



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	999 289 630
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDEA LIV EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Olav Kyrres gate 22 5014 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Rune Hines
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		525 614 489	529 813 911
<b>Sum inntekter</b>		<b>525 614 489</b>	<b>529 813 911</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	157 347 595	175 871 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>157 347 595</b>	<b>175 871 066</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-594 494 717</b>	<b>58 917 410</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt			78 165
Annen finansinntekt		9 181 794	2 659 791
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 181 794</b>	<b>2 737 956</b>
Verdiendring investeringseiendom	2	1 331 028 505	648 968 279
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	3	-163	87 274 799
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen finanskostnad		1 272	105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 331 029 615</b>	<b>736 243 184</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 321 847 821</b>	<b>-733 505 228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-953 580 927</b>	<b>-379 562 383</b>
Skattekostnad på resultat	5	-124 793 104	-61 971 008
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-828 787 823</b>	<b>-317 591 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 657 575 645</b>	<b>-635 182 750</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-828 787 822</b>	<b>-317 591 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-828 787 823</b>	<b>-317 591 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6	343 039 310	627 090 884
Udekket tap	6	-1 171 827 133	-944 682 259
Overført fra overkursfond	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-828 787 823</b>	<b>-317 591 375</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringsseiendommer	2	8 583 000 000	10 301 000 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 583 000 000</b>	<b>10 301 000 002</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	1 069 635	1 130 472
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 069 635</b>	<b>1 130 472</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 584 069 636</b>	<b>10 302 130 474</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 360 927	24 921 487
Fordring på konsernselskap	7	13 967	221 009
Krav på innbetaling av selskapskapital		80 826 792	36 189 875
<b>Sum fordringer</b>		<b>91 201 685</b>	<b>61 332 371</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	164 123 151	214 667 849
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>164 123 151</b>	<b>214 667 849</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>255 324 836</b>	<b>276 000 220</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 839 394 472</b>	<b>10 578 130 695</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	11 000 000	11 000 000
Overkurs	6	14 992 984 856	14 992 984 856
Annen innskutt egenkapital	6	700 490	700 490
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 004 685 346</b>	<b>15 004 685 346</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	6 253 006 421	4 720 973 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 253 006 421</b>	<b>-4 720 973 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 751 678 926</b>	<b>10 283 712 071</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		221 547 781
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>221 547 781</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>221 547 781</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 496 514	5 769 222
Gjeld til konsernselskap	7	133 811	129 900
Annen kortsiktig gjeld		81 085 221	66 971 721
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 715 546</b>	<b>72 870 843</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 715 546</b>	<b>294 418 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 839 394 472</b>	<b>10 578 130 695</b>



# Resultatregnskap

Nordea Liv Eiendom AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		525 614 489	529 813 911
Sum driftsinntekter		<u>525 614 489</u>	<u>529 813 911</u>
Annen driftskostnad	1	157 347 595	175 871 066
Sum driftskostnader		<u>157 347 595</u>	<u>175 871 066</u>
Driftsresultat før verdiendring på investeringseiendom		<u>368 266 894</u>	<u>353 942 845</u>
Verdiendring investeringseiendom	2	-1 331 028 505	-648 968 279
Driftsresultat		<u>-962 761 611</u>	<u>-295 025 435</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	78 165
Annen finansinntekt		9 181 794	2 659 791
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	3	-163	87 274 799
Annen finanskostnad		1 272	105
Resultat av finansposter		<u>9 180 685</u>	<u>-84 536 948</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-953 580 927</u>	<u>-379 562 383</u>
Skattekostnad på resultat	5	-124 793 104	-61 971 008
Resultat		<u>-828 787 823</u>	<u>-317 591 375</u>
Årsresultat		<u>-828 787 823</u>	<u>-317 591 375</u>
<b>Totalresultat</b>			
Årsresultat		-828 787 823	-317 591 375
Poster i utvidet resultat		0	0
Totalresultat		<u>-828 787 823</u>	<u>-317 591 375</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	6	343 039 310	627 090 884
Overført til udekket tap	6	-1 171 827 133	-944 682 259
Sum overføringer		<u>-828 787 823</u>	<u>-317 591 375</u>





