



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 895 548 472  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Halle Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### 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, 20.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst ved salg av eiendom			292 405
<b>Sum inntekter</b>			<b>292 405</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	4 291 980	2 815 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 291 980</b>	<b>2 815 677</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 291 980</b>	<b>-2 523 272</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		143 239 785	167 562 036
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	109 976 097	104 513 309
Annen renteinntekt		66 550	9 420
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>253 282 432</b>	<b>272 084 765</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	33 857 874	
Reversert tidligere års nedskrivning			-25 946 373
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	248 987 404	247 042 484
Annen rentekostnad			232 070
Annen finanskostnad		3 050	4 523
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>282 848 328</b>	<b>221 332 704</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 565 896</b>	<b>50 752 061</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-33 857 877</b>	<b>48 228 789</b>
Skattekostnad på resultat	5		4 837 803
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-33 857 877</b>	<b>43 390 986</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-33 857 877</b>	<b>43 390 986</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-33 857 877</b>	<b>43 390 986</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-33 857 877</b>	<b>43 390 986</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			68 609
Udekket tap		-33 857 877	
Avsatt til annen egenkapital			43 322 377
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-33 857 877</b>	<b>43 390 986</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 412 808	1 412 808
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 412 808</b>	<b>1 412 808</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	3 628 417 494	3 589 497 429
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	1 954 773 580	1 954 773 580
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 583 191 073</b>	<b>5 544 271 009</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 584 603 881</b>	<b>5 545 683 817</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		3 071 931	
Konsernfordringer	3, 8	143 239 785	182 022 120
<b>Sum fordringer</b>		<b>146 311 716</b>	<b>182 022 120</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>146 311 716</b>	<b>182 022 120</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 730 915 598</b>	<b>5 727 705 937</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	569 080	569 080
Overkurs	6	1 139 819 620	1 139 819 620



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen innskutt egenkapital	6	23 259 430	23 259 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 163 648 130</b>	<b>1 163 648 130</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	62 260 042	96 117 919
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 260 042</b>	<b>96 117 919</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>1 225 908 172</b>	<b>1 259 766 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	3	4 467 648 303	4 387 648 303
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 467 648 303</b>	<b>4 387 648 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 467 648 303</b>	<b>4 387 648 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende i konsernkontoordning	3, 8	36 518 154	48 720 231
Leverandørgjeld		840 969	687 500
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld			30 850 424
Annen kortsiktig gjeld			33 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 359 123</b>	<b>80 291 585</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 505 007 426</b>	<b>4 467 939 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 730 915 598</b>	<b>5 727 705 937</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469702

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 895 548 472  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Halle Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 13.06.2023

---

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



Organisasjonsnr: 895 548 472  
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING  
AS

## RESULTATREGNSKAP

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### RESULTATREGNSKAP

#### Inntekter

Gevinst ved salg av eiendom 292 405  
Sum inntekter 292 405

#### Kostnader

Annen driftskostnad 2 4 291 980 2 815 677  
Sum kostnader 4 291 980 2 815 677

Driftsresultat -4 291 980 -2 523 272

#### Finansinntekter og finanskostnader

Inntekt på investering i  
datterselskap 143 239 785 167 562 036  
Renteinntekt fra foretak  
i samme konsern 3 109 976 097 104 513 309  
Annen renteinntekt 66 550 9 420  
Sum finansinntekter 253 282 432 272 084 765

Nedskrivning av andre  
finansielle anleggsmidler 4 33 857 874  
Reversert tidligere års  
nedskrivning -25 946 373  
Rentekostnad til foretak  
i samme konsern 3 248 987 404 247 042 484  
Annen rentekostnad 232 070  
Annen finanskostnad 3 050 4 523  
Sum finanskostnader 282 848 328 221 332 704

Netto finans -29 565 896 50 752 061

#### Ordinært resultat før

skattekostnad -33 857 877 48 228 789  
Skattekostnad på resultat 5 4 837 803  
Ordinært resultat etter  
skattekostnad -33 857 877 43 390 986

