



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	997 592 816
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	DEAS EIENDOMSFOND NORGE I AS
Forretningsadresse:	c/o DEAS Asset Management Henrik Ibsens gate 100 0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kristin Halle Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	199 161 000	215 997 000
Gevinst / tap ved salg av eiendommer	2	-2 841 000	567 275 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>196 320 000</b>	<b>783 272 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	593 000	673 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	79 888 000	71 482 000
Annen driftskostnad	3,4	114 468 000	142 168 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>194 949 000</b>	<b>214 323 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 371 000</b>	<b>568 949 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	225 155 000	185 479 000
Annen finansinntekt		7 899 000	5 549 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>233 054 000</b>	<b>191 028 000</b>
Resultatandel indre selskap		229 270 000	751 565 000
Annen finanskostnad		250 000	1 720 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 520 000</b>	<b>753 285 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 534 000</b>	<b>-562 257 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 905 000</b>	<b>6 692 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	606 000	1 830 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 299 000</b>	<b>4 862 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 299 000</b>	<b>4 862 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 300 000	3 800 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		999 000	1 062 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 299 000</b>	<b>4 862 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	1 085 000	899 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 085 000</b>	<b>899 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 790 414 000	1 862 682 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	1 337 000	235 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 791 751 000</b>	<b>1 862 917 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 185 202 000	1 185 202 000
Lån til foretak i samme konsern	7	4 530 891 000	3 993 328 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 716 093 000</b>	<b>5 178 530 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 508 929 000</b>	<b>7 042 346 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	13 545 000	12 730 000
Andre fordringer		4 580 000	20 349 000
Konsernfordringer		4 402 000	558 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>22 527 000</b>	<b>33 637 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Pengemarkedsfond	11	543 913 000	329 850 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>543 913 000</b>	<b>329 850 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	67 463 000	37 550 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>67 463 000</b>	<b>37 550 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>633 903 000</b>	<b>401 037 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 142 832 000</b>	<b>7 443 383 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	14 777 000	14 335 000
Overkurs	8	44 375 000	41 907 000
Annen innskutt egenkapital	8	18 000 000	18 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>77 152 000</b>	<b>74 242 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	2 384 000	3 383 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 384 000</b>	<b>-3 383 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>74 768 000</b>	<b>70 859 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Innskudd stille interessenter	8	7 544 329 000	7 188 682 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 544 329 000</b>	<b>7 188 682 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 544 329 000</b>	<b>7 188 682 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Resultat til utbetaling	12	99 803 000	97 139 000
Leverandørgjeld		-191 000	14 149 000
Betalbar skatt	10	792 000	1 575 000
Skyldige offentlige avgifter		12 736 000	6 838 000
Utbytte	8	3 300 000	3 800 000
Kortsiktig konserngjeld	7	375 774 000	10 583 000
Annen kortsiktig gjeld	9,7	31 521 000	15 187 000
Innkalt kapital ikke tildelt andeler			34 571 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>523 735 000</b>	<b>183 842 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		8 068 064 000	7 372 524 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 142 832 000</b>	<b>7 443 383 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	533 559 000	511 577 000
Gevinst / tap ved salg av eiendommer	2	99 758 000	628 302 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>633 317 000</b>	<b>1 139 879 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	593 000	673 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	204 020 000	170 814 000
Annen driftskostnad	3,4	186 273 000	238 094 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>390 886 000</b>	<b>409 581 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>242 431 000</b>	<b>730 298 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 510 000	6 038 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 510 000</b>	<b>6 038 000</b>
Annen finanskostnad		609 000	531 000
Resultatandel indre selskap		279 896 000	726 469 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>280 505 000</b>	<b>727 000 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-274 995 000</b>	<b>-720 962 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-32 564 000</b>	<b>9 336 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-34 118 000	3 483 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 554 000</b>	<b>5 853 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 554 000</b>	<b>5 853 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 300 000	3 800 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 746 000	2 053 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 554 000</b>	<b>5 853 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 189 773 000	7 058 375 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	5 846 000	4 219 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 195 619 000</b>	<b>7 062 594 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 195 619 000</b>	<b>7 062 594 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	17 783 000	17 921 000
Andre fordringer		19 725 000	32 055 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 508 000</b>	<b>49 976 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Pengemarkedsfond	11	543 913 000	329 850 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>543 913 000</b>	<b>329 850 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	57 137 000	62 695 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>57 137 000</b>	<b>62 695 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>638 558 000</b>	<b>442 521 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 834 177 000</b>	<b>7 505 115 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Selskapskapital	8	14 777 000	14 335 000
Overkurs	8	44 375 000	41 907 000
Annen innskutt egenkapital	8	18 000 000	18 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>77 152 000</b>	<b>74 242 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Avsatt utbytte		0	0
Annen egenkapital	8	-10 163 000	-7 962 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 163 000</b>	<b>-7 962 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 989 000</b>	<b>66 280 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	140 562 000	165 760 000
Inskudd stille interessenter	8	7 389 624 000	6 982 638 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 530 186 000</b>	<b>7 148 398 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 530 186 000</b>	<b>7 148 398 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 703 000	19 113 000
Betalbar skatt	10	940 000	2 136 000
Skyldige offentlige avgifter		28 382 000	21 409 000
Utbytte	8	3 300 000	3 800 000
Annen kortsiktig gjeld	9,7	103 872 000	113 550 000
Innkalt kapital ikke tildelt andeler			34 571 000
Resultat til deltagere	12	98 805 000	95 858 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>237 002 000</b>	<b>290 437 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 767 188 000</b>	<b>7 438 835 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 834 177 000</b>	<b>7 505 115 000</b>



Til generalforsamlingen i Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

---

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

Uavhengig revisors beretning - Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

---

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS



Oslo, 18. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2021-03-18 12:22

**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.



Norge I AS konserntn - Styrets beretning 2020 FINAL.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Aaby, Jørgen	BANKID_MOBILE	2021-03-29 11:41 GMT+2
Bruvoll, Jon Henrik	BANKID_MOBILE	2021-03-29 12:52 GMT+2
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2021-03-29 18:29 GMT+2
Gotfredsen, Tor Bredo	BANKID_MOBILE	2021-03-29 20:37 GMT+2
Anker, Helene Jebsen	BANKID	2021-03-31 09:50 GMT+2

**This document package contains:**

- Front 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.

Document ID:  
5B3A766A70554C2CACF897290FCAE071

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

## Styrets beretning for 2020

### Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS konsern

#### Hovedpunkter

Samfunnet vårt ble i 2020 sterkt preget av Covid-19 og inngripende smitteverntiltak som har hatt store konsekvenser for næringslivet. Mange av fondets leietakere tok kontakt med forvalter for å diskutere leieutsettelse eller leiefritak i ukene etter at de første inngripende tiltakene ble innført i mars 2020. Forvalter hadde en fleksibel og imøtekommende strategi for å besvare disse henvendelsene, men i ettertid viste det seg at bortfallet av leie direkte forårsaket av Covid-19 har vært begrenset. Generelt klarte leietakerne seg bedre enn fryktet, og mange benyttet seg av regjeringens kompensasjonsordninger for å dekke faste kostnader.

