



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 502 800  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management Norway AS  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Geir Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst/Tap på realisasjon av aksjer i datterselskap		-116 300	7 425 020
<b>Sum inntekter</b>		<b>-116 300</b>	<b>7 425 020</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	657 453	845 774
<b>Sum kostnader</b>		<b>657 453</b>	<b>845 774</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-773 754</b>	<b>6 579 246</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		29 621 961	33 850 856
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	33 957 333	35 224 712
Annen renteinntekt			30 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 579 294</b>	<b>69 105 741</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	23 000 000	65 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	6 799 469	9 405 697
Annen rentekostnad	5	32 399 613	30 336 712
Annen finanskostnad		345 403	694 887
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 544 485</b>	<b>105 437 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 034 809</b>	<b>-36 331 555</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>261 056</b>	<b>-29 752 309</b>
Skattekostnad på resultat	3	5 143 018	6 120 988
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-4 881 962	-35 873 297



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		-4 881 962	-35 873 297



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 278 035 165	1 353 979 170
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	615 496 424	615 496 424
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 893 531 590</b>	<b>1 969 475 595</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 893 531 590</b>	<b>1 969 475 595</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		333 040	
Fordring mot konsernselskap	4, 5, 7	108 154 594	37 973 554
<b>Sum fordringer</b>		<b>108 487 634</b>	<b>37 973 554</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>108 487 634</b>	<b>37 973 554</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 002 019 224</b>	<b>2 007 449 149</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	43 050 000	43 050 000
Overkurs		1 205 950 000	1 205 950 000
Annen innskutt egenkapital		39 356 689	45 416 994
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 288 356 689</b>	<b>1 294 416 995</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>1 288 356 689</b>	<b>1 294 416 995</b>

### Gjeld



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	595 157 861	290 158 247
Langsiktig konserngjeld	4	81 656 410	81 656 410
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>676 814 272</b>	<b>371 814 658</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>676 814 272</b>	<b>371 814 658</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		305 250 000
Leverandørgjeld		3 998 658	381 448
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	4, 5, 7	28 337 273	27 822 671
Annen kortsiktig gjeld		4 512 332	7 763 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 848 263</b>	<b>341 217 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>713 662 535</b>	<b>713 032 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 002 019 224</b>	<b>2 007 449 149</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 444658

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 502 800  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management Norway AS  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Mørselskap 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: Geir Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.06.2025

---

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: 919 502 800  
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst/Tap på realisasjon av aksjer i datterselskap		-116 300	7 425 020
<b>Sum inntekter</b>		<b>-116 300</b>	<b>7 425 020</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	657 453	845 774
<b>Sum kostnader</b>		<b>657 453</b>	<b>845 774</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-773 754</b>	<b>6 579 246</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		29 621 961	33 850 856
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	33 957 333	35 224 712
Annen renteinntekt			30 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 579 294</b>	<b>69 105 741</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	23 000 000	65 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	6 799 469	9 405 697
Annen rentekostnad	5	32 399 613	30 336 712
Annen finanskostnad		345 403	694 887
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 544 485</b>	<b>105 437 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 034 809</b>	<b>-36 331 555</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>261 056</b>	<b>-29 752 309</b>
Skattekostnad på resultat	3	5 143 018	6 120 988
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-4 881 962	-35 873 297
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>



Organisasjonsnr: 919 502 800  
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4		1 278 035 165	1 353 979 170
Lån til foretak i samme konsern 4, 5		615 496 424	615 496 424
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 893 531 590</b>	<b>1 969 475 595</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 893 531 590</b>	<b>1 969 475 595</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer		333 040	
Fordring mot konsernselskap 4, 5, 7		108 154 594	37 973 554
<b>Sum fordringer</b>		<b>108 487 634</b>	<b>37 973 554</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>108 487 634</b>	<b>37 973 554</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 002 019 224</b>	<b>2 007 449 149</b>
----------------------	--	----------------------	----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8		43 050 000	43 050 000
Overkurs		1 205 950 000	1 205 950 000
Annen innskutt egenkapital		39 356 689	45 416 994
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 288 356 689</b>	<b>1 294 416 995</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>1 288 356 689</b>	<b>1 294 416 995</b>

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 5		595 157 861	290 158 247
Langsiktig konserngjeld 4		81 656 410	81 656 410
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>676 814 272</b>	<b>371 814 658</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>676 814 272</b>	<b>371 814 658</b>

##### Kortsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		305 250 000
Leverandørgjeld		3 998 658	381 448
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	4, 5, 7	28 337 273	27 822 671
Annen kortsiktig gjeld		4 512 332	7 763 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 848 263</b>	<b>341 217 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>713 662 535</b>	<b>713 032 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 002 019 224</b>	<b>2 007 449 149</b>



Organisasjonsnr: 919 502 800  
DEAS NORWAY BALANCED 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.





