



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 637 100
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Geir Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	644 000	487 000
Annen driftskostnad	3,4,13	11 822 000	6 313 000
Sum kostnader		12 466 000	6 800 000
Driftsresultat		-12 466 000	-6 800 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	45 489 000	35 681 000
Annen finansinntekt		1 172 000	228 000
Sum finansinntekter		46 661 000	35 909 000
Annen finanskostnad		40 000	43 000
Sum finanskostnader		40 000	43 000
Netto finans		46 621 000	35 866 000
Ordinært resultat før skattekostnad		34 155 000	29 066 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	7 514 000	6 393 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 641 000	22 673 000
Årsresultat		26 641 000	22 673 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		2 241 000	-40 829 000
Tilleggsutbytte		24 400 000	63 500 000
Sum overføringer og disponeringer		26 641 000	22 671 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 318 195 000	412 028 000
Lån til foretak i samme konsern	7	124 697 000	918 759 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 442 892 000	1 330 787 000
Sum anleggsmidler		1 442 892 000	1 330 787 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		80 000	355 000
Konsernfordringer	7	54 351 000	31 109 000
Sum fordringer		54 431 000	31 464 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,11	54 427 000	51 602 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 427 000	51 602 000
Sum omløpsmidler		108 858 000	83 066 000
SUM EIENDELER		1 551 750 000	1 413 853 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	136 597 000	106 969 000
Overkurs	8	1 343 024 000	969 102 000
Sum innskutt egenkapital		1 479 621 000	1 076 071 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		1 479 621 000	1 076 071 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	8		25 400 000
Kortsiktig konserngjeld	7	54 121 000	45 588 000
Annen kortsiktig gjeld	9	3 212 000	2 039 000
Innbetalt egenkapital, ikke vedtatt	9	14 796 000	264 755 000
Sum kortsiktig gjeld		72 129 000	337 782 000
Sum gjeld		72 129 000	337 782 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 551 750 000	1 413 853 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	88 551 000	79 292 000
Andre inntekter	2	14 447 000	1 588 000
Sum inntekter		102 998 000	80 880 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4	644 000	487 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	41 865 000	33 065 000
Annen driftskostnad	3,4,13	34 028 000	25 806 000
Sum kostnader		76 537 000	59 358 000
Driftsresultat		26 461 000	21 522 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 652 000	85 000
Sum finansinntekter		1 652 000	85 000
Annen finanskostnad	11,12	19 392 000	10 854 000
Sum finanskostnader		19 392 000	10 854 000
Netto finans		-17 740 000	-10 769 000
Ordinært resultat før skattekostnad		8 721 000	10 753 000
Skattekostnad på ordinært resultat		4 395 000	3 804 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 326 000	6 949 000
Årsresultat		4 326 000	6 949 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	2 009 107 000	1 886 868 000
Maskiner og anlegg	5	13 407 000	14 427 000
Sum varige driftsmidler		2 022 514 000	1 901 295 000
Sum anleggsmidler		2 022 514 000	1 901 295 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	42 032 000	29 715 000
Andre kortsikrige fordringer		7 647 000	2 004 000
Andre langsiktige fordringer		31 047 000	
Sum fordringer		80 726 000	31 719 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	57 097 000	51 602 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 097 000	51 602 000
Sum omløpsmidler		137 823 000	83 321 000
SUM EIENDELER		2 160 337 000	1 984 616 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		136 597 000	106 969 000
Overkurs		1 312 525 000	960 918 000
Sum innskutt egenkapital		1 449 122 000	1 067 887 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		1 449 122 000	1 067 887 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	25 030 000	20 524 000
Sum avsetninger for forpliktelser		25 030 000	20 524 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		25 030 000	20 524 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		486 679 000	561 250 000
Leverandørgjeld		10 015 000	4 087 000
Betalbar skatt			5 257 000
Skyldige offentlige avgifter		10 182 000	3 551 000
Innbetalt kapital, ikke vedtatt		14 796 000	264 755 000
Gjeld til kredittinst	12	124 900 000	0
Annen kortsiktig gjeld		39 613 000	31 905 000
Avsatt utbytte			25 400 000
Sum kortsiktig gjeld		686 185 000	896 205 000
Sum gjeld		711 215 000	916 729 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 160 337 000	1 984 616 000



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Deas Norway Balanced Property Fund AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Deas Norway Balanced Property Fund AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 og konsernets 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)



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."

