner i konsernregnskapet. Deres midlertidige forskjeller ligger som ikke balanseført utsatt skatt ved utgangen av 2022 og 2021.



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## 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	Holdingsselskap	100 %	100 %
Brynsalleen 6 AS	Kommandittist	100 %	100 %
Krip AS	Komplementar	100 %	100 %
Destilleriveien 11 AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 A AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 B AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 C AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 D AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Solheimsgaten 7 E AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Dr. Hansteinsgate 13-17 AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Lagårdsveien 44 AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Lagårdsveien Holding AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Lysaker Polaris 1 AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Fornebu Hotell AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Portalen Hotell AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Helsfyr Hotell AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Berger Omlastningsentral AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Bergerterminalen AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Båntjernveien 12-15 AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Grev Wedels Plass 9 AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Deli Skog Sydøst AS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Brynsalléen 6 KS	Næringsseiendom	100 %	100 %
Metro Senter ANS	Næringsseiendom	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	2022	2021
MNOK		
<b>Balansført verdi per. 01.01.</b>	<b>893,4</b>	<b>842,2</b>
Andel resultat etter skatt	55,5	86,2
Utbytte	-35,0	-35,0
<b>Balansført verdi per. 31.12.</b>	<b>913,9</b>	<b>893,4</b>

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

Resultatregnskap	Note	2022	2021
MNOK			
Leieinntekter		110,4	99,7
Andre driftsinntekter		1,1	3,4
Driftskostnader		-15,1	-14,7
Verdiendring investeringsseiendom		14,5	84,1
Netto finansposter		0,0	0,0
<b>Totalresultat</b>		<b>111,0</b>	<b>172,5</b>
Konsernets andel av totalresultatet	50 %	55,5	86,2
<b>Balanseoppstilling</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Investeringsseiendom		1 791,1	1 765,4
Andre eiendeler		44,5	40,8
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 835,5</b>	<b>1 806,3</b>
Egenkapital		1 827,8	1 786,8
Kortsiktig gjeld		7,8	19,4
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 835,5</b>	<b>1 806,3</b>
Konsernets andel av netto eiendeler	50 %	913,9	893,4



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap Note 12: Transaksjoner med nærstående parter

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

Storebrand Eiendomsfond Norge KS eies direkte og indirekte totalt 33,81 % av Storebrand Livsforsikring AS, Storebrand Eiendomsfond Invest AS og Storebrand Eiendomsfond Norge AS (Komplementar). Selskapene er heleide datterselskap av Storebrand Livsforsikring AS som inngår i Storebrand ASA-konsernet.

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

Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i note 9. Storebrand Livsforsikring AS har i 2022 og 2021 vært styreprerentert deltaker i Storebrand Eiendomsfond Norge KS.

Transaksjoner med nærstående parter	Land	Note	2022	2021
Forvaltningshonorar til SAM	Norge	8	96,3	79,2
Transaksjonshonorar til SAM	Norge		2,1	16,3
Utleiehonorar SAM	Norge	8	1,9	0,1
Prosjekthonorar SAM	Norge		3,0	0,1

### Utbetalt fast og variabel godtgjørelse til forvalterens ansatte

Tusen kroner	Årsverk 2022	2022	2021
Utbetalt fast godtgjørelse til ansatte i SAM		238 192	245 930
Utbetalt variabel godtgjørelse til ansatte i SAM		63 659	62 352
Sum godtgjørelse til ansatte i SAM	178	301 850	308 283
Utbetalt godtgjørelse for SAMs ledende ansatte	1	7 201	6 684
Utbetalt godtgjørelse for ansatte i eiendomsforvaltningen av vesentlig betydning for SENS risikoprofil *)	5	9 730	8 483

\*) 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.