## Balanse

### Nordea Liv Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendommer	2	8 583 000 000	10 301 000 002
Sum varige driftsmidler		<u>8 583 000 000</u>	<u>10 301 000 002</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	1 069 635	1 130 472
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 069 635</u>	<u>1 130 472</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 584 069 636</u>	<u>10 302 130 474</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		10 360 927	24 921 487
Fordring på konsernselskap	7	13 967	221 009
Andre fordringer		80 826 792	36 189 875
Sum fordringer		<u>91 201 685</u>	<u>61 332 371</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	164 123 151	214 667 849
Sum omløpsmidler		<u>255 324 836</u>	<u>276 000 220</u>
Sum eiendeler		<u>8 839 394 472</u>	<u>10 578 130 695</u>





## Balanse

### Nordea Liv Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	11 000 000	11 000 000
Overkurs	6	14 992 984 856	14 992 984 856
Annen innskutt egenkapital	6	700 490	700 490
Sum innskutt egenkapital		<u>15 004 685 346</u>	<u>15 004 685 346</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-6 253 006 421	-4 720 973 275
Sum opptjent egenkapital		<u>-6 253 006 421</u>	<u>-4 720 973 275</u>
Sum egenkapital		<u>8 751 678 926</u>	<u>10 283 712 071</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	221 547 781
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>221 547 781</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 496 514	5 769 222
Gjeld til konsernselskap	7	133 811	129 900
Annen kortsiktig gjeld		81 085 221	66 971 721
Sum kortsiktig gjeld		<u>87 715 546</u>	<u>72 870 843</u>
Sum gjeld		<u>87 715 546</u>	<u>294 418 624</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 839 394 472</u>	<u>10 578 130 695</u>





## Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Bergen, 17.06.2024  
Styret i Nordea Liv Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Leif-Rune Husebye Rein  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Nils Arne Rudi Gundersen  
daglig leder

\_\_\_\_\_  
Leif Raanes  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frode Dahl  
styremedlem





## Verification

Transaction 09222115557520130559

### Document

**Nordea Liv Eiendom AS 12.06.24**

Main document

4 pages

*Initiated on 2024-06-17 11:54:08 CEST (+0200) by Rune*

*Hines (RH)*

*Finalised on 2024-06-17 21:43:23 CEST (+0200)*

### Initiator

**Rune Hines (RH)**

*rune.hines@nordea.com*

+4799772181

### Signatories

**Rein, Leif-Rune Husebye (RLH)**

*leif-rune.rein@nordea.com*

*Signed 2024-06-17 13:06:38 CEST (+0200)*

**Frode Dahl (FD)**

*frode.dahl@nordea.com*

*Signed 2024-06-17 21:43:23 CEST (+0200)*

**Raanes, Leif (RL)**

*leif.raanes@nordea.com*

*Signed 2024-06-17 12:04:07 CEST (+0200)*

**Gundersen, Nils Arne Rudi (GNAR)**

*Nils.Arne.Gundersen@nordea.com*

*Signed 2024-06-17 13:43:14 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be verified by tools such as Adobe Reader.





Til generalforsamlingen i Nordea Liv Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordea Liv Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet 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

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen

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



inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

Bergen, 17. juni 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Marius Kaland Olsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Olsen, Marius Kaland	BANKID	2024-06-17 15:11