Øyvind Hjemgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-18 07:49:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SHQ2L-BA5VL-4CF4E-PAZ3I-XT5M3-Z8E1V

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**PROTOKOLL FRA STYREMØTE I
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS
(org. nr. 913 637 100)**

Den 21. mars 2023 ble det avholdt styremøte i DEAS Norway Balanced Property Fund AS, org. nr. 913 637 100 ("Selskapet"). Styremøtet ble avholdt i DEAS' lokaler i Henrik Ibsens Gate 100.

Følgende styremedlemmer deltok:

- Siri Merethe Rønning
- Kyrre Lindquist
- Dag Konrad Ellinggard

Styret var således vedtaksdyktig, jf. aksjeloven § 6-24.

Fra forvalter deltok Lise Berge Brattvåg, Geir Gulbrandsen og Simen Ingvaldsen, alle fra DEAS. I tillegg møtte revisjonspartner Øyvind Hjemgård og Supervisor Lars Haslestad fra BDO på gjennomgangen av årsregnskap/årsberetning.

Torbjørn Sætre meldte frafall.

Følgende saker ble behandlet:

1. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Det var ingen innvendinger til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR 2022

Geir Gulbrandsen gjennomgikk hovedelementene i årsregnskapet for 2022.

Selskapet viser et overskudd etter skatt på NOK 26 640 791.

Fondets overskudd etter skatt er NOK 4 326 206, der resultat fra elleve eiendommer er med for hele året, og en eiendom er tilkommet i september. Leieinntekter er NOK 88,6 millioner.

Utbytte vedtas etter fullmakt gjennom året. Det er utbetalt totalt NOK 24,4 millioner i utbytte i løpet av året.

Konsernets netto kontantstrøm fra drift for 2022 er NOK 17,0 millioner.

Lise Berge Brattvåg gikk så gjennom årsberetningen for selskapet. Hun redegjorde for et nytt avsnitt, «hovedpunkter» som er tatt inn etter mal fra Norge 1.

Et avsnitt om utsettelse av vedtak om utbetaling av utbytte i mars 2023 ble tatt inn:



«Fondsledelsen og styret følger markedssituasjonen tett, og har i mars 2023 besluttet å utsette vedtak om utbytte-utbetaling til høsten 2023. Dette for å få en bedre oversikt over de markedsmessige endringene og de langsiktige konsekvensene av dette.»

Videre ble avsnittet om hvordan Selskapet forholder seg til Åpenhetsloven justert i tråd med innspill fra revisor. Forvalter viste lenken/ henvisningen til web-siden der investorer etc. kan finne informasjon.

Utover det ovennevnte var det kun enkelte presiseringer, herunder avsnittet om bærekraft, og endret ordbruk i teksten.

Årsregnskap og årsberetning ble så godkjent. Signering vil gjøres elektronisk i etterkant av møtet.

Tilbakemeldingen fra revisorene var at de var svært fornøyde med samarbeidet med forvalter i selskapet og at det var god kvalitet på det som ble kommunisert/oversendt i forbindelse med den jobben revisor er satt til å gjøre.

Vedtak:

"Styret godkjente fremlagt forslag til årsberetning og årsregnskap for 2022 og vedtok å kalle inn til ordinær generalforsamling for behandling og vedtak i samsvar med Aksjeloven § 5-5."

3. GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Styret stilte seg bak administrasjonens forslag om å godtgjøre revisor etter regning.