Til tross for at 2020 var et spesielt år, preget av en pandemi og til tider veldig inngripende smitteverntiltak i samfunnet, viste fondet en solid utvikling. Totalavkastingen på 9,5 % er den beste siden 2010, samtidig som økonomisk ledighet for fondet ble redusert fra 3,8 % til 3,2 % i løpet av året og verdiveiet restløpetid på leiekontraktene økte fra 5,8 år til 6,4 år.

Markedsverdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet på NOK 10 885 millioner.

Det er i 2020 gjennomført ett kjøp og ett salg i porteføljen, samt signering av kontrakt for salg av ytterligere en eiendom med oppgjør i 1. kvartal 2021. Som en konsekvens av forvalters markedssyn og fondets langsiktige strategi har Aberdeen Eiendomsfond Norge I de siste årene vektet seg opp innen lager/logistikk (18 % ved årsskiftet) og ned innen handel (15 %), samtidig som hovedvekten av fondets eksponering er beholdt i kontorsektoren (60 %).

#### Virksomhetens art

Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS ble stiftet 10. november 2011 som følge av en omdanning av Sameiet Aberdeen Eiendomsfond Norge I, stiftet juni 2004. Samtidig ble også Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS ("Hovedmannen") stiftet med formål om å være hovedmann i IS'et. Den virksomhet som drives av Hovedmannen og IS'et med datterselskaper vil heretter betegnes "Fondet".

Fondet er et av de ledende ubelånte eiendomsfond i Norge. Fondet har ingen ansatte og forvaltes av Aberdeen Standard Investments Fund Management ("Forvalter") fra sitt hovedkontor i Oslo.

Aberdeen Standard Investments («ASI») besluttet i 2020 å undersøke muligheten for å selge sin direkte eiendomsvirksomhet i Norden, inkludert Forvalter. På slutten av året ble det er klart at det er danske DEAS som kjøper Forvalters nordiske virksomhet. Dette var den foretrukne kjøperen fra Forvalters side, som gjør at foretningen drives videre mer eller mindre uendret: samme strategi, team og fondsledelse.

DEAS Asset Management A/S ('DEAS'), en dansk forvalter av alternative investeringsfond, og ASI inngikk 30. desember 2020 en avtale som innebærer at DEAS kjøper ASIs direkte eiendomsforvaltningsvirksomhet i Danmark, Finland, Norge og Sverige. Det forventes at transaksjonen kan gjennomføres ved utgangen av mars 2021 eller kort tid etter dette. For den norske virksomheten er transaksjonen planlagt som et selskapsalg.



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

Document ID:  
5B3A766A70554C2CACF897290FCAE071



Fondets formål er å investere i fast eiendom direkte eller indirekte via aksjer eller selskapsandeler. Fondets eiendeler skal finansieres fullt ut ved innskudd fra deltakerne. Fondet skal ikke ta opp eksterne lån eller andre former for ekstern finansiering ut over normal driftskreditt, og fondet skal således være 100 prosent egenkapitalfinansiert.

Styret har ansvar for å føre tilsyn med forvalters administrasjon av fondets eiendeler, uttale seg om gjeldende investeringsstrategi og føre tilsyn med de investeringsbeslutninger som forvalter treffer.

## Status – operasjonell virksomhet

Ved årsskiftet 2020/2021 hadde Fondet en kommittert egenkapital på NOK 8 921 millioner, hvorav NOK 8 838 millioner var innbetalt. Det var 97 aksjonærer.

Fondet hadde per årsskiftet en investeringskapasitet på ca NOK 450 millioner. I tillegg signerte Fondet på slutten av året kontrakt for salg av Bratsbergveien 2 med oppgjør ultimo 1. kvartal 2021, noe som vil øke fondets investeringskapasitet.

I 2020 overtok Fondet logistikkeiendommen Bølerveien 63 på Berger i Lillestrøm kommune, og handelseiendommen Drammen Handel ble solgt.

Ved utgangen av 2020 var markedsverdien av eiendomsporteføljen NOK 10 885 millioner. Verdiskapningen i porteføljen, definert som resultat av salg og endring i markedsverdi fratrukket investeringer i porteføljen, var NOK 564,1 millioner.

Den sterkeste verdiutviklingen i 2020 ble registrert for eiendommer i Oslo med sentral beliggenhet, lange leiekontrakter og/eller offentlige leietagere. Logistikkeiendom med god beliggenhet opplevde også sterk verdivekst. Handelseiendommene utviklet seg generelt svakest i porteføljen, flere med en moderat verdinedgang til tross for sterk omsetningsvekst i 2020.

I 2020 ble det investert NOK 239,5 millioner i nybygg/oppgradering/oppussing av eiendommene. Investeringene i porteføljen de siste årene har ikke bare bidratt til høyere utleiegrad, men også forbedret kvaliteten i porteføljen og redusert andel enbrugerbygg.

Porteføljen er godt diversifisert med hensyn på eiendomstype og beliggenhet. Fondet hadde per årsskiftet 32 eiendommer med 330 ulike leietakere. Totalt for 2020 ble det i porteføljen signert nye kontrakter og kontraktsforlengelser på 42 743 kvm og 418 parkeringsplasser med en samlet årsleie på NOK 100,8 millioner. Den klart største hendelsen på utleiesiden i 2020 var signeringen av ny leiekontrakt med fondets største leietaker NorgesGruppen ASA. Kontrakten for nesten 16 000 kvm kontor og 123 parkeringsplasser i Karenslyst Allé 12-14 løper i 12 år fra sommeren 2022.

Det ble gitt ca. NOK 7 millioner i leierabatter i 2020, som en følge av leietakeres omsetningssvikt på grunn av smittervernrestriksjoner utløst av Covid-19. I de aller fleste sakene var motposten til rabatten en forlengelse av leiekontrakten. Innvilgede rabatter utgjør ca. 1,3 % av årsleien, og alle ble innvilget i perioden mars – juni 2020. Selv om regjeringen innførte strengere smitteverntiltak fra november 2020, har fondet kun mottatt en håndfull henvendelser om mulig leiefritak. Disse er i hovedsak knyttet til serveringssteder som har vært tvunget til å stenge som følge av skjenkestopp.



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

Document ID:  
5B3A786A70554C2CACF897290FCAE071



<b>Leietakersammensetning</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Offentlige leietakere	16 %	15 %	16 %	16 %
15 største private leietakere	42 %	44 %	42 %	44 %
Øvrige	42 %	41 %	41 %	40 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

<b>Geografisk fordeling (% av markedsverdi)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Oslo	52 %	52 %	55 %	55 %
Trondheim	13 %	12 %	11 %	10 %
Bergen	10 %	9 %	8 %	8 %
Stavanger	2 %	2 %	1 %	1 %
Andre (i hovedsak Oslo-området)	24 %	25 %	24 %	26 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Den økonomiske ledigheten i Fondet var 3,2 % ved utgangen av 2020, mot 3,8 % året før. Ledigheten forventes å være relativt stabil i første halvdel av 2021 på grunn av relativt få utløpende leiekontrakter. Fra og med 3. kvartal er det en risiko for at utløp av kontrakten med Aker BP i Godesetdalen 8 vil føre til en økning i ledigheten, noe som også ligger til grunn i Fondets budsjett for året. Det må over tid forventes noe ledighet i en stor, diversifisert portefølje som Fondets.