**This document package contains:**

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



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



**NORDEA LIV EIENDOM AS**

**ÅRSREGNSKAP 2023**

**Orgnr 999 289 630**

**INNHold**

- ÅRSBERETNING
- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE PR. 31.12.2023
- KONTANTSTRØMSOPPSTILLING
- NOTER



## NORDEA LIV EIENDOM AS 2023

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i kroner</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Ordinært resultat før skattekostnad	-953 580 927	-379 562 383
+/- Nedskrivninger/reversering av nedskrivning	5 -163	87 274 799
+/- Verdiregulering eiendommer	1 331 028 505	648 968 279
+/- Netto rentekostnader til foretak i samme konsern		
+/- Netto rentekostnader/finanskostnader	-9 181 794	-2 737 956
+/- Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	5 0	0
+/- Resultatført konsemdrag	0	0
+/- Endring i tidsavgrensingsposter	-17 623 123	2 155 733
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	350 642 499	356 098 473
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm ved kjøp av eiendom	0	0
Netto kontantstrøm ved salg av eiendom	832 551 770	0
Investering /aktivering i eiendom	-433 799 966	-174 089 648
Salg av datterselskap	5 61 000	0
Investering i datterselskap	0	-736 796 702
Kapitalforhøyelse datterselskap	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	398 812 804	-910 886 350
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling til/fra mor	-800 000 000	-11 699 045
Utbetaling til/fra døtre	0	11 896 241
Innbetaling av egenkapital	0	735 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-800 000 000	735 197 196
Netto kontantstrøm for perioden	-50 544 697	180 409 318
Beholdning av kantar og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	214 667 849	34 258 531
Beholdning av kantar og kontantekvivalenter ved periodens slutt	164 123 152	214 667 849



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet i forskrift av 21. januar 2008, sist endret 18. desember 2020. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsikk.

Selskapet har anvendt adgangen i Forskriftens § 3-1, 1. ledd nr 3 til å fravike bestemmelsene i IFRS, og regnskapsfører utbytte og konsernbidrag i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

#### Driftsinntekter

Leieinntekter fra utleie av investeringseiendom og annen næringsseiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefriktak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

#### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til eiendommens drift. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Investeringseiendommer

Alle eiendommer er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. I mangel av sammenlignbare markedspriser på eiendommer, benyttes anerkjente verdilvurderingsmetoder ved verdsettelse. Hovedvekten er lagt på eksterne verdsettelse, der eiendommene blir vurdert av eksterne verdilvurderer. Et sentralt parameter i verdilvurderingen er det langsiktige avkastningskravet for den enkelte eiendom. Verdssettelsene fastsettes endelig av eiendomskomite i Nordea Liv, der usikkerhet for fjerde kvartal er hensyntatt. Endringer i verdi innregnes i resultatet.

#### Aksjer i datterselskap

Datterselskaper innregnes ved bruk av kostmetoden. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke anses å være forbigående, blir verdien skrevet ned til virkelig verdi. Ved vurdering av virkelig verdi av aksjer i eiendomsselskaper tas det utgangspunkt i virkelig verdi av eiendommene. Til denne verdien legges verdi av netto eiendeler i selskapene, samt justering for mer-/mindreavskrivninger ved salg av aksjer fremfor eiendom.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Konsernbidrag

Årets avgitte konsernbidrag klassifiseres i regnskapet som en overføring av resultatet. Mottatt konsernbidrag fra datterselskapene som representerer avkastning i eiertiden inntektsføres. Mottatt konsernbidrag utover opplyst resultat i eierperioden fra datter føres som reduksjon av kostpris på aksjene. Skyldig bidrag pr 31.12 er medtatt under kortsiktig gjeld i balansen.

#### Konsernregnskap

Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap men benytter unntaket i regnskapsloven § 3-7. Konsernregnskap hvor selskapet inngår i konsolideringen kan fås ved henvendelse til Nordea Liv Forsikring AS.

### Note 1 – Honorar til revisor og styre

Det er ikke utført godtgjørelse til styret/daglig leder og det foreligger ikke forpliktelser av økonomisk art overfor styrets leder. Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har utgiftsført følgende honorar til revisor inkl. mva.