Vedtak:

"Styret foreslår for generalforsamlingen at revisors honorar for regnskapsåret 2022 godtgjøres etter regning basert på medgått tid."

4. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å VEDTA KAPITALFORHØYELSER

Saken ble redegjort for, diskutert og konkludert under punkt 7 på agendaen, innkalling til generalforsamling.

Vedtak:

"Styret vedtok å foreslå for generalforsamlingen at styret gis fullmakt til å vedta kapitalforhøyelser."

5. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å KJØPE EGNE AKSJER

Det vises til sak 7 på agendaen hvor saken beskrives mer i detalj. Dette er en sak som per i dag ikke synes å være spesielt relevant, men det kan komme situasjoner hvor denne fullmakten kan være nyttig å ha.

Styret hadde ingen kommentarer til saken og fattet følgende vedtak:

Vedtak:

"Styret vedtok å foreslå for generalforsamlingen at styret gis fullmakt til å kjøpe egne aksjer."

6. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å BESLUTTE UTDELING AV UTBYTTE

Det vises til sak 7 på agendaen hvor saken beskrives mer i detalj.



Styret hadde ingen kommentarer til saken og fattet følgende vedtak:

Vedtak:

"Styret vedtok å foreslå for generalforsamlingen at styret gis fullmakt til å beslutte utdeling av utbytte."

7. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Lise Berge Brattvåg gikk igjennom forslaget til innkalling til generalforsamling som er berammet til 3. mai 2023.

Mange av sakene som er foreslått å inngå i agendaen for ordinær generalforsamling i selskapet ligger som egne saker på agendaen for dette styremøtet. Dette gjelder sak 3, 4, 5, 6 og 7 i innkallingen. Det ble diskutert hvordan nye krav til digital gjennomføring av generalforsamlingen (teams) skulle gjennomføres og endelig ordlyd i innkallingen ble omforent. Kvalitetssikring av tallene i dokumentet blir gjennomført av forvalter. Ut over kommentarene gitt under den enkelte sak hadde ikke styret ytterligere bemerkninger til innkallingen og fattet følgende vedtak:

Vedtak:

"Styret vedtok å kalle inn til ordinær generalforsamling basert på forvalters forslag til innkalling."

8. EVENTUELT

Det forelå ingen saker under «eventuelt».

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

Oslo, 21.03.2023

Siri Merethe Rønning
Styrets leder

Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Kyrre Lindquist
Styremedlem



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."

Kyrre Guroplass Lindquist

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 08:50:18 UTC



Siri Merethe Rønning

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-3886887

IP: 148.123.xxx.xxx

2023-03-31 12:15:27 UTC



Dag Konrad Ellinggard

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-354406

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-04-04 10:37:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EUOZJ-4OZVY-8UHHB-SN4EA-1DS4E-4MPEQ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



DEAS NORWAY BALANCED PROPERTY FUND AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Hovedpunkter

Et betydelig høyere rentenivå, drevet av høy inflasjon, gjorde at trenden over mange år med stigende eiendomsverdier endret kurs i 2022. Som en konsekvens av høyere finansieringskostnader falt eiendomsverdiene i andre halvår, selv om et sterkt leiemarked og høy inflasjonsjustering av leieinntektene motvirket noe av fallet.

Fondet hadde for året en totalavkastning på -0,9% i 2022, og dette er det første året i Selskapets levetid med negativ totalavkastning. Eiendomsverdiene økte noe i første halvår, men falt i løpet av tredje og fjerde kvartal som følge av høyere avkastningskrav.

Markedsverdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet på NOK 2 453,3 millioner (etter fratrukk for vedlikeholdskostnader). Det ble i 2022 gjennomført en transaksjon i porteføljen, kjøpet av Solheimveien 2-4 AS i Lørenskog. All kommittert kapital er investert i henhold til formålet. Som en konsekvens av fallende marked i andre halvdel av 2022 har forventet risikojustert avkastning for mulige nye kjøp forbedret seg.