Gjennomsnittlig vektet restløpetid på leiekontraktene var 6,4 år per 1.1.2020, en økning på 0,6 år i løpet av 2020.

Fondet mottok ikke innløsningskrav i løpet av 2020. Per dato løper det heller ikke innløsningsprosesser i Fondet.

I løpet av 2020 ble 305,4 andeler av totalt 15 207,16 IS-andeler ved utgangen av året omsatt i annenhåndsmarkedet, og majoriteten av dette ble omsatt ved «matching» mot nytegnat kapital. Markedsverdi for nevnte andeler var NOK 202,9 millioner ved oppgjørstidspunktet.

Ved utgangen av 2020 var det 46 av deltagerne som benyttet seg av muligheten til å reinvestere de kvartalsvise utdelingene fra Fondet. Det ble totalt reinvestert for NOK 246,1 millioner i 2020.

<b>Reinvesteringer</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Antall investorer	50	52	49	46
Beløp	250,8	252,0	251,8	246,1



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

Document ID:  
5B3A786A70554C2CACF897290FCAE071

I 2020 ble det tegnet ny kapital i fondet på til sammen NOK 450,3 millioner. NOK 275,5 ble innkalt i emisjoner, mens en betydelig andel av nyttegnet kapital fikk eksponering gjennom kjøp av andeler fra investorer som ønsket å realisere sin investering. Det var ved årsslutt tegnet, ikke innkalt kapital på NOK 83,2 millioner.

Eiendommene i Fondet forurenser ikke det ytre miljøet utover normal eiendomsdrift, og all næringsvirksomhet i eiendommene forestås av leietakerne.

Fondet har en ESG policy som består av flere hovedområder som samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Fondets og eiendommenes forvaltning.

De viktigste områdene i denne sammenheng er:

- Årlig rapportering til GRESB (Global ESG Indeks)
- Program for BREEAM In Use sertifisering av eiendommer som er i drift
- BREEAM sertifisering av nybygg prosjekter
- Løpende elektronisk innsamling av miljødata som påvirker porteføljens CO2 avtrykk
- Optimalisering av drift basert på innsamlede miljø data, spesielt med tanke på å redusere CO2 avtrykk
- ESG kompetanse og gjennomføringsevne hos forvalter (ASI), i nært samarbeid med teknisk forvalter (CBRE)

Alle Fondets eiendommer er knyttet opp mot et elektronisk energioppfølgningssystem, og eiendommene er underlagt en aktiv oppfølging med hensyn på energiforbruk og klimagassutslipp.

Forvalter er medlem av Grønn Byggallianse, og tok fra 2020 inn mål fra «Eiendomssektorens veikart mot 2050» der dette er relevant i forvaltningen av porteføljen.

Alle bygninger er energimerket i henhold til offentlige krav.

Ett av byggene i porteføljen er BREEAM sertifisert (nybygg), og det ble gjennomført «Breeam in Use» sertifisering av tre eiendommer i 2020 (eiendommer som er i ordinær drift). Alle tre fikk sertifisering «Very good», og tiltak er i prosess på ett av disse byggene for å oppnå sertifisering «Excellent». Ytterligere fire eiendommer vil bli sertifisert med «Breeam in Use» i 2021.

Porteføljen har tidligere blitt vurdert av Entro, miljøtiltak er identifisert, og det er søkt om og mottatt støtte fra Enova til et større antall tiltak gjennom flere år.

Ved rehabilitering og nybygg skal forvalters miljøstandarder og mulighet for BREEAM sertifisering vurderes ved planlegging og prosjektering, herunder også mulighetene for gjenbruk.

Fondet rapporterte i 2019 for første gang til Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Scoren var 77 poeng av maksimalt 100 som er meget bra for en aktør som er med i undersøkelsen for første gang. For 2020 ble scoren forbedret til 81 poeng, til tross for strengere kriterier enn tidligere år.

PricewaterhouseCoopers AS ved statsautorisert revisor Geir Haglund er revisor for Fondet.



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

Document ID:  
5B3A786A70554C2CACF897290FCAE071

## Styret

Styret består av fire menn og en kvinne.

Det er i løpet av 2020 gjennomført 5 ordinære styremøter, 5 skriftlige styremøter, to telefonstyremøter vedrørende salg av forvalters virksomhet og en generalforsamling.

I henhold til styreinstruksen har styret engasjert seg i ordinær, løpende oppfølging av økonomi, eiendomsdrift, virksomhetsstyring, budsjett, investeringsstrategi, eiendomstransaksjoner, fullmakter og emisjoner, annenhåndsomsetning samt innløsninger.

Videre har styret behandlet følgende saker:

- Salg av Aberdeen Standard Investments eiendomsvirksomhet i Norge, herunder vurdering av konsekvenser for fondet, eventuell godkjenning av ny eier og styrets ansvar i denne prosessen
- Vurdering av kapasitet til utdeling av resultat og generell forvaltning i lys av risiko knyttet til Covid-19
- Gjennomgang av fondets VEK-beregning og prinsipper for beregning av latent skatt
- Oppsummering av forretningsførers arbeid vedrørende ESG, inkludert GRESB og Breeam in Use
- Gjennomgang av porteføljens forsikringer med forsikringsmegler Willis Towers Watson
- Forvalters prosedyrer for kontroll av nye og eksisterende investorer i henhold til Hvitvaskingsloven
- Oppfølging av rammer for overskuddslikviditet, som innebar at fondet åpnet for plasseringer i et tredje pengemarkedsfond
- Styreevaluering inklusive vurdering av styrets utførelse av oppgaver ihht Styreinstruksen og Informasjonsmemorandumet
- Teknisk forvalter CBRE' rutiner for teknisk forvaltning av eiendommene inkl systemer som benyttes og praktisk utførelse. Gjennomgang av eiendomsporteføljens Key Performance Indicators (KPIer)

## Status – strukturelle og regulatoriske forhold

Det nye AIFM regelverket trådte i kraft per 1.1.2015. Regelverket er innført for å bringe forvaltningen av såkalte alternative investeringsfond, herunder eiendomsfond, under offentlig tilsyn for bl.a. å gi investorene bedre beskyttelse.

Aberdeen Standard Investments Fund Management AS har konsesjon til å yte forvaltningstjenester ihht lov om forvaltning av alternative investeringstjenester. I og med at salget av forvalters norske virksomhet er en selskapstransaksjon, vil endret eierskap av forvalters virksomhet ikke få noen konsekvenser for konsesjonen.

Fondet har depotmottakeravtale og -funksjon med SEB, avtalen er i tråd med kravene i regelverket.



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

Document ID:  
5B3A766A70554C2CACF897290FCAE071

### Avkastning

Fondets totalavkastning i 2020 var 9,5 %, fordelt på 4,2 % utbetaling og 5,3 % verdiendring.