	2023	2022
Ordinær revisjon	876 196	659 978
Annen bistand og attestasjonstjenester	17 632	64 544
<b>Sum honorarer til selskapets revisor</b>	<b>893 828</b>	<b>724 522</b>



## 2 Bygninger til eget bruk og investeringseiendommer

I verdifuldering pr. 31.12.23 er det benyttet følgende nominelle, effektive avkastningskrav:

Kontoreiendom:	Intervall fra 4,5 prosent til 6,5 prosent, veiet gjennomsnitt 5,3 prosent
Handelseiendom:	Anvendt 6,5 prosent for samtlige handelseiendommer
Annet:	Intervall fra 4,6 prosent til 6,0 prosent, veiet gjennomsnitt 6,8 prosent

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra eiendommene. Ut over leiekontraktens bestemmelser om standard på lokalene, samt å vedlikeholde eiendommene på normal måte, finnes det ingen kontraktsmessige forpliktelser til å utvikle eiendommer.

Eiendomstype	Brutto leieareal m <sup>2</sup>	Markedsverdi i		
		Leie NOK pr m <sup>2</sup>	millioner kroner	Gj.sn. leietid i antall år
Kontor	128 043	2 901	5 880	3,8
Handel	21 984	1 451	446	8,2
Øvrig	36 908	2 185	1 240	6,4
Prosjekt	15 339	4 159	1 018	10,0
<b>Totalt</b>	<b>202 274</b>	<b>2 618</b>	<b>8 583</b>	<b>4,5</b>

Tilgang/avgang og verdiregulering (beløp i millioner kroner)	Investeringseiendommer
Balansført verdi pr. 31.12.2022	10 301
Tilgang, kjøp/aktivering eiendommer	435
Netto gevinst som resultat av justering til virkelig verdi	-1 329
Avhendelser	-823
Balansført verdi pr. 31.12.2023	8 583

Leieinntektene relaterer seg til utleie av bygg/lokaler til næringsvirksomhet, i all hovedsak kontorbygg i Norge.

I verdifuldering pr. 31.12.22 er det benyttet følgende nominelle, effektive avkastningskrav:

Kontoreiendom:	Intervall fra 5,75 prosent til 8,0 prosent, veiet gjennomsnitt 6,46 prosent
Handelseiendom:	Anvendt 8,0 prosent for samtlige handelseiendommer
Annet:	Intervall fra 5,75 prosent til 8,0 prosent, veiet gjennomsnitt 6,16 prosent

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra eiendommene. Ut over leiekontraktens bestemmelser om standard på lokalene, samt å vedlikeholde eiendommene på normal måte, finnes det ingen kontraktsmessige forpliktelser til å utvikle eiendommer.

Eiendomstype	Brutto leieareal m <sup>2</sup>	Markedsverdi		
		Leie NOK pr m <sup>2</sup>	NOK mill.	Gj.sn. leietid i antall år
Kontor	139 448	2 838	7 207	4,4
Handel	21 984	1 385	459	9,2
Øvrig	36 908	2 142	1 429	7,4
Prosjekt	14 853	2 726	1 206	7,4
<b>Totalt</b>	<b>213 193</b>	<b>2 396</b>	<b>10 301</b>	<b>5,2</b>

Tall i 1000	Investeringseiendommer
Balansført verdi pr. 31.12.2021	10 029
Tilgang, kjøp/aktivering eiendommer	910
Netto gevinst som resultat av justering til virkelig verdi	-637
Avhendelser	0
Balansført verdi pr. 31.12.2022	10 301

Leieinntektene relaterer seg til utleie av bygg/lokaler til næringsvirksomhet, i all hovedsak kontorbygg i Norge.