Fondsledelsen og styret følger markedssituasjonen tett, og har i mars 2023 besluttet å utsette vedtak om utbytte-utbetaling til høsten 2023. Dette for å få en bedre oversikt over de markedsmessige endringene og de langsiktige konsekvensene av dette.

Styret følger tett opp arbeidet med bærekraft i Fondet, for å tilse at Fondets strategi innen området er i tråd med både marked og regulatoriske krav. Fondet gjennomgår årlig GRESB Real Estate Assessment Benchmark som anses som den beste benchmark for overordnet arbeid med bærekraft innen eiendom. For 2022 fikk Fondet en score på 88 poeng av 100, opp fra 83 poeng i 2021. Dette tilsvarer 5 av 5 mulige stjerner i GRESB sin vurdering.

Virksomheten skal rapportere etter den nye Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger og rapportering ihht. Åpenhetsloven er i prosess og vil bli publisert innen fristen som er satt til den 30. juni 2023. Redegjørelsen og vurderingene vil bli publisert på følgende nettside:

[DEAS and the Norwegian transparency act - Nordic presence - DEAS \(deas-asset.com\)](https://deas-asset.com)

Virksomhetens art

Selskapets formål er å investere i næringsseidommer og aktivt forvalte disse gjennom underliggende datterselskaper. Selskapet investerer i henhold til investeringsmandatet som



beskrevet i fondsdokumentasjonen. Eiendomsporteføljen skal ha en bred diversifisering i forhold til eiendomstyper, geografi og leietakersammensetning. Det er styrets oppfatning at porteføljen oppfyller disse premissene.

Styret har ansvar for forvaltning og tilsyn, og har i tillegg til å bidra til utvikling og verdiskaping i Selskapet, fokusert på å etterse at forvalter følger de retningslinjer som er nedfelt i prospekt (RIM) og øvrig avtaleverk. Videre har styret ettersett at forvalter driver virksomheten på forsvarlig vis. Styret finner at Selskapet forvaltes forsvarlig og i henhold til RIM og øvrig avtaleverks retningslinjer.

Forvalter, DEAS Fund Management AS, har gitt fullmakt til DEAS Asset Management Norway AS til å forestå den daglige driften av Selskapet. Selskapet har således ikke egne ansatte, og virksomheten drives fra forvalters hovedkontor i Oslo. Selskapet er et AIF.

Det er etablert styreforsikring fra RiskPoint som trådte i kraft 31. mai 2021 (Forsikringsbevis nr: 15.151-21649), via Forvalters forsikringsmegler Willis. Forsikringen dekker formuestap som styret og/eller daglig leder påfører selskapet og/eller tredjepart.

Status kapitalforhold

Sum bokført egenkapital for Selskapet ved årsskiftet var på NOK 1 479,6 millioner. I tillegg har selskapet innhentet kapital og fått reinvesteringer av utbytter, totalt NOK 14,8 millioner, som ved årsslutt ikke er formelt vedtatt som kapitalinnskudd. Ikke-vedtatte kapitalforhøyelser er oppført som kortsiktig gjeld i balansen.

Selskapet har kvartalsvise emisjoner, og per 31. desember 2022 har Selskapet kommittert kapital lik NOK 1 718 millioner. Av dette var det trukket NOK 1 537 millioner fordelt på 100 investorer.

Status investering

Per 31. desember 2022 hadde eiendomsporteføljen en verdi på NOK 2 453,3 millioner, fordelt på tolv eiendommer. I 2022 foretok Fondet kjøp av en ny eiendom; Solheimveien 2-4 i Lørenskog. Eiendommen ble overtatt den 30. september 2022. Begrunnelsen for dette kjøpet var å utvide porteføljen i tråd med Selskapets strategi, dvs. med eiendommer som har en blanding av stabile, lange leiekontrakter og eiendommer hvor en ved å bedrive aktiv forvaltning kan skape ekstra verdier i porteføljen. Dette er etter styrets vurdering en strategi som legger et godt fundament i porteføljen.