## RESULTATREGNSKAP

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Gevinst/Tap på realisasjon av aksjer i datterselskap		-116 300	7 425 020
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>-116 300</b>	<b>7 425 020</b>
Annen driftskostnad	2	657 453	845 774
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>657 453</b>	<b>845 774</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-773 754</b>	<b>6 579 246</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		29 621 961	33 850 856
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	33 957 333	35 224 712
Annen renteinntekt		0	30 173
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	23 000 000	65 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-6 799 469	-9 405 697
Annen rentekostnad	5	-32 399 613	-30 336 712
Annen finanskostnad		-345 403	-694 887
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 034 809</b>	<b>-36 331 555</b>
Resultat før skattekostnad		261 056	-29 752 309
Skattekostnad på resultat	3	5 143 018	6 120 988
<b>Resultat</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		4 881 962	35 873 297
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 881 962</b>	<b>-35 873 297</b>

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

SIDE 1



## BALANSE

### DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	4	1 278 035 165	1 353 979 170
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	615 496 424	615 496 424
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 893 531 590</b>	<b>1 969 475 595</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 893 531 590</b>	<b>1 969 475 595</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre fordringer		333 040	0
Fordring mot konsernselskap	4, 5, 7	108 154 594	37 973 554
<b>Sum fordringer</b>		<b>108 487 634</b>	<b>37 973 554</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>108 487 634</b>	<b>37 973 554</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 002 019 224</b>	<b>2 007 449 149</b>

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

SIDE 2



## BALANSE

### DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	8	43 050 000	43 050 000
Overkurs		1 205 950 000	1 205 950 000
Annen innskutt egenkapital		39 356 689	45 416 994
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>1 288 356 689</strong>	<strong>1 294 416 995</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>8</strong>	<strong>1 288 356 689</strong>	<strong>1 294 416 995</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	595 157 861	290 158 247
Langsiktig lån konsern	4	81 656 410	81 656 410
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>676 814 272</strong>	<strong>371 814 658</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	305 250 000
Leverandørgjeld		3 998 658	381 448
Kortsiktig gjeld konsern	4, 5, 7	28 337 273	27 822 671
Annen kortsiktig gjeld		4 512 332	7 763 378
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>36 848 263</strong>	<strong>341 217 497</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>713 662 535</strong>	<strong>713 032 154</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>2 002 019 224</strong>	<strong>2 007 449 149</strong>

Oslo, 05.05.2025

Styret i DEAS Norway Balanced Holding AS

Magnus Alstad  
styremedlem

Lise Berge Brattvåg  
styreleder

Lars Flåøyen  
styremedlem

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

SIDE 3



## Noter til årsregnskapet for DEAS Norway Balanced Holding AS for 2024

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Konsernregnskap lages ikke da man benytter seg av unntaksregelen i RL § 3-7 for underkonsern. Regnskapet konsolideres inn under DEAS Norway Balanced Property Fund AS. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til konsernets porteføljeforvalter, DEAS Fund Management AS.

Regnskapet er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.

#### Driftsinntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Selskapet er et rent investeringsselskap og har ikke regulære salgsinntekter.

Avkastning på investeringsvirksomheten er ordinære driftsinntekter. Avkastning inkluderer både realiserte og urealiserte resultatførte beløp, og negativ avkastning (resultatførte tap og nedskrivning) kommer til fradrag.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats (note 3) 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.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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 antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

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.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser og godtgjørelse revisor (nok)

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk

tjenestepensjon. Det finnes ikke avtaler om bonus eller aksjebasert avlønning.

Styrets leder, styremedlemmer og daglig leder har ikke mottatt godtgjørelse.

#### Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar (inkl mva) fordeles slik:

	2024	2023
Revisjon, bistand og attestasjonsbistand	78 607	115 630
Totalt	78 607	115 630



## Note 3 Skatt (nok)

### Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2024	2023
Betalbar skatt	0	-
Skatt på konsernbidrag	5 143 019	6 120 988
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Effekt av endring i skattesats	-	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>5 143 019</b>	<b>6 120 988</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad inkl resultatført konsernbidrag	261 056	-29 752 309
Permanente forskjeller nedskrivning investering i datter	23 000 000	65 000 000
Permanente forskjeller gevinst salg Småstrandgaten	116 300	-7 425 021
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Mottatt konsernbidrag fra døtre med skatteeffekt (balanseført)	-	-
Avgitt konsernbidrag til mor med skatteeffekt	-1 510 696	-1 990 970
<b>Avgitt konsernbidrag til døtre med skatteeffekt</b>	<b>-21 866 661</b>	<b>-25 831 701</b>
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-	-
Anleggsmidler	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Framførbare underskudd  
Utsatt skatt / skattefordel

-  
-

Inntektsåret har en skattesats på 22 %.

### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	2024	2023
Resultat før skatt	261 056	-29 752 309
22 % skatt av resultat før skatt	57 432	-6 545 508
Permanente forskjeller (22 %)	5 085 586	12 666 495
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>5 143 019</b>	<b>6 120 988</b>
Effektiv skattesats	1970,1 %	-20,6 %



## Note 4 Datterselskap og mellomværende med konsernselskaper (tnok)

### Selskap

Selskap	Anskaffelses-	Forretnings-	Eierandel /	Anskaffelses-	Egenkapital	Resultat
	dato	kontor	stemmeand	kost/bokført	ifølge siste	ifølge siste
			%	verdi	årsregnskap	årsregnskap
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	31.12.2017	Oslo	100 %	49 289	17 924	1 383
Odelsveien Næring AS	01.01.2018	Jessheim	100 %	33 732	6 684	1 717
Granut AS	01.06.2018	Trondheim	100 %	111 431	32 617	-3 221
Gjellebekkstubben 12 AS	01.04.2019	Lier	100 %	119 993	37 500	2 819
Munkedamsveien 59B II AS	30.09.2019	Oslo	100 %	67 550	66 620	-3 462
Nye Deliveien 5 AS	01.11.2019	Vestby	100 %	47 351	8 422	1 494
Jekslaveien 2 AS	01.11.2019	Lindeberg	100 %	35 588	21 599	1 670
Akersgata 16 AS	21.12.2020	Oslo	100 %	271 899	19 986	-2 435
Bølervegen AS	01.04.2021	Oslo	100 %	140 502	12 011	5 136
Per Kroghs vei I AS	01.12.2021	Oslo	100 %	254 905	133 453	595
Solheimveien 2-4 AS	30.09.2022	Lørenskog	100 %	145 794	5 797	6 374
<b>Sum anskaffelseskost/bokført verdi</b>				<b>1 278 035</b>		

Anskaffelseskost av aksjene er basert på virkelig verdi på anskaffelsestidspunkt, mens egenkapital for underliggende selskap er basert på historisk kost.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Småstrandgaten 6 AS* solgt	-	-	-	-
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	1 974	1 166	33 000	33 000
Odelsveien Næring AS	3 074	2 504	37 000	37 000
Granut AS	1 227	-	88 500	88 500
Gjellebekkstubben 12 AS	5 547	3 738	71 000	71 000
Munkedamsveien 59B II AS	527	-	38 000	38 000
Nye Deliveien 5 AS	2 597	2 805	35 500	35 500
Jekslaveien 2 AS	1 825	-	86 000	86 000
Akersgata 16 AS	3 875	10 199	84 000	84 000
Bølervegen AS	7 622	6 273	31 950	31 950
Per Kroghs vei I AS	71 325	-	95 566	95 566
Solheimveien 2-4 AS	8 563	7 167	14 981	14 981
DEAS Norway Balanced Property Fund AS	-	-	-	-
<b>Sum kortsiktige / langsiktige fordringer</b>	<b>108 155</b>	<b>33 851</b>	<b>615 496</b>	<b>615 496</b>

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Småstrandgaten 6 AS* solgt	-	-	-	-
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	-	-	-	-
Odelsveien Næring AS	-	-	-	-
Granut AS	414	11 656	-	-
Gjellebekkstubben 12 AS	-	-	-	-
Munkedamsveien 59B II AS	415	5 256	-	-
Nye Deliveien 5 AS	-	251	-	-
Jekslaveien 2 AS	-	-	-	-
Akersgata 16 AS	-	-	-	-
Bølervegen AS	-	-	-	-
Per Kroghs vei I AS	21 038	13 777	-	-
Solheimveien 2-4 AS	-	-	-	-
DEAS Norway Balanced Property Fund AS	6 471	5 887	81 656	81 656
<b>Sum kortsiktig / langsiktig gjeld</b>	<b>28 337</b>	<b>36 827</b>	<b>81 656</b>	<b>81 656</b>

I konsernet er langsiktig gjeld til morselskapet et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. I selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet inngår trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen i konsernet.