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK	Note	2022	2021
Kundefordringer		9,0	13,2
Avsetning forventet kredittap	7	-	-0,6
<b>Netto kundefordringer per. 31.12.</b>		<b>9,0</b>	<b>12,6</b>
Andre kortsiktige fordringer		43,0	16,1
<b>Sum andre kortsiktige fordringer per. 31.12.</b>		<b>43,0</b>	<b>16,1</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	2022	2021
Ikke forfalte fordringer	8,6	25,5
Forfalt 1 - 30 dager	0,4	0,0
Forfalt 31 - 60 dager	-	0,0
Forfalt 61 - 90 dager	0,0	-0,0
Forfalt over 90 dager	0,0	0,9
<b>Sum brutto kundefordringer</b>	<b>9,0</b>	<b>26,4</b>
Avsetning forventet kredittap	-	-0,6
Utsatt leieinntekt	-	-13,2
<b>Sum netto kundefordringer</b>	<b>9,0</b>	<b>12,6</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK	2022	2021
Bunden selskapskapital	4 604,0	4 260,0
<b>Sum bokført per 31.12.</b>	<b>4 604,0</b>	<b>4 260,0</b>

Antall andeler per. 31.12 11 859 654 684 11 249 758 307

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

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

### Utbetaling av kapital

Selskapet har vedtatt følgende utbetaling av kapital, MNOK:	Note	2022	2021
Utdeling januar		-135,0	-128,5
Ekstraordinær utdeling mars		-	-100,0
Utdeling april		-135,0	-128,5
Utdeling juli		-139,8	-128,5
Utdeling oktober		-140,8	-135,0
<b>Sum per 31.12.</b>		<b>-550,5</b>	<b>-620,5</b>

I januar 2023 er det utbetalt 142.315.856 som ikke er avsatt i balansen.

### Kapitalstruktur og egenkapital

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

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

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

Styring av kapitalstrukturen gjøres gjennom å nedsette selskapskapitalen eller å emitte nye andeler. Ingen endringer av retningslinjer på dette området har funnet sted gjennom 2022 og 2021.

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

Oversikt over deltakere pr 31.12.2022:	Antall andeler:	Eierandel:
Storebrand Eiendomsfond Invest AS	2 459 605 986	20,74 %
Fellesordningen for avtalefestet pensjon	1 708 570 544	14,41 %
Storebrand Eiendomsfond Norge AS	1 201 373 259	10,13 %
Bærum Kommunale Pensjonskasse	505 209 092	4,26 %
Drammen kommunale pensjonskasse	482 540 993	4,07 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	438 504 835	3,70 %
BKK Pensjonskasse	354 820 426	2,99 %
Trondheim kommunale pensjonskasse	339 075 863	2,86 %
Kristiansand kommunale pensjonskasse	226 780 263	1,91 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	225 741 866	1,90 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	219 920 582	1,85 %
Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS	218 724 318	1,84 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	215 356 591	1,82 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	196 422 585	1,66 %
Danica Pensjonsforsikring AS	190 025 539	1,60 %
Molde Kommunale Pensjonskasse	183 438 226	1,55 %
Norges Banks Pensjonskasse	167 848 294	1,42 %
Skien kommunale pensjonskasse	167 086 051	1,41 %
Nortura Konsernpensjonskasse	161 899 732	1,37 %
Storebrand Livsforsikring AS	158 351 175	1,34 %
DNV GL Pensjonskasse	141 754 974	1,20 %
Eidsiva Pensjonskasse	135 161 222	1,14 %
Kvinnherad Kommune sitt kraftfond	124 186 377	1,05 %
Frende Skadeforsikring AS	117 188 359	0,99 %
Viken pensjonskasse	106 152 155	0,90 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	100 801 940	0,85 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	97 073 410	0,82 %
JAG Holding AS	96 442 889	0,81 %
Bodø kommunale pensjonskasse	95 602 138	0,81 %
Haugesund kommunale pensjonskasse	88 293 691	0,74 %
Statnett SFs Pensjonskasse	75 305 786	0,63 %
LKAB Norge Pensjonskasse	72 619 356	0,61 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	68 322 768	0,58 %
Mondelez Norge Pensjonskasse	60 606 883	0,51 %
Kronos Norge Pensjonskasse	59 909 429	0,51 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	57 717 750	0,49 %
Norsk Hussopp Forsikring	57 187 157	0,48 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige	55 650 119	0,47 %
Agder Energi Pensjonskasse	54 480 926	0,46 %
Frende Livsforsikring AS	53 095 777	0,45 %
Aker Pensjonskasse	51 215 929	0,43 %
Infratek pensjonskasse	50 285 032	0,42 %
E-CO Energi Pensjonskasse	49 248 257	0,42 %
Finansforbundet	36 246 100	0,31 %
BW Gas ASA Pensjonskasse	28 112 294	0,24 %
Skogbrand Forsikringselskap Gjensidig	23 233 512	0,20 %
Heli-One Norge Pensjonskasse	17 540 430	0,15 %
PP Finans Postfolkenes Personellservice SA	12 788 428	0,11 %
Avalanche AS	12 609 349	0,11 %
NHST Media Group Pensjonskasse	8 106 644	0,07 %
Varig Orkla Forsikring gjensidig	7 599 328	0,06 %
Otterhaug AS	7 496 999	0,06 %
Surnadal, Heim og Tingvoll Gjensidig brannkasse	6 264 614	0,05 %
Vartdal Fiskeriselskap AS	5 089 304	0,04 %
Trysil Kommune Holding AS	4 969 138	0,04 %
<b>Totalt</b>	<b>11 859 654 684</b>	<b>100,00 %</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK	Note	2022	2021
Leverandørgjeld		63,2	6,5
Skyldig offentlige avgifter		0,0	-
Annen kortsiktig gjeld		46,9	38,5
<b>SUM per. 31.12.</b>		<b>110,0</b>	<b>45,1</b>