Vektet gjennomsnittlig restløpetid på leiekontraktene var 7,9 år per 31. desember 2022, og samlet økonomisk ledighet i porteføljen var 10,2 %. En større leiekontrakt løp ut i Brøsetekra 15 A og B høsten 2022, noe som har medført en betydelig økning i ledigheten. Prioriterte områder har således vært å reutleie ledig areal og forberede kommende reforhandlinger av leiekontrakter i porteføljen som utløper i 2023 og 2024. Forvaltningsmessig har det for øvrig ikke skjedd større hendelser av betydning på eiendommene som har påvirket porteføljen i 2022.



Status finansiering og likviditet

Gjeldsgraden (LTV) for Fondet var 24,5 % ved årsskiftet. Lånene er tatt opp av datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS, med sikkerhet ned i underliggende eiendommer. Lånene har betingelser som innebærer at dersom LTV (på fondsnivå) overstiger ca. 50 % vil datterselskapet måtte begynne å betale avdrag.

Gjennomsnittlig vektet lånerente for låneporteføljen per 31. desember 2022 er 4,34 % (inkl. margin). Lånene er en blanding av 3 års og 5 årsullet lån (avdragsfritt lån). Marginene, som er faste i tre år, er i intervallet 1,25 % til 1,65 %, hvor låneopptak i forbindelse med anskaffelsen av Solheimveien 2-4 i september 2022 har en fast margin på 1,35 %. For øvrig er lånene basert på 3 mnd NIBOR. Ved belåning av lager- og logistikkeiendommene på Lindeberg og i Vestby samt i Gjellebekkstubben 12 i november 2019, ble det inngått en 5 års rentebytteavtale med samme pålydende med en cap på 1,75 %. Swap-verdi per årsskiftet var NOK 5,7 millioner. Gjennomsnittlig tid til forfall på lånene per årsskiftet var 1,9 år. Rentedeckningsgrad ved årsskiftet var 1,5.

Det pågår forhandlinger med Nordea og Handelsbanken hva gjelder fornyelse av lånene relatert til 4 eiendommer – Odelsvegen, Småstrandgaten, Sehestedsgate og Brøsetekra. Totalt låneforfall per 30. juni 2023 er NOK 125 millioner. Det er berammet forhandlingsmøter med Nordea og Handelsbanken i første kvartal 2023.

Forvalter opprettholder en lav risikoprofil gitt dagens markedsutsikter og holder belåningsgraden på et stabilt og moderat nivå.

Avkastning

Virksomheten i Fondet hadde i 2022 en totalavkastning på -0,9 %, fordelt på direkteavkastning og verdiendring.

Resultat

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et fullstendig og rettviseende bilde om den regnskapsmessige stillingen for Selskapet og Fondet ved årsskiftet.

Resultatet i morselskapet DEAS Norway Balanced Property Fund AS i 2022 ble NOK 26 640 791 som styret foreslår disponert som følger:

Avgitt tilleggsutbytte i 2022	NOK	24 400 000
Overført til overkurs	NOK	2 241 791
Sum overføringer	NOK	26 640 791
<u>Fri egenkapital</u>	<u>NOK</u>	<u>1 340 782 507</u>

Da det foretas løpende utbyttevedtak i styret basert på fullmakt avgitt av generalforsamlingen, framkommer det utdelte tilleggsutbyttet som del av årets disponering. I tillegg framkommer utbytter vedtatt etter regnskapsårets slutt i oversikt disponering av resultat.



Forutsetningen om fortsatt drift er etter styrets vurdering til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under den forutsetningen.

Bærekraft

Selskapet er bevisst sitt samfunnsansvar og initierer og fremmer tiltak som beskytter miljøet.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet forvaltes av DEAS Fund Management AS og DEAS Asset Management Norway AS. Forvalter fremmer etter styrets vurdering likestilling, godt arbeidsmiljø og ikke-diskriminering på en forsvarlig måte. Som ledd i å være en aktiv og bevisst bidragsyter til ovennevnte, har Forvalter tilsluttet seg Dansk Industris «The Gender Diversity Pledge». Forvalter ivaretar og beskytter menneskerettighetene og har fokus på bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser. Styret i Selskapet består av en kvinne og to menn.