Ved beregning av verdiendringen gjøres fratrukk for latent skatt knyttet til eiendomsporteføljens merverdi i forhold til kostpris. Investeringer i eiendommene påvirker også verdiutviklingen til eiendommene.

Fondets avkastning siden oppstarten 30.6.2004 er 7,3 % p.a..

### Resultat og balanse

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om den regnskapsmessige stillingen ved årsskiftet.

Styret foreslår følgende disponering av Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS' (morselskapet) overskudd i 2020:

#### NOK

Avsatt til utbytte	NOK 3.300.000
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 999.368</u>
<u>Sum disponert årsresultat</u>	<u>NOK 4.299.368</u>

Fondets likvider er plassert i bank eller i pengemarkedsfond med kort løpetid, og vurderes å ha lav risiko. Eventuelt ytterligere likviditetsbehov vil kunne dekkes ved å redusere løpende utbetalinger til andelshaverne, selge eiendom eller ved rettede emisjoner mot dagens eiere eller andre investorer.

Eiendommene som eies av Fondet skal medtas i regnskapet etter "Laveste verdis prinsipp", det vil si den laveste verdi av markedsverdi per 31. desember 2020 og bokført verdi.

Årsresultatet i Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS, morselskapet, utgjør NOK 4,3 millioner som utgjøres av et driftsresultat på NOK 1,4 millioner, finansielt resultat på NOK 232,8 millioner og andel resultat til indre selskap på NOK 229,3 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 79,9 millioner.

Fondets bokførte egenkapital pr 31.12.2020 er NOK 67,0 millioner. Styret vurderer egenkapitalen som forsvarlig i forhold til den virksomheten Fondet driver.

Årsresultatet i Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS konsern utgjør NOK 1,6 millioner som består av et driftsresultat på NOK 242,4 millioner, finansielt resultat på NOK 4,9 millioner, netto skattebelastning på NOK -34,1 millioner samt andel resultat til indre selskap på konsernnivå på NOK 279,9 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 204,0 millioner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 343,5 millioner. Kontantstrøm hensyntatt kapitalendringer, utdelinger og investeringer var positiv med NOK 208,5 millioner.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.



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

Document ID:  
5B3A766A70554C2CACF897290FCAE071

## Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Det er ikke mottatt innlønningskrav fra deltagerne i Norge I IS, inkludert tilhørende aksjer i Norge I AS, per januar 2021.

Tegnet kapital som ikke var innkalt ved årsslutt (NOK 83,2 millioner) fikk eksponering gjennom annenhåndstransaksjoner i januar 2021.

Styret godkjente på styremøtet den 18.03.21 et bytte av fondsleder. Lars Flåøyen tar over rollen som fondsleder fra ordinær generalforsamling 2021. Dette som et resultat av et planlagt generasjonsskifte. Lars har vært ansatt hos forvalter siden 2006, og gikk inn i fondsteamet i juli 2020. Nåværende fondsleder, Knut Haraldson, vil være ansatt hos forvalter frem til juni 2022.

Styret er ikke kjent med at det er inntrådt andre hendelser i 2021 som er av vesentlig betydning for Fondets virksomhet

## Risiko

Fondet har som formål å 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.

Fallende leieinntekter kan oppstå som følge av økt ledighet eller lavere leienivå. Denne risikoen er knyttet til at fondets eiendommer mister sin popularitet relativt til andre (usystematisk risiko) eller at utleiemarkedet generelt svekkes (systematisk risiko).

Stigende avkastningskrav kan oppstå dersom rentenivået øker, de økonomiske utsikter endres i negativ retning eller ved at risikopremien på eiendom i markedet øker (systematisk risiko).

Etter styrets vurdering er Fondet godt diversifisert med hensyn på eiendomstyper, geografi og leietakere.

### Finansiell risiko

Finansiell risiko er kredittrisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko.

Kredittrisiko er risikoen for tap på fordringer. Denne risikoen 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 er risikoen for at fondet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan skje som følge av økte kostnader eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere. Fondet har til enhver tid likvide midler tilgjengelig til å møte ulike kapitalbehov, et slikt kapitalbehov kan også løses ved å redusere de kvartalsvise utbetalingene til eierne og/eller ved emisjoner.

I 2020 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.



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

Document ID:  
5B3A786A70554C2CACF897290FCAE071



Styrets vurdering er at samlet risiko er fornuftig. Fondet har en godt diversifisert portefølje, er ubelånt og har en positiv arbeidskapital.

## Fremtidig utvikling

Norge har vært gjennom ett år i Covid-modus, med ulike former for smitteverntiltak og redusert økonomisk aktivitet. Per mars 2021 er samfunnet fortsatt preget av tiltak og delvis nedstenging, men med utrulling av vaksiner i første halvår så ventes det en normalisering av realøkonomien fra andre halvår.

Fondet har så langt ikke opplevd konkurser blant leietagere utøst av pandemien, og nivået på leierabatter i 2020 var forholdsvis beskjedent, med totalt ca NOK 7 millioner. De fleste rabatter ble gitt mot at leietaker forlenget sitt leieforhold med 6 måneder. Det er ikke utelukket at noe leietap kan forekomme fremover dersom smitteverntiltakene blir strenge over tid, men risikoen for å måtte innvilge større leiefritak er lavere nå enn for 9-12 måneder siden, spesielt sett i lys av vaksineprogrammet. Samtidig vil regjeringens tiltakspakker for å dekke faste kostnader for bedrifter rammet av nedstenging trolig fortsatt være til hjelp for mange av de hardest rammede.

Styret vurderer Fondets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vektning mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning. Porteføljen er ubelånt, har lav ledighet og tilfredsstillende verdivektet restløpetid. For perioden 2021 – 2026 utløper om lag 10 % av fondets kontraktsfestede leie årlig, noe som antas som høyst håndterbart i lys av en god og veldiversifisert portefølje. Styret vektlegger en profesjonell forvaltning, gode og attraktive bygg og et aktivt utleiearbeid som viktige suksesskriterier for å sikre porteføljens samlede leiepotensial fremover.

Fondet kan tidligst kreves oppløst 30.06.2021. Etter dette tidspunkt kan Fondet kreves oppløst hvert tiende år. Krav om oppløsning må være fremsatt innen fristen, hvis ikke gjelder det automatisk en ny tiårsperiode. Ved beslutning om oppløsning skal Selskapets eiendeler avhendes snarest mulig og senest innen 2 år etter at oppløsning ble besluttet, med mindre dette vil være til åpenbar og vesentlig skade eller ulempe for Deltakerne. Basert på tett dialog med Fondets investorer er det ingen indikasjoner på at et slikt krav vil bli fremstilt i 2021, og det anses som veldig lite sannsynlig at et eventuelt slikt krav vil kunne vedtas med minst 2/3 flertall.