Årsresultat 6 -33 857 877 43 390 986

#### Årsresultat etter

minoritetsinteresser -33 857 877 43 390 986

Totalresultat -33 857 877 43 390 986

#### Overføringer og disponeringer

Avgitt konsernbidrag 68 609



Udekket tap	-33 857 877	
Avsatt til annen egenkapital		43 322 377
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-33 857 877</b>	<b>43 390 986</b>



Organisasjonsnr: 895 548 472  
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING  
AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	1 412 808	1 412 808
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 412 808</b>	<b>1 412 808</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	3 628 417 494	3 589 497 429
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	1 954 773 580	1 954 773 580
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 583 191 073</b>	<b>5 544 271 009</b>

#### Sum anleggsmidler

		<b>5 584 603 881</b>	<b>5 545 683 817</b>
--	--	----------------------	----------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		3 071 931	
Konsernfordringer	3, 8	143 239 785	182 022 120
<b>Sum fordringer</b>		<b>146 311 716</b>	<b>182 022 120</b>

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
---	---	--	--

#### Sum omløpsmidler

		<b>146 311 716</b>	<b>182 022 120</b>
--	--	--------------------	--------------------

### SUM EIENDELER

		<b>5 730 915 598</b>	<b>5 727 705 937</b>
--	--	----------------------	----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	569 080	569 080
Overkurs	6	1 139 819 620	1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital	6	23 259 430	23 259 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 163 648 130</b>	<b>1 163 648 130</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	62 260 042	96 117 919
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 260 042</b>	<b>96 117 919</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1 225 908 172</b>	<b>1 259 766 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	3	4 467 648 303	4 387 648 303
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 467 648 303</b>	<b>4 387 648 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 467 648 303</b>	<b>4 387 648 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende i			
konsernkontoordning	3, 8	36 518 154	48 720 231
Leverandørgjeld		840 969	687 500
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld			30 850 424
Annen kortsiktig gjeld			33 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 359 123</b>	<b>80 291 585</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 505 007 426</b>	<b>4 467 939 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 730 915 598</b>	<b>5 727 705 937</b>



Organisasjonsnr: 895 548 472  
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING  
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: BV53Z-DLF2L-NICS6-5KBEF-E0U4N-6YEEE

**Org.nr.: 895 548 472**



## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Årsberetning 2022

#### Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å investere i fast eiendom indirekte via aksjer eller selskapsandeler samt delta i finansielle transaksjoner og annet som står i forbindelse med det foranstående. Selskapets hovedkontor er i Oslo og selskapet driver sin virksomhet i Norge.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Per 31.12.2022 er selskapet solid og forventes å tilføres bidrag fra sin døtre fremover.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Resultatregnskapet for 2022 er dominert av renter til morselskapet DEAS Eiendomsfond Norge 1 AS samt renter og konsernbidrag fra datterselskap, noe som forventes å være tilfelle også fremover. Styret mener eiendomsverdien i datterselskapene vil ha en positiv verdiutvikling i tiden fremover. Det meste av gjelden i selskapet er til morselskapet. Egenkapitalen er positiv med NOK 1 225 908 172.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling.

#### Finansiell risiko

Selskapet har som formål å indirekte investere i eiendom og vil til enhver tid være eksponert for risikoen i eiendomsmarkedet. På generell basis deler styret risikobildet i to deler; markedsrisiko og finansiell risiko.

#### Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for at eiendomsverdien faller som følge av fallende leieinntekter eller stigende avkastningskrav. Etter styrets vurdering er Fondet godt diversifisert med hensyn på eiendomstyper, geografi og leietakere.

#### Finansiell risiko

Finansiell risiko er kredittrisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko. Kredittrisiko motvirkes ved kredittvurdering og løpende oppfølging av nye leietagere samt etablering av ulike former for sikkerheter ved inngåelse av leiekontrakter. Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene.

#### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan skje som følge av økte kostnader eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere. Selskapet inngår i konsernkontoordning og vil ved behov få tilført midler fra konsernet. Innestående på konsernkonto pr årsslutt er NOK -36 518 154.

I 2022 har verdiutviklingen på porteføljen totalt sett vært positiv, men som vanlig variert betydelig mellom eiendommer. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt store utslag i verdiutviklingen per eiendom.