## Note 5 Fordringer og gjeld, pantstillelser og garantier (tnok)

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Fordringer med forfall &gt; 1 år</b>		
Konsernfordringer	615 496	615 496
Annet	-	-
<b>Langsiktig gjeld med forfall innen 1 år</b>		
Konserngjeld	-	-
Banklån	182 000	305 250
<b>Langsiktig gjeld med forfall 1-5 år</b>		
Konserngjeld	-	-
Banklån	413 950	290 700
<b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b>		
Konserngjeld	81 656	81 656
Banklån	-	-
Annet	-	-

Gjeld som er sikret ved pant i underliggende eiendommer utgjør NOK 595,950 millioner. Virkelig verdi av de pantsatte eiendommene utgjør NOK 1 681,04 millioner (2023: 1 689,38 millioner). Langsiktig mellomværende med konsernselskaper rentebelastes med 5,5% pr år. Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. Selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet er blant annet trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen i konsernet.

Balanseført gjeld til kredittinstitusjoner inkluderer finansieringsomkostninger som amortiseres over lånets levetid.

## Note 6 Pantelån og rentesikringsavtaler

### Pantelån og rentebytteavtale

Konsernets lånefinansiering er plassert i datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS, med pant i underliggende eiendommer i konsernet. Handelsbanken og Nordea er konsernets långivere, og avtalt rente er NIBOR 3M pluss en margin mellom 1,25 % og 1,65 %. Lånene er avdragsfrie ved LTV < 40 %, og har en avtalt løpetid på 3-5 år. Fondets ledelse gjør løpende vurderinger i forhold til lånenes forfallstidspunkt og eventuelle forhandlinger om fornyelse av lån.

Konsernet har per 31.12.2024 to rentebytteavtaler med Nordea, pålydende NOK 172 millioner med en fastrente på 3,984 %. Rentebytteavtalene løper til 30.06.2026. Fondets ledelse vurderer løpende fondets behov og eksponering for ny rentebytteavtale. Per 31.12.2024 har rentebytteavtalene en negativ verdi på NOK 151 674 og andel balanseført er NOK 0. Konsernet hadde også en rentebytteavtale med Handelsbanken, som ble avsluttet den 01.11.2024.

For rentebytteavtalene benyttes regnskapsmessig sikringsbokføring. Rentebytteavtaler inngår i konsernets strategi for sikring av deler av kontantstrømmene (kontantstrømsikring). Dette innebærer at gevinster og tap fra sikringsinstrumentet sammenstilles med gevinster og tap fra sikringsobjektet. Ihht. NRS 18 balanseføres derfor verken sikringsinstrument eller sikringsobjektet. Realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet resultatføres derfor ikke før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Nominelt beløp på sikringsinstrumentet utgjør en andel av sikringsobjektets nominelle beløp, og har i stor grad sammenfallende forfallstidspunkter og andre betingelser. Rentesikringen vurderes derfor å ha tilstrekkelig effektivitet.

Det er ingen indikasjon på at selskapet skal terminere hele eller deler av avtalene før utløp.

## Note / Bankinnskudd (tnok)

	31.12.2024	31.12.2023
Bundne skattetrekkmidler:	-	-
Saldo konsernkonto bank, bokført som kortsiktig fordring/gjeld konsern	-3 828	4 123

Selskapets kortsiktige fordring/gjeld til morselskapet er innstående eller trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen i konsernet.