### Note 3 - Aksjer og andeler i datterselskap

	Anskaffelseskost	Årets nedskrivning og reversering av nedskrivning	Akkumulert verdiregulering	UB verdi	Årsresultat 2023	Eigenkapital 2023	Netto motset/avgitt (-) konsernbidrag til mor/kontor	Eierandel/stemmenandel %
Norske Løv AS	680 015	0	-550 015	130 000	0	130 000	0 Bergen	100
Folke Bernadottersvei 38 AS	745 807 140	0	-745 776 140	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Kokstadflaten 4 AS	52 589 019	0	-52 559 019	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Kokstadflaten 6 AS	4 827 443	0	-4 797 443	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Nykirkebakken 2 AS	758 348 668	0	-758 315 668	33 000	0	33 000	0 Bergen	100
Havnespillet AS	102 995 871	0	-102 964 871	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Rådhuspassasjen AS	584 685 425	0	-584 654 425	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Olav Kyresgt 22 AS	215 069 026	0	-215 039 026	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Eiendomselskapet Dronning Mandsgt 15 AS	478 096 469	0	-478 066 469	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
NLE Munchsgt 5B AS	131 916 854	0	-131 885 854	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Arkaden Eiendom AS	43 798 490	2 008	-43 696 392	102 008	0	102 008	0 Bergen	100
Ft. Nansensplass 7 AS	226 611 327	0	-226 580 327	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Elkega 31-33 AS	73 775 544	0	-73 745 544	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Økernveien 119/121 AS	276 433 824	0	-276 403 824	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Christian Krogsgt 32 AS	30 000	0	0	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Ingeniørenes Hus AS	30 000	0	0	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Vallhafløvegen 6 AS	30 000	0	0	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Fabrikkeveien 41 AS	12 668 448	0	-12 638 448	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Fabrikkeveien 3/6 AS	14 772 643	0	-14 742 643	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Fabrikkeveien 38 AS	33 140 442	0	-33 110 442	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Kokstadveien 23B AS	125 027 377	0	-124 997 377	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Pilestredet 12 AS	35 154 848	0	-35 123 848	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Allehelgens gate 4 AS	66 666 889	-1 916	-66 468 805	198 084	-1 916	198 084	0 Bergen	100
Rådhusplass 4 DA	47 047	-19	-1 785	45 262	-1 935	45 262	0 Bergen	1
<b>Sum</b>	<b>3 997 765 683</b>	<b>163</b>	<b>(3 996 651 239)</b>	<b>1 114 444</b>	<b>(3 851)</b>	<b>1 114 444</b>		



## 4 Nærstående parter

Som nærstående parter regnes datterselskaper og morselskapet, Nordea Liv Forsikring AS.

<i>Tall i 1000</i>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Resultat</b>		
Renteinntekter på mellomværende med datterselskap	-	-
Rentekostnader på mellomværende med datterselskap	-	-
Rentekostnader på mellomværende med morselskap	-	-

Transaksjoner med nærstående parter er gjennomført i Nordea Liv Eiendom AS og det nærstående selskapets ordinære virksomhet til de samme kriterier og betingelser som er gitt i sammenlignbare transaksjoner med lignende kunderelasjon til Nordea Liv Eiendom AS.

Nordea Liv Eiendom AS leier ut lokalet i Olav Kyrresgate til morselskapet. Husleie i 2023 utgjorde 9,1 MNOK. (11,1 MNOK i 2022)



## Note 5 - Skatter

Beløp i kroner

Betalbar skatt i årets resultat fremkommer slik:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-953 580 927	-379 562 383
Permanente forskjeller	62 869	97 875 988
Endring i midlertidige forskjeller	1 393 312 044	621 799 093
<b>Årets skattepliktig inntekt før avgitt konsernbidrag</b>	<b>439 793 987</b>	<b>340 112 698</b>
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>439 793 987</b>	<b>340 112 698</b>
Betalbar skatt 22 %	96 754 677	74 824 794
Årets skattepliktig inntekt før avgitt konsernbidrag	439 793 987	340 112 698
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt fra døtre	0	463 849 974
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt til døtre/søsterselskap	0	0
<b>Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt til mor</b>	<b>-439 793 987</b>	<b>-803 962 672</b>
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:**

Betalbar skatt på årets resultat	96 754 677	74 824 794
Betalbar skatt konsernbidrag	-96 754 677	-74 824 794
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Årets skattekostnad fremkommer slik:**

Betalbar skatt på årets resultat	96 754 677	74 824 794
For lite avsatte skatter tidligere år	0	0
Endring utsatt skatt ved knyttet til endring i MF	-221 547 781	-136 795 800
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-124 793 104</b>	<b>-61 971 008</b>

**Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt**

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-385 890 214	1 007 035 370	-1 392 925 584
Fordringer	-386 460	0	-386 460
<b>Sum</b>	<b>-386 276 674</b>	<b>1 007 035 370</b>	<b>-1 393 312 044</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	386 276 674	0	-386 276 674
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>1 007 035 370</b>	<b>-1 007 035 370</b>
Utsatt skatt /skattefordel	0	221 547 781	-221 547 781



## Note 6 - Egenkapital

Beløp i kroner

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	SUM
Egenkapital 01.01.2023	11 000 000	14 992 984 856	700 490	-4 720 973 275	10 283 712 071
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	-	-	-	-	-
Kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd	-	-	-	-	-
Avgitt konsernbidrag uten skatteeffekt	-	-	-	-800 000 000	-800 000 000
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	-	-	-	439 793 987	439 793 987
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt, netto etter skatt til morselskap	-	-	-	-343 039 310	-343 039 310
Årets resultat	-	-	-	-828 787 823	-828 787 823
Egenkapital 31.12.2023	11 000 000	14 992 984 856	700 490	-6 253 006 420	8 751 678 926

Selskapets aksjekapital består av 100 aksjer pålydende 110 000. Aksjene eies i sin helhet av Nordea Liv Forsikring AS.

Alle aksjer har lik stemmerett.

## Note 7 - Mellomværende med konsernselskap

	2023	2022
<b>Gjeld</b>		
Nordea Liv Forsikring AS	-	-
Pilestredet 12 AS	3 911	-
Norske Liv AS	129 900	129 900
<b>Sum gjeld</b>	<b>133 811</b>	<b>129 900</b>
<b>Fordringer</b>		
Nordea Liv Forsikring AS	-	-
Folke Bernadottes vei 38 AS	1 103	428
Kokstadflaten 4 AS	1 067	414
Kokstadflaten 6 AS	1 067	414
Olav Kyrres gate 22 AS	1 067	414
Fr. Nansens Plass 7 AS	9	-
Rådhuspassasjen AS	9	-
Havnespeilet AS	1 103	428
Nykirkebakken 2 AS	10	-
Haslevangen 28-30 AS	1 067	414
Øwrebygg AS	1 364	414
Chr. Kroghs gt 32 AS	9	-
Vallhallavegen AS	1 067	415
Ingeniørens Hus AS	9	-
Eiendomsselskapet Dronning Maudsgt 15 AS	9	-
Henrik Ibsens Gate 40-42 Oslo AS	1 339	13 134
Fabrikkveien 41 AS	1 224	8 676
Fabrikkveien 36 AS	1 078	977
Fabrikkveien 38 AS	1 351	15 324
Kokstadveien 23B AS	9	(0)
Pilestredet 12 AS	-	54 292
Allehelgens gate 4 AS	4	115 262
Rådstuplass 4 DA	-	10 000
Arkaden Eiendom AS	-	-
Nordea Aktuatjenester AS	-	-
Norske Liv AS	-	-
<b>Sum fordringer</b>	<b>13 967</b>	<b>221 009</b>

## Note 8 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.



## NORDEA LIV EIENDOM AS

Org.nr: 999 289 630

### STYRETS BERETNING 2023

#### Drift

Nordea Liv Eiendom AS ble stiftet 17.12.12 og eies i sin helhet av Nordea Liv Forsikring AS. Forretningskontor er i Bergen. Selskapets aktivitet består i å eie og forvalte eiendommer.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen. Etter styrets vurdering har det ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som er av vesentlig betydning for å vurdere foretakets stilling og resultat.

Det fremlagte regnskapet med tilhørende noter gir etter styrets mening en rettvise oversikt av Nordea Liv Eiendom AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet er et eiendomsselskap med drift, kjøp og salg av direkteid eiendom.

#### Selskapets resultat og kapitalforhold

Selskapet har solgt to eiendommer i 2023. Verdiendringer av investeringseiendommer bokført til virkelig verdi har i 2023 gitt et regnskapsmessig tap på MNOK -1 331. Dette skyldes blant annet økning i yield, som er en sentral parameter i verdsettelsen.