Oslo, 18. mars 2021

Tor Bredo Gotfredsen  
styrets leder

Jørgen Aaby

Jon Henrik Bruvoll

Paul Børseth

Helene Jebsen Anker



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

Document ID:  
5B3A786A70554C2CACF897290FCAE071



Norge I AS - offisielt regnskap Norge I AS og konsern 2020.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Aaby, Jørgen	BANKID_MOBILE	2021-03-29 11:41 GMT+2
Haraldson, Knut	BANKID_MOBILE	2021-03-29 11:56 GMT+2
Bruvoll, Jon Henrik	BANKID_MOBILE	2021-03-29 12:51 GMT+2
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2021-03-29 18:29 GMT+2
Gotfredsen, Tor Bredo	BANKID_MOBILE	2021-03-29 20:34 GMT+2
Anker, Helene Jebsen	BANKID	2021-03-31 09:48 GMT+2

**This document package contains:**

- Front 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.

Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



**Aberdeen Eiendomsfond Norge I**

**Årsregnskap 2020  
Konsern  
Morselskap**



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

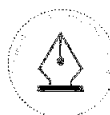
Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3





## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Årsregnskap 2020

Morselskap			Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2019	31.12.2020	Note		Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>						
<b>Anleggsmidler</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
899	1 085	10	Utsatt skattefordel		-	-
<b>899</b>	<b>1 085</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Varige driftsmidler</b>						
1 862 682	1 790 414	5	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 189 773	7 058 375
235	1 337	5	Maskiner, inventar	5	5 846	4 219
<b>1 862 916</b>	<b>1 791 752</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 195 618</b>	<b>7 062 593</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
1 185 202	1 185 202	7	Investering i datterselskap	7	-	-
3 993 329	4 530 890	7	Lån til datterselskap		-	-
<b>5 178 531</b>	<b>5 716 092</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7 042 346</b>	<b>7 508 929</b>		<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 195 618</b>	<b>7 062 593</b>
<b>Omløpsmidler</b>						
<b>Fordringer</b>						
12 730	13 545	9	Kundefordringer	9	17 783	17 921
558	4 402		Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern		-	-
20 349	4 580		Andre kortsiktige fordringer		19 726	32 055
<b>33 637</b>	<b>22 528</b>		<b>Sum fordringer</b>		<b>37 509</b>	<b>49 976</b>
<b>Likvider</b>						
329 850	543 913	11	Pengemarkedsfond	11	543 913	329 850
37 550	67 463	11	Bankinnskudd	11	57 137	62 695
<b>367 400</b>	<b>611 377</b>		<b>Sum likvider</b>		<b>601 050</b>	<b>392 545</b>
<b>401 037</b>	<b>633 904</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>638 559</b>	<b>442 521</b>
<b>7 443 383</b>	<b>8 142 833</b>		<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 834 177</b>	<b>7 505 115</b>



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

Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3

Aberdeen Eiendomsfond Norge I  
Årsregnskap 2020

Morselskap			Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2019	31.12.2020	Note		Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
<b>Egenkapital</b>						
<b>Innskutt egenkapital</b>						
14 335	14 777	8	Selskapskapital	8	14 777	14 335
41 907	44 375	8	Overkurs	8	44 375	41 907
18 000	18 000	8	Innskutt annen egenkapital	8	18 000	18 000
<b>74 242</b>	<b>77 152</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>77 152</b>	<b>74 242</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
-3 383	-2 384	8	Annen egenkapital / Udekket tap	8	-10 163	-7 962
<b>-3 383</b>	<b>-2 384</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 163</b>	<b>-7 962</b>
<b>70 859</b>	<b>74 768</b>		<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 989</b>	<b>66 279</b>
<b>Gjeld</b>						
<b>7 188 682</b>	<b>7 544 329</b>	8	<b>Innskudd stille interessenter</b>	8	<b>7 389 624</b>	<b>6 982 638</b>
<b>Betingede forpliktelser</b>						
-	-	10	Utsatt skatt	10	140 562	165 760
			<b>Sum betingede forpliktelser</b>		<b>140 562</b>	<b>165 760</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
97 139	99 803	12	Resultat til utbetaling	12	98 805	95 858
14 149	-191		Leverandørgjeld		1 703	19 113
6 838	12 736		Skyldige offentlige avgifter		28 382	21 409
10 583	375 774	7	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
1 575	792	10	Betalbar skatt	10	940	2 136
3 800	3 300	8	Avsatt utbytte	8	3 300	3 800
15 187	31 521	9,7	Annen kortsiktig gjeld	9,7	103 871	113 550
34 571	-		Innbetalt kapital ikke tildelt andeler		-	34 571
<b>183 842</b>	<b>523 736</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>237 001</b>	<b>290 438</b>
<b>7 372 524</b>	<b>8 068 065</b>		<b>Sum gjeld</b>		<b>7 767 188</b>	<b>7 438 836</b>
<b>7 443 383</b>	<b>8 142 833</b>		<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 834 177</b>	<b>7 505 115</b>

I Styret for Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS  
Oslo, 18. mars 2021Tor Bredo Gotfredsen  
styrets lederKnut Haraldson  
daglig lederHelene Jebesen Anker  
styremedlemPaul Børseth  
styremedlemJørgen Aaby  
styremedlemJon Henrik Bruvoll  
styremedlemThis file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3





## Konsernet Aberdeen Eiendomsfond Norge I Årsregnskap for 2020

### Årsregnskap

#### Note 1 Regnskapsprinsipper



#### Grunnleggende prinsipper – vurdering og klassifisering – andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2020. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendrett i formen. Den nødvendige spesifiseringen er gjort i notene. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeldsposter som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en negativ verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Konsernets ultimate morselskap, Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS er hovedmann med en eierandel på 1% i det indre selskapet Aberdeen Eiendomsfond Norge I IS.

#### Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

##### Behandling av datterselskap i konsernet

Konsernregnskapet til Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS består av 100 % av det indre selskapet Aberdeen Eiendomsfond Norge I IS med datterselskaper. Med datterselskap menes selskap der selskapet normalt har en eierandel på over 50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse. Ved konserndannelse som gjennomføres ved kjøp av aksjer eller andeler er investeringens anskaffelseskost i konsernregnskapet tilordnet datterselskapenes identifiserbare eiendeler og gjeld, samt goodwill. I konsernregnskapet er investeringer i datterselskap konsolidert brutto etter oppkjøpsmetoden, hvilket innebærer at kostpris for aksjene er eliminert mot konsernets andel av selskapets egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital, er henført til bygningene og avskrevet over eiendelens resterende økonomiske levetid. Datterselskap som kjøpes eller selges i løpet av året henholdsvis medtas eller unntas fra konsolidering på det tidspunkt konsernet oppnår eller avgir kontroll. Interne transaksjoner er eliminert. Konsernregnskapet bygger på de konsoliderte datterselskapenes selskapsregnskaper.



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

Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3



## Konsernet Aberdeen Eiendomsfond Norge I Årsregnskap for 2020

### Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Leieinntekter inntektsføres over leieperioden.

### Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er vurdert å være til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres.

### Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. *Kontanter og kontantekvivalenter* omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

### Nærstående parter

Det er ingen nærstående parter med direkte eierandel i Norge I. Aberdeen Standard Investments Fund Management AS er forvalter for konsernet men har ingen eierandeler direkte eller indirekte i selskapet.