## Note 8 Egenkapital, antall aksjer, aksjeeiere m.v (nok)

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	287 000 000	0,15	43 050 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.  
Selskapets eneste aksjonær er DEAS Norway Balanced Property Fund AS.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.2024	43 050 000	1 205 950 000	45 416 995	1 294 416 995
Årets resultat			-4 881 962	-4 881 962
Avgitt konsernbidrag			-1 178 343	-1 178 343
Egenkapital pr 31.12.2024	43 050 000	1 205 950 000	39 356 690	1 288 356 689

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Magnus Stranden Alstad**

0b3e721e-9fd6-4887-aac6-ec1575b66229 - 2025-05-05 16:10:43 UTC +03:00  
BankID - 1072c222-bc14-45c7-a723-44425549cad6 - NO

**Lars Flåøyen**

9da13dd5-ec66-4ced-b995-008e9bb67924 - 2025-05-05 16:10:48 UTC +03:00  
BankID - cd70411f-88df-4527-9761-faae9df94e47 - NO

**Lise Berge Brattvåg**

3bdace48-56c0-41aa-b609-28867464cc33 - 2025-05-05 16:37:21 UTC +03:00  
BankID - 70e0cefb-34ad-44f1-9a72-085349542e8b - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/b84f2bcb-2579-48c3-8b82-7d61af870c0b>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



PROTOKOLL FRA STYREMØTE I  
DEAS NORWAY BALANCED  
HOLDING AS  
(org. nr. 919 502 800)

Den 5. mai 2025 ble det avholdt styremøte i DEAS Norway Balanced Holding AS, org. nr. 919 502 800 ("Selskapet"). Styremøtet ble avholdt ved sirkulasjon pr epost av denne protokollen mellom styremedlemmene. Styrets leder fant behandlingen tilfredsstillende.

Følgende styremedlemmer deltok:

- Lise Berge Brattvåg, styrets leder
- Lars Flåøyen
- Magnus Alstad

Styret var således vedtaksdyktig, jf. aksjeloven § 6-24.  
Fra administrasjonen deltok Geir Gulbrandsen fra Fokus Nordic.

Følgende saker ble behandlet:

**1. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN**

Det var ingen innvendinger til innkallingen, agendaen eller behandlingsmåten for styremøtet, og møtet ble erklært lovlig satt.

**2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP MED NOTER**

Administrasjonens forslag til årsregnskap ble gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt ble besvart uten at det framkom innvendinger fra styret. Styret diskuterte det fremlagte forslaget fra administrasjonen til disponering av årets resultat. Styret vurderte selskapets egenkapital og likviditet og kom fram til at denne, etter disponering av årets resultat er forsvarlig.

Vedtak: *Styret vedtok enstemmig det fremlagte årsregnskapet.*

**3. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å VEDTA KAPITALFORHØYELSER**

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vedta kapitalforhøyelser. Den nærmere begrunnelsen for forslaget, samt forslag til vedtak, fremgår av vedlagte utkast til innkalling til generalforsamling.



4. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Utkast til innkalling til generalforsamling forelå som vedlegg til saken. Styret hadde ingen innvendinger til forslaget til innkalling.

Vedtak:

*Styret vedtok å kalle inn til ordinær generalforsamling i Selskapet. Styrets leder eller den han bemyndiger ble gitt fullmakt til å godkjenne og forestå innkallingen, når denne foreligger samt åpne generalforsamlingen.*

5. EVENTUELT

Det forelå ingen saker under eventuelt.

---

Alle beslutninger ble fattet med enstemmighet. Ingen flere saker forelå til behandling.

---

Oslo, 05. mai 2025

\_\_\_\_\_  
Lise Berge Brattvåg  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Lars Flåøyen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Magnus Alstad  
Styremedlem

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

**Magnus Stranden Alstad**

6c0df1b2-925a-4caf-9177-2ca6f39fff93 - 2025-05-05 17:18:45 UTC +03:00  
BankID - b7aa3040-57c6-4f8c-a4a9-0238a884ba01 - NO

**Lise Berge Brattvåg**

107e2765-7b0c-429f-a249-71e9e87a419a - 2025-05-05 20:46:49 UTC +03:00  
BankID - 66d9c338-b513-438d-acac-ddc66e0b1b5c - NO

**Lars Flåøyen**

52a18d99-18a5-46a7-ade9-d211509a70a5 - 2025-05-06 09:18:46 UTC +03:00  
BankID - bedee853-4acd-4d01-870a-ad46e76d4904 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmapreteringsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/ec37aa06-8837-4b83-a981-80ab49eca097>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Deas Norway Balanced Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Deas Norway Balanced Holding AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 31.12. 2024 og av dets resultater 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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>

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: LPHCT-13BRB-BYVKS-C2A1O-U7FYN-YAD3H



# 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."

## Hjemgård, Øyvind

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 08:34:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LPHCT-13BRB-BYVKS-C2A1O-U7FYN-YAD3H

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