Selskapet har ikke virksomhet knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Virksomheten drives fra forvalters hovedkontor i Oslo.

Eiendommene i Selskapet forurenser ikke det ytre miljøet utover normal eiendomsdrift, og all næringsvirksomhet i eiendommene forestås av leietakerne. Det har derfor ikke vært nødvendig å sette i verk tiltak på dette området vedrørende Selskapets egen virksomhet.

Selskapet har en overordnet bærekraftsstrategi (Investment Approach & Process) samt en underliggende ESG-policy på fondsnivå som består av flere hoved- og fokusområder som samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Selskapets og eiendommenes forvaltning. Ovennevnte policyer er i samsvar med FNs bærekraftsmål.

De viktigste områdene i denne sammenheng er:

- Årlig rapportering til GRESB (Global ESG Indeks)
- Program for BREEAM In Use sertifisering (alle eksisterende eiendommer i Fondet skal være sertifisert innen utgangen av 2022, kun med unntak at nyervervede eiendommer og prosjekteiendommer)
- BREEAM sertifisering av nybygg prosjekter
- Løpende elektronisk innsamling av miljødata som påvirker porteføljens CO2 avtrykk
- Optimalisering av drift basert på innsamlede miljødata, herunder redusere CO2 avtrykk, redusere vannforbruk og bedre avfallshåndtering m.v.
- ESG-kompetanse og gjennomføringsevne hos Forvalter (DEAS)
- Implementering av EUs nye forordning (SFDR) innen bærekraftig finans

Alle Selskapets eiendommer er knyttet opp mot et elektronisk energioppfølgingssystem, og eiendommene er underlagt en aktiv oppfølging med hensyn på energiforbruk og klimagassutslipp. Alle eiendommene er energimerket i henhold til offentlige krav.

BREEAM In Use er en sertifiseringsordning som vurderer kvaliteten på forvaltningen av eiendommer som er i ordinær drift. Alle eiendommer som har vært eiet hele 2022 og ikke er undelagt større prosjekter, ble sertifisert i 2022. Grunnet forsinkelser hos organisasjonen BRE, vil ikke selve sertifikatet på tre av eiendommene foreligge før mars 2023. Målet er å



bruke sertifisering som et verktøy til aktivt å forbedre hver enkelt eiendom med tanke på bærekraft, og med det oppnå bedre score oppnådd ved resertifisering som gjennomføres hvert tredje år.

Ved rehabilitering og nybygg skal Forvalters miljøstandarder og mulighet for BREEAM sertifisering vurderes ved planlegging og prosjektering, herunder også mulighetene for gjenbruk. Tiltak som identifiseres, gjenspeiles i budsjettet for kommende periode.

Selskapet er deltaker i GRESB, og måleresultater meldes en gang per år inn for evaluering. Score for 2022 ble 88 % (siste kjente score), noe som er en forbedring fra 2021 (83 %). Noe av dette skyldes at det er gjort forbedrende tiltak på eiendommene som reduserer CO2-avtrykket på porteføljen samlet. Økningen i score viser at en strukturert tilnærming til bærekraft gir gode resultater.

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere, har Forvalter etablert utstrakt ESG- rapportering som obligatorisk del av kvartalsrapporteringen, et såkalt «ESG - dashboard». På den måten kan investorene følge utviklingen i det viktige dynamiske arbeidet innenfor ESG-feltet.

Forvalter er medlem av Grønn Byggallianse og har tilsluttet seg de 20 strakstiltakene innen bærekraft. Forvalter er i tillegg Miljøfyrtårn-sertifisert.