## Spesifikasjon av avsetninger

MNOK	2022	2021
Balanse 1.1	25,5	28,2
Økning i perioden	19,2	5,8
Tilgang som følge av opphør av holdt for salg klassifisering	0,8	0,0
Beløp ført mot avsetninger i perioden	-16,8	-8,5
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>28,8</b>	<b>25,5</b>

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

Eiendommen beliggende i selskapet Brynsalleen 6 KS er en kontor eiendom utleid til Kripos. Eiendommen ble i januar 2022 lagt ut for salg. Salget er trukket i 2022 og det pågår forhandling med leietaker om fornyelse av leiekontrakten.

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

### Brynsalléen 6 KS

Balanseoppstilling	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>		
Investerings eiendommer	-	570,5
Investeringer i datterselskaper	-	-
<b>Sum anleggsmidler</b>	-	<b>570,5</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Kundefordringer	-	-
Andre kortsiktige fordringer	-	0,2
Bankinnskudd	-	4,6
<b>Sum omløpsmidler</b>	-	<b>4,8</b>
<b>Investerings eiendom holdt for salg</b>	-	<b>575,3</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Rentebærende gjeld til foretak i samme konsern	-	-
Forpliktelser ved utsatt skatt	-	-
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	-	-
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	0,5
Avsetninger	-	6,9
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	-	<b>7,4</b>
<b>Forpliktelser knyttet til eiendeler holdt for salg</b>	-	<b>7,4</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



**Storebrand Eiendomsfond Norge KS - Konsernregnskap**

**Note 17: Hendelser etter balansedagen**

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK	Note	2022	2021
Leieinntekter		111,7	110,1
Andre driftsinntekter		1,3	0,9
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>113,0</b>	<b>111,0</b>
Ordinære avskrivninger	2	49,9	49,6
Eiendomsrelaterte kostnader	3	10,3	10,3
Administrasjonskostnader	4	21,2	19,7
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>81,5</b>	<b>79,6</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31,6</b>	<b>31,4</b>
Finansinntekter	5	354,8	280,4
Finanskostnader	5	-0,0	-0,0
<b>Netto finansposter</b>		<b>354,8</b>	<b>280,4</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>386,3</b>	<b>311,9</b>
<b>Disponeringer</b>			
Annen opptjent egenkapital	6	386,3	311,9
<b>Sum disponeringer</b>		<b>386,3</b>	<b>311,9</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Balanse