### Skatter

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Konsernet omfattes av fritaksmetoden. Det er beregnet utsatt skatt knyttet til forskjellen mellom konsernets anskaffelseskost og skattemessig verdi av eiendommene ved kjøpstidspunktet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.



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

Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Årsregnskap 2020

Noter (NOK 1000)	Konsern		Morselskapet	
	2020	2019	2020	2019
<b>Note 2 Leieinntekter</b>				
<i>Leieinntekter</i>	<b>533 559</b>	<b>511 577</b>	<b>199 161</b>	<b>215 997</b>
Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Dette gjelder både for 2019 og 2020.				
<i>Gevinst solgte bygg</i>				
Vedertag	403 848	1 116 050	0	841 050
Rest bokført verdi inkl omkostninger	304 090	487 748	2 841	273 775
Tap /Gevinst	<b>99 758</b>	<b>628 302</b>	<b>-2 841</b>	<b>567 275</b>

### Note 3 Andre driftskostnader

Driftskostnader unntatt avskrivninger er oppdelt i:

Drift og vedlikehold eiendommer	103 993	164 878	48 903	85 431
Forvaltning *	76 253	67 343	59 817	52 207
Administrasjon	5 362	4 960	5 362	4 414
Tap på fordring	665	912	387	116
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>186 273</b>	<b>238 094</b>	<b>114 469</b>	<b>142 168</b>

\* Kapitalforvaltningshonorar til Aberdeen Standard Investments Fund Management AS.

Det er kostnadsført NOK 56,47 millioner i cap - ex på byggene i konsernet i 2019 og NOK 29,3 millioner i morselskapet i 2020.

### Note 4 Lønnskostnader

Lønninger	373	450	373	450
Valgkomite	50	64	50	64
Arbeidsgiveravgift	52	65	52	65
Styreansvarsforsikring	82	41	82	41
Annen godtgjørelse	36	52	36	52
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>593</b>	<b>673</b>	<b>593</b>	<b>673</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte i året

	0	0	0	0
--	---	---	---	---

Godtgjørelse	Styret	Styret	Styret	Styret
Lønn	373	450	373	450
Ytelse til pensjonsforpliktelse	0	0	0	0
Annen godtgjørelse	0	0	0	0

Selskapet / konsernet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder hverken for 2019 eller 2020.

### Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

Revisjon	753	661	362	232
Revisjonsbistand samt attestasjonsbistand	241	306	245	225
Skatterådgivning	181	0	0	0
Andre tjenester	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1 175</b>	<b>967</b>	<b>607</b>	<b>457</b>

Alle beløp er ekskl. mva.



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

Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3



## Årsregnskap 2020

### Note 5 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Morselskapet	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	129 224	2 214 487	39 401	173 551	1 461	2 558 124
Tilgang	123	143 791	75	10 121	1 275	155 385
Avgang	-	-2 841	-	-	-	-2 841
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	-	-	-143 791	-	-143 791
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>129 347</b>	<b>2 355 437</b>	<b>39 476</b>	<b>39 881</b>	<b>2 736</b>	<b>2 566 877</b>

Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	701 351	38 375	-	1 399	741 125
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	34 000	-	-	-	34 000
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>129 347</b>	<b>1 620 086</b>	<b>1 101</b>	<b>39 881</b>	<b>1 337</b>	<b>1 791 752</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	10 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	10 år	-	5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden.						
Årets avskrivninger	-	64 980	736	-	172	65 888
Årets nedskrivninger	-	14 000	-	-	-	14 000
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-

Konsernet	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 535 258	5 894 631	88 172	636 890	7 277	8 162 228
Tilgang	97 412	457 608	20 962	222 660	2 426	801 068
Avgang	-70 001	-259 349	-5 815	-12 870	-	-348 035
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	-	-	-158 131	-	-158 131
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 562 669</b>	<b>6 092 889</b>	<b>103 318</b>	<b>688 550</b>	<b>9 703</b>	<b>8 457 129</b>

Akkumulerte avskrivninger 01.01 inkl kjøp gjennom året	-	1 033 929	49 312	-	3 058	1 086 299
Avgang ved salg	-	-48 265	-576	-	33	-48 807
Årets avskrivninger	-	176 919	1 583	-	765	179 267
Årets nedskrivninger	-	24 753	-	-	-	24 753
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	1 162 584	50 318	-	3 856	1 216 758
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	44 753	-	-	-	44 753
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 562 669</b>	<b>4 885 552</b>	<b>53 000</b>	<b>688 550</b>	<b>5 846</b>	<b>7 195 618</b>
Avskrivningssats	-	2 %	2 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	50 år	-	5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden.						
Årets avskrivninger	-	176 919	1 583	-	765	179 267
Årets nedskrivninger	-	24 753	-	-	-	24 753
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-

### Note 6 Konserndringer 2020

Bølerveien 63 AS med eiendommen Bølerveien 63 på Berger er kjøpt 4. november 2020.  
Drammen Handel med eiendommene Børnstjerne Bjørnsonsgate 80, 86-92 og C.O. Lundsgate i Drammen ble solgt 22.12.2020.

### Note 7 Konsoliderte datterselskap i konsernet

#### Selskap

	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
<b>Direkte eie</b>				
Aberdeen Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	100 %
Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS	17.11.2011/ 03.09.2019	Oslo	100 %	100 %



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

Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Årsregnskap 2020

Note 7 Konsoliderte datterselskap i konsernet, forts

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
<b>Indirekte eie</b>				
Kanalveien 105 AS	20.05.2010	Oslo	100 %	100 %
Valentinlyst Eiendom AS	31.12.2010	Oslo	100 %	100 %
Nittedalsgata 50 AS	17.11.2011	Oslo	100 %	100 %
Bassengbakken 1 AS	17.11.2011	Oslo	100 %	100 %
Aberdeen Gullhaugveien 7 AS	17.01.2014	Oslo	100 %	100 %
Aberdeen Cityterminalen AS	01.04.2015	Oslo	100 %	100 %
Oslo Skolebygg AS	04.05.2015	Oslo	100 %	100 %
Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 86-92 AS	01.02.2016	Oslo	100 %	100 % solgt 22.12.2020
Bjørnstjerne Eiendom AS	01.02.2016	Oslo	100 %	100 % solgt 22.12.2020
Aberdeen Kongensgate 2 AS	01.10.2016	Oslo	100 %	100 %
Aberdeen Gneisveien 8 AS	04.01.2017	Oslo	100 %	100 %
Aberdeen Nøstet AS	06.01.2017	Oslo	100 %	100 %
Vollsveien 2a og b AS	01.04.2017	Oslo	100 %	100 %
Bølerveien 61 AS	15.11.2017	Oslo	100 %	100 %
Bølerveien 65 AS	15.12.2017	Oslo	100 %	100 %
Wergelandsveien 15 AS	10.01.2018	Oslo	100 %	100 %
Fugleåsen 6 AS	02.07.2018	Oslo	100 %	100 %
Mattias Skyttersvei 2 AS	23.08.2018	Oslo	100 %	100 %
Aberdeen Pilestredet 28 AS	04.01.2019	Oslo	100 %	100 %
Stålfjæra Kombibyggs KS / AS	31.10.2019	Oslo	100 %	100 %
Tollbugata 1a AS	01.11.2019	Oslo	100 %	100 %
Pilestredet 19-21 AS	01.11.2019	Oslo	100 %	100 %
Arctic Prosjekt 148 AS	04.11.2020	Oslo	100 %	100 %
Bølerveien 63 AS	04.11.2020	Oslo	100 %	100 %
12 Hjemmelselskap	2004-2007	Oslo	100 %	100 %

Arctic Prosjekt 148 AS er et Holdingselskap til Bølerveien 63 AS og vil bli innfusjonert i Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS i 2021.