Det fremlagte regnskapet med tilhørende noter gir etter styrets mening tilfredstillende uttrykk for selskapets resultat i år 2023 og den økonomiske stillingen ved årets slutt. Selskapets resultat etter skatt utgjorde MNOK -829 (MNOK -318 i 2021). Egenkapitalandelen var 99,0 % per 31.12.23 (97,2 % per 31.12.22).

#### Medarbeidere og arbeidsmiljø

Selskapet har pr. 31.12.23 ingen ansatte. Selskapets styre har tre mannlige styremedlemmer. Både styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i styret. Fra 17. juni 2024 blir det endringer i styret slik at det nye styret består av en mann og to kvinner.

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø utover hva som kan sies å være normalt for den aktivitet selskapet driver. Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet publiserer også en årsrapport knyttet til bærekraft for eiendomsporteføljen, denne er tilgjengelig på Nordea sine nettsider.

#### Kontantstrøm, likviditet og risikoforhold

Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør MNOK 351. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjør MNOK 399. Selskapet har en beholdning på MNOK 164 i kontanter ved årsslutt og har ikke ekstern langsiktig gjeld. Likviditetssituasjonen vurderes som god.

Selskapet driver med eiendomsinvesteringer og har markedsrisiko relatert til dette. En sentral parameter i verdsettelsen er yield-kravet, som er påvirket av endringer i markedsrentene.

#### Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse i Nordea Liv Eiendom AS i 2023.

#### Samfunnsansvar og redegjørelse iht åpenhetsloven

Som en del av Nordens største finanskonsern har vi et viktig samfunnsansvar og selskapet har derfor et tydelig fokus på hvilken rolle vi har i samfunnet. Etisk virksomhet og ansvarlig drift i overensstemmelse med gjeldende lover og regler er grunnleggende aspekter ved Nordeas bedriftskultur og er nedfelt i Nordeas etiske retningslinjer. Selskapets redegjørelse etter åpenhetsloven inngår i Nordea Liv Forsikring AS sin redegjørelse og publiseres på <https://www.nordealiv.no/nordea-liv/om-nordea-liv/om-nordea-liv/>.





**Ansvarsforsikring**

Selskapet har tegnet en styreansvarforsikring for styrets medlemmer og administrerende direktør. Forsikringen dekker formueskade som følge av styreansvar som nåværende og fremtidige styremedlemmer og varamedlemmer, og de som trer ut av styret i forsikringstiden, kan pådra seg i henhold til norsk rett. Daglig leder er omfattet når han står for den daglige ledelsen av selskapets virksomhet.

Bergen, 17. juni 2024

i styret for Nordea Liv Eiendom AS

.....  
Leif-Rune Husebye Rein  
styrets leder

.....  
Frode Dahl  
styremedlem

.....  
Leif Raanes  
styremedlem

.....  
Nils Arne Gundersen  
daglig leder





## Verification

Transaction 09222115557520130721

### Document

Årsberetning Nordea Liv Eiendom AS 2023

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-06-17 11:55:06 CEST (+0200) by Rune*

*Hines (RH)*

*Finalised on 2024-06-17 21:44:06 CEST (+0200)*

### Initiator

Rune Hines (RH)

*rune.hines@nordea.com*

+4799772181

### Signatories

Rein, Leif-Rune Husebye (RLH)

*leif-rune.rein@nordea.com*

*Signed 2024-06-17 13:07:02 CEST (+0200)*

Frode Dahl (FD)

*frode.dahl@nordea.com*

*Signed 2024-06-17 21:44:06 CEST (+0200)*

Raanes, Leif (RL)

*leif.raanes@nordea.com*

*Signed 2024-06-17 11:57:02 CEST (+0200)*

Gundersen, Nils Arne Rudi (GNAR)

*Nils.Arne.Gundersen@nordea.com*

*Signed 2024-06-17 13:44:56 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be verified by tools such as Adobe Reader.