## Finansielle forhold

Netto kontantstrøm for selskapet i 2022 var NOK 12 202 077. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK 1 048 972. Netto kontantstrøm relatert til pro / contra, opptak og innfrielse av lån utgjorde NOK 3 221 196. Netto kontantstrøm fra øvrige inn og utbetalinger fra datterselskapene i 2022 beløper seg til NOK 7 931 909.

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre medlemmer, hvorav en er kvinne.

## Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

## Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -33 857 877 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	33 857 877

Oslo, 25.05.2023

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

\_\_\_\_\_  
Peder Hakon Schjoldager  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Flåøyen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Lise Berge Brattvåg  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Gevinst ved salg av eiendom		0	292 405
Sum inntekter		<u>0</u>	<u>292 405</u>
Annen driftskostnad	2	4 291 980	2 815 677
Sum driftskostnader		<u>4 291 980</u>	<u>2 815 677</u>
Driftsresultat		<u>-4 291 980</u>	<u>-2 523 272</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		143 239 785	167 562 036
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	109 976 097	104 513 309
Annen renteinntekt		66 550	9 420
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	33 857 874	0
Reversert tidligere års nedskrivning		0	25 946 373
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	248 987 404	247 042 484
Annen rentekostnad		0	232 070
Annen finanskostnad		3 050	4 523
Resultat av finansposter		<u>-29 565 896</u>	<u>50 752 061</u>
Resultat før skattekostnad		-33 857 877	48 228 789
Skattekostnad på resultat	5	0	4 837 803
Resultat		<u>-33 857 877</u>	<u>43 390 986</u>
Årsresultat	6	<u>-33 857 877</u>	<u>43 390 986</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	68 609
Avsatt til annen egenkapital		0	43 322 377
Overført fra annen innskutt egenkapital		33 857 877	0
Sum overføringer		<u>-33 857 877</u>	<u>43 390 986</u>

**Balanse**

## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 412 808	1 412 808
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 412 808</u>	<u>1 412 808</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	3 628 417 494	3 589 497 429
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	1 954 773 580	1 954 773 580
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 583 191 073</u>	<u>5 544 271 009</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 584 603 881</u>	<u>5 545 683 817</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		3 071 931	0
Fordring på selskap i samme konsern	3, 8	143 239 785	182 022 120
Sum fordringer		<u>146 311 716</u>	<u>182 022 120</u>
Sum omløpsmidler		<u>146 311 716</u>	<u>182 022 120</u>
Sum eiendeler		<u>5 730 915 598</u>	<u>5 727 705 937</u>

**Balanse**

## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	569 080	569 080
Overkurs	6	1 139 819 620	1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital	6	23 259 430	23 259 430
Sum innskutt egenkapital		<u>1 163 648 130</u>	<u>1 163 648 130</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	62 260 042	96 117 919
Sum opptjent egenkapital		<u>62 260 042</u>	<u>96 117 919</u>
Sum egenkapital	6	<u>1 225 908 172</u>	<u>1 259 766 049</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	4 467 648 303	4 387 648 303
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 467 648 303</u>	<u>4 387 648 303</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende i konsernkontoordning	3, 8	36 518 154	48 720 231
Leverandørgjeld		840 969	687 500
Gjeld til selskap i samme konsern		0	30 850 424
Annen kortsiktig gjeld		0	33 430
Sum kortsiktig gjeld		<u>37 359 123</u>	<u>80 291 585</u>
Sum gjeld		<u>4 505 007 426</u>	<u>4 467 939 888</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>5 730 915 598</u>	<u>5 727 705 937</u>

Oslo, 25.05.2023

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

\_\_\_\_\_  
Peder Hakon Schjoldager  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Flåøyen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Lise Berge Brattvåg  
styremedlem