Datterselskap av morselskapet	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmeandel	Anskaffelses-kost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Aberdeen Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	37	-3	36
Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS	17.11.2011 / 03.09.2019	Oslo	100 %	1 185 165		
				<b>1 185 202</b>	<b>-3</b>	<b>36</b>

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selskap	Korts fordringer 31.12.20	Korts fordringer 31.12.19
Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS	288	0
Arctic Prosjekt 148 AS	4 114	0
Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS Holding AS og Mattias Skytters vei 2 AS	0	558
<b>Sum</b>	<b>4 402</b>	<b>558</b>

Selskap	Langs fordringer 31.12.20	Langs fordringer 31.12.19
Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS	4 043 329	3 993 329
Arctic Prosjekt 148 AS	487 561	0
<b>Sum lån til datterselskap</b>	<b>4 530 890</b>	<b>3 993 329</b>

Lånebetingelser

Lånet forrentes med 5,50 % fastrente.

Lånet er ansvarlig lån og forfaller innen 5 år fra balansedato.

Selskap	Korts gjeld 31.12.20	Korts gjeld 31.12.19
Gjeld i konsernkonto - ordningen ( fratrukket bankbeholdingen )	0	7 342
Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS (og Mattias Skytters vei 2 AS i 2019 )	375 774	3 241
<b>Sum</b>	<b>375 774</b>	<b>10 583</b>



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

Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Årsregnskap 2020

### Note 8 Egenkapital og innskudd stille interessenter Morselskap

	Selskaps-kapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital mor	Sum innskudd stille interessenter
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2020	14 335	41 907	18 000	-3 383	70 859	7 188 682
Reinvesteringer	368	2 058	-	-	2 426	241 179
Emisjon	73	411	-	-	484	272 742
Årets resultat	-	-	-	4 299	4 299	229 270
Avsatt utbytte	-	-	-	-3 300	-3 300	-
Resultat til utbetaling 2020	-	-	-	-	-	-387 543
<b>Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2020</b>	<b>14 777</b>	<b>44 375</b>	<b>18 000</b>	<b>-2 384</b>	<b>74 768</b>	<b>7 544 329</b>

### Konsern

	Selskaps-kapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital	Sum innskudd stille interessenter
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2020	14 335	41 907	18 000	-7 962	66 279	6 982 638
Reinvesteringer	368	2 058	-	-	2 426	243 615
Emisjon	73	411	-	-	484	275 497
Endringer i fjordrets data etter avlagt konsernregnskap	-	-	-	-453	-454	-564
Årets resultat	-	-	-	1 554	1 554	279 896
Avsatt utbytte	-	-	-	-3 300	-3 300	-
Resultat til utbetaling 2020	-	-	-	-	-	-391 458
<b>Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2020</b>	<b>14 777</b>	<b>44 375</b>	<b>18 000</b>	<b>-10 163</b>	<b>66 989</b>	<b>7 389 624</b>

Selskapets største deltagere er Oslo Pensjonsforsikring og ConocoPhillips Pensjonskasse.

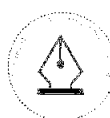
Selskapets aksjekapital består av 147 766 879 aksjer og 4 304 679 tegningsretter pålydende NOK 0,1.

### De 20 største aksjonærene Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS ;

Investormavn	Andel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	9,18 %	9,18 %
ConocoPhillips Norge Pensjonskasse	7,00 %	7,00 %
Gjensidigestiftelsen	6,09 %	6,09 %
Pensjonsordningen for apotekvirksomhet	3,57 %	3,57 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	3,55 %	3,55 %
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	3,43 %	3,43 %
Norges Banks Pensjonskasse	3,28 %	3,28 %
Kristiansand Kommunale Pensjonskasse	3,16 %	3,16 %
A/S Norske Shells Pensjonskasse	3,15 %	3,15 %
Tromsø kommunale pensjonskasse	2,98 %	2,98 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	2,81 %	2,81 %
Nortura Konsernpensjonskasse	2,57 %	2,57 %
Frende Skadeforsikring AS	2,52 %	2,52 %
BKK Pensjonskasse	2,26 %	2,26 %
Viken Pensjonskasse	2,17 %	2,17 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	2,03 %	2,03 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	2,00 %	2,00 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	1,83 %	1,83 %
Norwegian Hull Club	1,81 %	1,81 %
CHC Norge Pensjonskasse	1,80 %	1,80 %
<b>Sum 20 største</b>	<b>67,21 %</b>	<b>67,21 %</b>
<b>Sum øvrige</b>	<b>32,79 %</b>	<b>32,79 %</b>
<b>SUM</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

### Note 9 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Konsernet har ingen fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt og ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



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

Document ID:  
CFCE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3



Aberdeen Eiendomsfond Norge I  
Årsregnskap 2020

Note 10 Skatter	Konsern		Morselskap			
	2020	2019	2020	2019		
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på</b>						
Betalbar skatt	940	2 130	792	1 575		
Endring i utsatt skatt	-25 198	46 357	-186	255		
Vurdert kjøp, avvik fra 22 %	-9 860	-45 010	-	-		
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-34 118</b>	<b>3 477</b>	<b>606</b>	<b>1 830</b>		
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>						
Resultat før skattekostnad	247 332	735 805	234 175	758 257		
Endring midlertidige forskjeller bygg	166 015	48 146	57 820	-106 397		
Endring midlertidige forskjeller GT konto	27 217	-14 668	27 385	-9 600		
Endring midlertidige forskjeller fordringer	-568	307	-568	307		
Resultatposter før vår eierid	8 749	9 489	-	-		
Permanente forskjeller inkl R- gevinst ved salg av SPV	-96 813	-60 178	-2 153	1 625		
Benyttet fremførbart underskudd inkl kjøp	-34 601	-72 188	-	-		
Skattepliktig inntekt	317 331	646 713	316 658	644 193		
Deltagerlignet	-313 060	-637 032	-313 060	-637 032		
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>4 271</b>	<b>9 681</b>	<b>3 599</b>	<b>7 160</b>		
<b>Betalbar skatt 22 %</b>	<b>940</b>	<b>2 130</b>	<b>792</b>	<b>1 575</b>		
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>940</b>	<b>2 130</b>	<b>792</b>	<b>1 575</b>		
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Midlertidige forskjeller bygg	1 105 028	770 591	334 437	-591 891	-534 108	-57 783
Netto tilgang ved transaksjoner, merverdier	76 612	653 676	-577 064	-	-	-
Gevinst og tapskonto	102 007	129 224	-27 217	98 178	125 563	-27 385
Midlertidige forskjeller fordringer	162	-406	568	162	-406	568
Fremførbart underskudd	-7 885	-	-7 885	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>1 275 924</b>	<b>1 553 085</b>	<b>-277 161</b>	<b>-493 552</b>	<b>-408 951</b>	<b>-84 600</b>
Deltagerlignede midlertidige forskjeller	493 552	408 951	-	493 552	408 951	-
Selskapets andel av deltagerlignede midlertidige forskjeller (1%)	-4 936	-4 090	-	-4 936	-4 090	-
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 764 540</b>	<b>1 957 947</b>	<b>190 908</b>	<b>1 573 634</b>	<b>1 404 861</b>	<b>-153 073</b>
<b>Utsatt skatt oppført i konsernregnskapet 2019</b>	<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>Balansført utsatt skatt*</b>	<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>Endring</b>
Konsernets midlertidige forskjeller	1 769 476	1 962 036	141 647	-	-	-
Selskapets andel av deltagerlignede midlertidige forskjeller (1%)	-4 936	-4 090	-1 085	-4 936	-4 090	-
<b>Utsatt skatt / skattefordel pr 31.12.</b>	<b>1 764 540</b>	<b>1 957 947</b>	<b>140 562</b>	<b>-1 085</b>	<b>-899</b>	<b>-186</b>