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>MNOK</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	2	169,1	169,1
Bygninger og annen fast eiendom	2	700,2	726,1
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>869,3</b>	<b>895,1</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	280,4	280,0
Investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	7	556,8	556,8
Utleiehonorer og langsiktig kundefordring		0,7	0,9
Lån til foretak i samme konsern	8	9 463,0	8 753,2
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 300,9</b>	<b>9 590,9</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 170,2</b>	<b>10 486,0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	9	2,5	7,1
Andre kortsiktige fordringer	9	2,3	0,4
Kontanter og kontantekvivalenter		102,5	86,7
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>107,3</b>	<b>94,2</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 277,5</b>	<b>10 580,2</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>MNOK</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Bunden selskapskapital		4 604,0	4 260,0
Annen innskutt selskapskapital		4 868,1	4 352,1
Annen innskutt kapital		1 576,9	1 741,1
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>11 049,0</b>	<b>10 353,2</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		117,9	117,9
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>11 166,9</b>	<b>10 471,1</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Rentebærende gjeld til foretak i samme konsern	8	0,1	0,1
Opptjent inntekt	10	94,9	94,9
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95,0</b>	<b>95,0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	11	15,6	14,2
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15,6</b>	<b>14,2</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110,6</b>	<b>109,1</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 277,5</b>	<b>10 580,2</b>

Lysaker, 9. februar 2023

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)  
Styrets leder

Heidi Iren Sunde (sign.)  
Styremedlem

Hans Petter Horsgaard (sign.)  
Styremedlem

Trond Finn Eriksen (sign.)  
Styremedlem

Solveig Rekkedal Sollid (sign.)  
Styremedlem



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Kontantstrømoppstilling

MNOK	Note	2022	2021
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Årets resultat før skattekostnad		386,3	311,9
Avskrivninger	2	49,9	49,6
Endring i kundefordringer		4,6	-5,7
Endring i leverandørgjeld		2,4	2,1
Endringer i kortsiktige konsernmellomværender		0,0	0,0
Endring i andre tidsavgrensninger		-2,8	-5,2
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>440,4</b>	<b>352,6</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Kjøp av varige driftsmidler	2	-24,1	-18,4
Endring i langsiktige fordringer		-710,1	-455,3
Kjøp av finansielle anleggsmidler			
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter</b>		<b>-734,1</b>	<b>-473,7</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Kapitalforhøyelser	10	860,0	725,0
Tilbakebetaling av egenkapital	10	-550,5	-620,5
Endring i langsiktige tidsavgrensninger		0,0	0,0
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter</b>		<b>309,5</b>	<b>104,5</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		15,7	-16,5
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året		86,7	103,3
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt</b>		<b>102,5</b>	<b>86,7</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## 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 ansees 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 utleiehonorerar periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Skatter

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 2: Varige driftsmidler

MNOK	Prosjekter	Tomter	Bygninger	Faste tekniske innstallasjoner	2022 Sum
Anskaffelseskost 01.01	8,5	169,1	702,3	487,7	<b>1 367,6</b>
Tilgang kjøpte driftsmidler	3,9	-	12,7	7,7	<b>24,4</b>
Avgang	0,3	-	-	-	<b>0,3</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>12,1</b>	<b>169,1</b>	<b>715,1</b>	<b>495,5</b>	<b>1 391,7</b>
Akk. avskrivninger 01.01	-	-	154,6	317,9	<b>472,5</b>
Årets avskrivninger	-	-	16,7	33,2	<b>49,9</b>
Årets nedskrivninger	-	-	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Årets rev. nedskrivninger	-	-	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>Akk. avskr., nedskr. 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>171,3</b>	<b>351,1</b>	<b>522,4</b>
<b>Bokført verdi per. 31.12.</b>	<b>12,1</b>	<b>169,1</b>	<b>543,7</b>	<b>144,4</b>	<b>869,3</b>
Økonomisk levetid			Inntil 50 år	Inntil 15 år	
Avskrivningsplan			lineær	lineær	