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
<b>Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-33 857 877	48 228 789
Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	<b>4</b>	33 857 874	-25 946 373
Tap / Gevinst ved salg av varige driftsmidler		0	-292 405
Endring i leverandørgjeld		153 469	-854 688
Endring i andre tidsavgrensingsposter		895 506	-59 110 894
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>1 048 972</u>	<u>-37 975 571</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av lån	<b>7</b>	80 000 000	21 278 429
Innbetalinger ved salg av datterselskap		0	1 256 740
Utbetalinger ved investering i datterselskap		76 778 804	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>3 221 196</u>	<u>22 535 169</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling av konsernbidrag og inntekt på invester		38 782 333	0
Utbetalinger av konsernbidrag		30 850 424	5 781 726
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>7 931 909</u>	<u>-5 781 726</u>
Netto endring i kantar og kontantekvivalenter		12 202 077	-21 222 128
Kantar og kontantekvivalenter 01.01		-48 720 231	-27 498 103
Kantar og kontantekvivalenter 31.12	<b>3, 8</b>	<u>-36 518 154</u>	<u>-48 720 231</u>

Penneo Dokumentnøkkel: BV53Z-DLF2L-NICS6-5KBEH-E0U4N-6YEE



## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

### Kontantstrømpoppstilling

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



**Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS**

**Note 1 Hendelser etter balansedagen**

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig innvirkning på resultat eller balanse pr 31.12.2022.

Penneo Dokumentnøkkel: BV53Z-DLF2L-NIC56-5KBFH-E0U4N-6YEEE



## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 2 Annen driftskostnad

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2022	2021
Revisjon	34 625	61 356
Forretningsførsel	2 750 000	2 750 000
<b>Sum</b>	<b>2 784 625</b>	<b>2 811 356</b>

DEAS Asset Management Norway AS er selskapets forretningsfører.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Langsiktig lån til datterselskap	1 954 773 580	1 954 773 580
Konsernkontoordning	0	0
Fordringer konsern (konsernbidrag)	143 239 785	167 562 036
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	14 460 084
<b>Sum</b>	<b>2 098 013 365</b>	<b>2 136 795 700</b>
<b>Gjeld</b>		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 467 648 303	4 387 648 303
Kortsiktig gjeld innen konsern	0	2 263 886
Gjeld konsern (konsernbidrag)	0	28 586 538
Opptrekk på konsernkontoordning	36 518 154	48 720 231
<b>Sum</b>	<b>4 504 166 457</b>	<b>4 467 218 958</b>

Renter på langsiktig mellomværende vurderes årlig og er i 2022 renteberegnet med 5,5 % frem til 30.09. 2022 og deretter 6 %.

Penneo Dokumentnøkkel: BV53Z-DLF2L-NICS6-5KBEH-E0U4N-6YEEE

**Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS****Note 4 Aksjer i datterselskap**

	Eier- andel	Balanseført verdi pr 31.12.2022	Egenkapital pr 31.12.2022	Resultat 2022
Bassengbakken 1 AS	100,0%	71 143 478	48 291 848	1 637 560
Bølerveien 61 AS	100,0%	247 760 615	97 695 165	6 355 616
Bølerveien 63 AS	100,0%	384 259 801	147 147 264	9 845 966
Bølerveien 65 AS	100,0%	80 065 026	20 839 156	1 997 048
Cityterminalen AS	100,0%	195 406 653	15 190 840	5 995 016
Fugleåsen 6 AS	100,0%	286 329 054	76 060 341	9 771 688
Gneisveien 8 Berger AS	100,0%	99 583 087	7 152 085	5 184 347
Gullhaugveien 7 AS	100,0%	51 455 753	-2 451 089	2 952 965
Kanalveien 105 AS	100,0%	120 556 649	60 383 997	-1 190 362
Kongensgate 2 Trondheim AS	100,0%	85 481 308	60 737 665	-1 571 934
Mattias Skytters Vei 2 AS	100,0%	87 953 322	105 996 083	-6 240 529
Nittedalsgata 50 AS	100,0%	101 403 046	4 562 629	8 138 107
Nøstet Bergen AS	100,0%	261 241 204	4 648 837	-22 649 424
Olav Tryggvasons Gate 40 AS	100,0%	125 421 068	55 464 003	-6 239 093
Oslo Skolebygg AS	100,0%	98 348 048	6 846 595	-1 732 130
Pilestredet 19-21 AS	100,0%	237 265 644	15 771 083	10 091 747
Pilestredet 28 AS	100,0%	149 395 084	37 670 320	-6 463 367
Stålfjæra Kombibygge Newco AS	100,0%	100 805 152	12 365 559	1 709 509
Tollbugata 1a AS	100,0%	365 285 058	74 812 814	1 271 967
Valentinlyst Eiendom AS	100,0%	114 927 442	16 382 237	2 330 721
Vollsveien 2A og B AS	100,0%	228 163 160	17 418 636	2 656 174
Wergelandsveien 15 AS	100,0%	136 167 842	1 944 574	1 209 935
Sum		3 628 417 494	884 930 642	25 061 527