\* Utsatt skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp er innregnet til nåverdi. Forskjell mellom utsatt skatt til nominell verdi versus nåverdi har i 2019 økt grunnet kjøp av nye eiendommer

	2020	2019
Utsatt skatt beregnet med nominell skattesats	388 199	544 025
Utsatt skatt beregnet til nåverdi	140 562	165 760
<b>Forskjell *</b>	<b>247 637</b>	<b>378 265</b>

Konsernets midlertidige forskjeller reverseres over tid og er i det vesentlige knyttet til merverdier på bygg. Det gjøres en konkret vurdering av merverdier og utsatt skatt på transaksjonstidspunktet. Utsatt skatt er følgelig oppført med en lavere sats enn 22 % av grunnlaget.

**Forklaring til hvorfor årets betalbare skatt ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:**

	2020	2019
22 % skatt av resultat før skatt	54 413	161 877
22 % av midlertidige og permanente forskjeller	15 400	-19 600
Deltagerlignet	-68 873	-140 147
<b>Betalbar skatt</b>	<b>940</b>	<b>2 130</b>

**Effektiv skattesats** 0,38 % 0,29 %

**Note 11 Bundne midler**

Konsernet har ingen kassekredit, andre trekkrettigheter eller restriksjoner på bruken av bankmidlene. Bundne skatterekksmidler utgjør NOK 0,003 millioner.



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

Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Årsregnskap 2020

### Note 12 Resultat til utbetaling

Det indre selskapet utbetaler resultatandel eksklusive avskrivninger og kostnadsførte prosjekter kvartalsvis etterskuddsvis til deltakerne.

Avsatt resultat til utbetaling i balansen per 31. desember 2020, som er utbetalt i januar 2021, kan da oppsummeres som følger:

	31.12.2020
Resultat til utbetaling fra Norge I IS perioden 1. oktober 2020 til 31. desember 2020	99 803
<b>Sum utbetaling fra det indre selskapet</b>	<b>99 803</b>
Herav andel til Hovedmann	-998
<b>Netto resultat til utbetaling i balansen</b>	<b>98 805</b>

### Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS kjøper administrasjons- og forvaltningstjenester fra Aberdeen Standard Investments Fund Management AS. Avtalen omhandler forvaltningen og driften av selskapet og alle datterselskaper i konsernet. Aberdeen Standard Investments Fund Management AS mottar et årlig forvaltningshonorar med 0,75% av eiendomsverdi, samt et utleiehonorar på 15% av leien for det første året med full leie ved inngåelse av nye leiekontrakter, og tilsvarende 7,5% ved forlengelse av eksisterende leieforhold.

Videre har Aberdeen Standard Investments Fund Management AS avtale om suksesshonorar på 10% av akkumulert meravkastning iht MCSI indeksen hensyntatt "high watermark", som innebærer at det kun utbetales suksesshonorar som følge av meravkastning ett enkelt år, dersom selskapets akkumulerte avkastning siden forrige utbetaling av suksesshonorar ligger over IPDs akkumulerte avkastning i samme periode.

Kostnadsførte administrasjons- og kapitalforvaltningshonorarer til Aberdeen Standard Investments Fund Management AS for 2020 utgjør NOK 76,2 millioner ( NOK 67,3 millioner for 2019 ).

Kostnadsførte utleiehonorarer til Aberdeen Standard Investments Fund Management AS for 2020 utgjør NOK 2,3 millioner ( NOK 2,7 millioner for 2019 ). Honorar knyttet til omkostning ved transaksjoner er i 2020 NOK 2,5 millioner ( NOK 5,9 millioner i 2019 ). Videre er det ikke faktureringshonorar på i 2020 og 2019. Det er ikke fakturert suksesshonorar for 2020 eller 2019.

Fondet har en avtale med forvalter om suksesshonorar for meravkastning sammenlignet med IPD norsk eiendomsindeks. Honorarberegningen er basert på «High watermark» - prinsippet, og av historiske årsaker er det ikke påregnelig med suksesshonorar de nærmeste årene.

Ingen av styrets medlemmer eier aksjer direkte eller indirekte i selskapet.

### Note 14 Hendelser etter balansedagen

Selskapet hadde ved årsskiftet NOK 83,2 millioner i tegnet kapital for innkalling. Disse er innkalt med forfall 28.01.2021. Videre er det tilkommet reinvestering for Q4 2020 med NOK 62,3 millioner.

Det norske samfunnet var i 2020 sterkt preget av effektene av Covid-19, noe som også påvirket mange av Fondets leietakere negativt. Dette medførte at Fondet i pandemiens første fase måtte gi NOK 7 millioner i leierabatter, i hovedsak mot at leietakerne forlenget sine leieforhold. Siden juni 2020 og frem til mars 2021 har det ikke vært nødvendig å gi ytterligere rabatter, til tross for at samfunnet i ulike faser har vært preget av betydelig nedstengning og smittevernsrestriksjoner. Det er ikke utelukket at noe leietap kan forekomme fremover dersom smitteverntiltakene blir strenge over tid, men risikoen for å måtte innvilge større leiefritak er lavere nå enn for 9-12 måneder siden, spesielt sett i lys av vaksineprogrammet. Med utgangspunkt i en forventet gradvis gjenåpning av samfunnet i andre halvår av 2021, i kombinasjon med en velposisjonert eiendomsportefølje, er forutsetningene til stede for at Fondet vil kunne klare seg godt i utleiemarkedet både på kort og lengre sikt. Porteføljen har lav ledighet, begrenset utløp av leiekontrakter på kort sikt og er i hovedsak eksponert mot leietakere innen bransjer som har vært mindre negativt påvirket av Covid-19.



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

Document ID:  
CFECE7BC44E34D8C9CE537010D385AC3