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

<b>Eiendomsrelaterte kostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
MNOK			
Løpende driftskostnader		3,8	3,3
Vedlikeholdskostnader		2,0	4,1
Utleie/markedskostnader		0,2	0,3
Andel felleskostnader		4,2	2,7
Tap på fordringer		0,1	-0,2
<b>Sum</b>		<b>10,3</b>	<b>10,3</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 4: Administrasjonskostnader

### Administrasjonskostnader

MNOK	Note	2022	2021
Forvaltningshonorar	8	16,7	15,9
Godtgjørelse til revisor		0,4	0,3
Verdivurdering		1,1	0,9
Andre honorar		2,7	2,1
Godtgjørelse til styret		0,4	0,4
<b>Sum</b>		<b>21,2</b>	<b>19,7</b>

### Spesifikasjon revisjonshonorar:

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	0,2	0,1
Andre attestasjonstjenester	0,2	0,2
Skatterådgivning	0,0	0,0
<b>Sum</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</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>	Tjenestetid fra
Jens Kristian Bøe	89 250	0	03.03.2020
Heidi Iren Sunde	89 250	0	03.03.2020
Kjersti Sundbø	24 063	0	03.03.2020
Hans Petter Horsgaard	89 250	0	03.03.2020
Solveig Rekkedal Sollid	0	0	10.03.2022
Trond Finn Eriksen	0	0	03.03.2020
Anne-Kristine Baltzersen	0	0	22.11.2016
<b>Varamedlemmer:</b>			
Tor Bredo Gotfredsen	26 250	0	26.02.2015
Erling Høyér-Pettersen	32 550	0	03.03.2020
Eiler Helen	0	0	10.03.2022
Harald Barfoed Hauge	0	0	06.03.2019
Benedicte Husebø Hammersland	2 188	0	16.11.2021
<b>Sum 2022</b>	<b>352 801</b>	<b>0</b>	
Sum 2021	346 500	0	

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

Det er utbetalt kr 10.000 til selskaps valgkomite (kr 10.000 i 2021).



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2

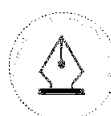


## Storebrand Eiendomsfond Norge KS Note 5: Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader :

<b>Finansinntekter</b>			
MNOK	Note	2022	2021
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	60,2	66,5
Andre renteinntekter		1,8	0,4
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	292,8	213,5
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>354,8</b>	<b>280,4</b>

<b>Finanskostnader</b>			
MNOK	Note	2022	2021
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>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK	Bunden selskaps- kapital	Annen innskutt selskaps- kapital	Annen innskutt kapital	Sum innskutt egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>3 970,0</b>	<b>3 917,1</b>	<b>2 049,7</b>	<b>9 936,8</b>
Kapitalforhøyelse	290,0	435,0		725,0
Utbetaling av kapital			-308,6	-308,6
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>4 260,0</b>	<b>4 352,1</b>	<b>1 741,1</b>	<b>10 353,2</b>
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	<b>4 260,0</b>	<b>4 352,1</b>	<b>1 741,1</b>	<b>10 353,2</b>
Kapitalforhøyelse	344,0	516,0		860,0
Utbetaling av kapital			-164,2	-164,2
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>4 604,0</b>	<b>4 868,1</b>	<b>1 576,9</b>	<b>11 049,0</b>

MNOK	Annen opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital	Total egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>10 054,7</b>
Kapitalforhøyelse			<b>725,0</b>
Utbetaling av kapital	-311,9	-311,9	<b>-620,5</b>
Årets resultat	311,9	311,9	<b>311,9</b>
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>10 471,1</b>
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>10 471,1</b>
Kapitalforhøyelse			<b>860,0</b>
Utbetaling av kapital	-386,3	-386,3	<b>-550,5</b>
Årets resultat	386,3	386,3	<b>386,3</b>
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>117,9</b>	<b>117,9</b>	<b>11 166,9</b>