Årets nedskrivning på aksjene i Mattias Skytters 2 Vei AS er øket med NOK 16 373 663 i 2022. Videre er det aksjene i Olav Tryggvasonsgate 40 AS nedskrevet med NOK 17 484 211. Akkumulert nedskrivning pr. 31.12.2022 beløper seg til NOK 106 032 408 i henhold til foretatt vurdering mot virkelig verdi, hvorav Olav Tryggvasonsgate 40 AS er nedskrevet med NOK 17 484 211 og Mattias Skytters Vei 2 AS er nedskrevet med NOK 88 548 197.

Det er i 2022 gjennomført endelig oppgjør i forbindelse med kjøpet av aksjene i Bølerveien 63 AS og Olav Tryggvasons Gate 40 AS. Dette har redusert kostprisen på aksjene med henholdsvis NOK 2 434 966 og NOK 4 783 057.

Videre har selskapet skutt inn ny kapital i Nøstegaten Bergen AS, Vollsveien 2 a og b AS og Olav TryggvasonsGate 40 AS med henholdsvis NOK 20 000 000, NOK 10 000 000 og NOK 50 000 000 i 2022.

Alle datterselskapene har forretningskontor-i Oslo.



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 231 971
Endring i utsatt skattefordel (effekt av konsernbidrag)	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	1 605 832
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>4 837 803</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-33 857 877	48 228 789
Permanente forskjeller	33 857 877	-26 238 778
Avgitt konsernbidrag	0	-14 690 776
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-7 299 235
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 231 971
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-3 231 971
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Avskåret rentefradrag	-6 421 856	-6 421 856	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-6 421 856</b>	<b>-6 421 856</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 412 808</b>	<b>-1 412 808</b>	<b>0</b>

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	569 080	1 139 819 620	23 259 430	96 117 919	1 259 766 049
Pr 01.01.2022	569 080	1 139 819 620	23 259 430	96 117 919	1 259 766 049
Årets resultat				-33 857 877	-33 857 877
Pr 31.12.2022	569 080	1 139 819 620	23 259 430	62 260 042	1 225 908 172



## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 7 Langsiktig mellomværende og pantstillelser/garantier

	2022	2021
<b>Langsiktig gjeld</b>		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 467 648 303	4 387 648 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 467 648 303</b>	<b>4 387 648 303</b>
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Langsiktig lån til datterselskap	1 954 773 580	1 954 773 580
<b>Sum</b>	<b>1 954 773 580</b>	<b>1 954 773 580</b>

Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskap selges.

### Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har utestående på konsernkontoordningen kr. -36 518 154.

Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen.

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	569 080	1	569 080
<b>Sum</b>		<b>1</b>	<b>569 080</b>

### Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Deas Eiendomsfond Norge I IS	569 080	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>569 080</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Selskapet inngår i konsernet DEAS Eiendomsfond Norge 1 AS, org.nr. 997 592 816 som har forretningsadresse Henrik Ibsens gate 100, Oslo, og konsernregnskap kan fås utlevert der.



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Peder Hakon Schjoldager

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1264120

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-25 08:37:35 UTC



## Lise Berge Brattvåg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1344898

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-25 08:39:45 UTC



## Lars Flåøyen

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-539950

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-25 10:47:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BV53Z-DLF2L-NIC56-5KBEI-E0UAN-6YEEE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Til generalforsamlingen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS 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.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik

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



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### **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, 25. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Holding

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2023-06-05 08:33

**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.