	31.12.2022	31.12.2021
Antall andeler	<b>11 859 654 684</b>	<b>11 249 758 307</b>

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

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

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

Oversikt over deltakere pr 31.12.2022:	Antall andeler:	Eierandel:
Storebrand Eiendomsfond Invest AS	2 459 605 986	20,74 %
Fellesordningen for avtalefestet pensjon	1 708 570 544	14,41 %
Storebrand Eiendomsfond Norge AS	1 201 373 259	10,13 %
Bærum Kommunale Pensjonskasse	505 209 092	4,26 %
Drammen kommunale pensjonskasse	482 540 993	4,07 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	438 504 835	3,70 %
BKK Pensjonskasse	354 820 426	2,99 %
Trondheim kommunale pensjonskasse	339 075 863	2,86 %
Kristiansand kommunale pensjonskasse	226 780 263	1,91 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	225 741 866	1,90 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	219 920 582	1,85 %
Storebrand Eiendomsfond Norge Feeder AS	218 724 318	1,84 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	215 356 591	1,82 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	196 422 585	1,66 %
Danica Pensjonsforsikring AS	190 025 539	1,60 %
Molde Kommunale Pensjonskasse	183 438 226	1,55 %
Norges Banks Pensjonskasse	167 848 294	1,42 %
Skien kommunale pensjonskasse	167 086 051	1,41 %
Nortura Konsernpensjonskasse	161 899 732	1,37 %
Storebrand Livsforsikring AS	158 351 175	1,34 %
DNV GL Pensjonskasse	141 754 974	1,20 %
Eidsiva Pensjonskasse	135 161 222	1,14 %
Kvinnherad Kommune sitt kraftfond	124 186 377	1,05 %
Frende Skadeforsikring AS	117 188 359	0,99 %
Viken pensjonskasse	106 152 155	0,90 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	100 801 940	0,85 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	97 073 410	0,82 %
JAG Holding AS	96 442 889	0,81 %
Bodø kommunale pensjonskasse	95 602 138	0,81 %
Haugesund kommunale pensjonskasse	88 293 691	0,74 %
Statnett SFs Pensjonskasse	75 305 786	0,63 %
LKAB Norge Pensjonskasse	72 619 356	0,61 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	68 322 768	0,58 %
Mondelez Norge Pensjonskasse	60 606 883	0,51 %
Kronos Norge Pensjonskasse	59 909 429	0,51 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	57 717 750	0,49 %
Norsk Hussopp Forsikring	57 187 157	0,48 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige	55 650 119	0,47 %
Agder Energi Pensjonskasse	54 480 926	0,46 %
Frende Livsforsikring AS	53 095 777	0,45 %
Aker Pensjonskasse	51 215 929	0,43 %
Infratek pensjonskasse	50 285 032	0,42 %
E-CO Energi Pensjonskasse	49 248 257	0,42 %
Finansforbundet	36 246 100	0,31 %
BW Gas ASA Pensjonskasse	28 112 294	0,24 %
Skogbrand Forsikringselskap Gjensidig	23 233 512	0,20 %
Heli-One Norge Pensjonskasse	17 540 430	0,15 %
PP Finans Postfolkenes Personellservice SA	12 788 428	0,11 %
Avalanche AS	12 609 349	0,11 %
NHST Media Group Pensjonskasse	8 106 644	0,07 %
Varig Orkla Forsikring gjensidig	7 599 328	0,06 %
Otterhaug AS	7 496 999	0,06 %
Sumadal, Heim og Tingvoll Gjensidig brannkasse	6 264 614	0,05 %
Vartdal Fiskeriselskap AS	5 089 304	0,04 %
Trysil Kommune Holding AS	4 969 138	0,04 %
<b>Totalt</b>	<b>11 859 654 684</b>	<b>100,00 %</b>

### Utbetaling av kapital

Selskapet har foretatt følgende utbetaling av kapital:

MNOK	2022	2021
Utdeling januar	-135,0	-128,5
Ekstraordinær utdeling mars	-	-100,0
Utdeling april	-135,0	-128,5
Utdeling juli	-139,8	-128,5
Utdeling oktober	-140,8	-135,0
<b>Sum per 31.12.</b>	<b>-550,5</b>	<b>-620,5</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS

### Note 7: Datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Følgende datterselskap og felleskontrollerte selskaper er inkludert i årsregnskapet:

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

Det har ikke vært tilgang eller avgang av datterselskaper i 2021.

1) *Brynsalléen 6 KS*

Stemme- og eierandel inkluderer indirekte eie.

2) *Metro Senter ANS*

Det felleskontrollerte selskapet Metro Senter ANS innregnes etter kostmetoden.

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

Firma	Kostpris	Bokført	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
MNOK				
Nydalsveien 38 AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Nydalsveien 36 AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Gullhaug Torg 2B AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Storebrand Dikeveien Hjemmel AS	0,1	0,1	0,1	0,0
Stb Kjøpesenter Østfoldhallen AS	0,1	0,1	0,1	0,0
SEN Holding AS	1,9	1,9	98,5	-109,8
Brynsalléen 6 KS	278,0	278,0	348,7	23,9
Sum investering i datterselskap	<b>280,4</b>	<b>280,4</b>		
Metro Senter ANS (FKV) 1)	<b>556,8</b>	<b>556,8</b>	1 827,8	110,9
<b>Utgående balanse 31.12.2022</b>	<b>837,2</b>	<b>837,2</b>		
Utgående balanse 31.12.2021	836,8	836,8		

1) *Metro Senter ANS*

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



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## 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	2022	2021
Forvaltningshonorar	Norge	4	13,4	12,7
Utleiehonorar Storebrand Asset Management	Norge		0,1	0,2
Renter på konsernmellomværende, inntekt	Norge	5	292,8	213,5
Renter på konsernmellomværende, kostnad	Norge	5	0,0	0,0

Forvaltningshonorar fra forvalter Storebrand Asset Management AS gjelder i hovedsak ulike felles administrative funksjoner. Informasjonsplichten 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	2022	2021
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	2022	2021
Lån til selskap i samme konsern	9 463,0	8 753,2
<b>Sum</b>	<b>9 463,0</b>	<b>8 753,2</b>

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

#### Langsiktig rentebærende gjeld:

MNOK	2022	2021
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.



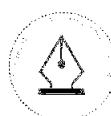
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK	Note	2022	2021
Kundefordringer		2,5	7,5
Avsetning tap på fordringer	3	0,0	-0,4
<b>Netto kundefordringer per. 31.12.</b>		<b>2,5</b>	<b>7,1</b>
Andre kortsiktige fordringer		2,3	0,4
<b>Sum kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per. 31.12.</b>		<b>4,7</b>	<b>7,4</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS

### Note 10: Uopptjent Inntekt

MNOK	2022	2021
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 Bånttjernveien 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.



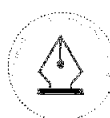
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



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

MNOK	Note	2022	2021
Leverandørgjeld		2,4	2,1
Annen kortsiktig gjeld		13,3	12,0
<b>SUM per. 31.12.</b>		<b>15,6</b>	<b>14,2</b>



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2



## Storebrand Eiendomsfond Norge KS

### Note 12: Skatt

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

#### Beregning av årets skattegrunnlag

MNOK	2022	2021
Årets resultat	386,3	311,9
Endring midlertidige forskjeller	12,8	-25,3
Permanente forskjeller	0,6	0,0
<b>Årets næringsinntekt/-underskudd på deltakers hånd</b>	<b>399,7</b>	<b>286,5</b>

	2022	2021
<b>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</b>		
Driftsmidler	0,0	0,0
Fordringer	0,0	0,0
Resultatforskjeller i deltagerlignede selskaper	14,7	8,0
<b>Sum skatteøkende midlertidige forskjeller</b>	<b>14,8</b>	<b>8,0</b>

<b>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</b>		
Driftsmidler	-36,0	-16,1
Fordringer	0,0	-0,4
Resultatforskjeller i deltagerlignede selskaper	0,0	0,0
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>-36,0</b>	<b>-16,5</b>

<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-21,2</b>	<b>-8,5</b>
-------------------------------------	--------------	-------------



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

Document ID:  
86028989A8214C8392DD16A8F1CA4DF2