Fra og med 1. januar 2023 vil EUs forordning innen bærekraftig finans (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) gjelde også i Norge. Forvalter har i den forbindelse gjennom 2022 forberedt implementeringen i fondet. Fondet er klassifisert som et Artikkel 8 fond under SFDR. Parallellt med tekniske screenings av eiendomsmassen, har fondsdokumentasjonen blitt oppdatert (pre-contractual), web-sider utarbeidet med pålagte disclosures og risiko-rapportering på ESG-data (herunder taksonomi- og SFDR-rapportering) etablert.

Virksomheten skal rapportere etter den nye Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger og rapportering ihht. Åpenhetsloven er i prosess og vil bli publisert innen fristen som er satt til den 30. juni 2023. Redegjørelsen og vurderingene vil bli publisert på følgende nettside:

[DEAS and the Norwegian transparency act - Nordic presence - DEAS \(deas-asset.com\)](https://deas-asset.com)

Risiko

Selskapet har som formål å investere i næringsseiendom og vil til enhver tid være eksponert for risikoen i eiendomsmarkedet. Risikovurderingen rapporteres og drøftes på jevnlig basis gjennom året. 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 følger av enten økt ledighet eller lavere leienivå og kan f.eks. oppstå dersom Selskapets eiendommer spesielt mister sin popularitet, dersom utleiemarkedet generelt blir lite likvid, dersom Selskapets leietakere mister sin betalingsevne eller dersom leienivået generelt faller under dagens nivå.

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

Styrets vurdering er at Selskapet er normalt eksponert for systematisk markedsrisiko, men i mindre grad eksponert for usystematisk risiko som følge av en diversifisering over eiendomstyper, eiendommer 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 leietakere samt etablering av ulike former for sikkerheter ved inngåelse av leiekontrakter.

Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene, først og fremst gjeldsforpliktelsene, slik at Selskapet er insolvent.

Likviditetsrisiko er risikoen for at Selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser som følge av at summen av rentekostnader og driftskostnader overstiger netto leieinntekter. Styret er av den oppfatning at inntektene kommer fra en diversifisert eiendomsportefølje som vurderes som en relativt stabil inntektskilde markedet tatt i betraktning. Videre er gjeldsgraden i porteføljen moderat, 24,5 % (per 31. desember 2022).

Det er på denne bakgrunn styrets vurdering at Selskapets kredittrisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko er på et akseptabelt nivå og i tråd med hva investor kunne påregne på basis av prospektet i forbindelse med tegningen.

I 2022 var verdiutviklingen for porteføljen negativ for de aller fleste av eiendommene, med noe variasjon mellom objektene. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt betydelige utslag i verdiutviklingen per eiendom.

Styrets vurdering er at samlet risiko er fornuftig. Finansieringen av Selskapet er bygget opp med gode låneavtaler. Styrets oppfatning er at Fondets finansielle stilling er god til tross for økte finansieringskostnader.

Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Styret vedtok i februar 2023 en kapitalforhøyelse basert på reinvestering av utbytte, vedtatt i september og utbetalt i oktober 2022. Reinvesteringen på NOK 14,8 millioner er oppført under kortsiktig gjeld i balansen. Vedtaket er gjort ut fra fullmakt til styret gitt av generalforsamlingen i 2022.



Fondsledelsen og styret følger markedssituasjonen tett, og har i mars 2023 besluttet å utsette vedtak om utbytte-utbetaling til høsten 2023. Dette for å få en bedre oversikt over de markedsmessige endringene og de langsiktige konsekvensene, med fokus på likviditetsstyring.

Fremtidig utvikling

Etter flere år med sterk utvikling av verdiene i eiendomsmarkedet, drevet av både fallende avkastningskrav og stigende leiepriser, snudde markedet i 2022. En betydelig økning i renter og finansieringskostnader førte til økte avkastningskrav også for eiendom, som bare delvis ble oppveid for av høyere markedsleier og høy inflasjonsjustering av kontraktsleiene.

Renteøkninger, høye strømpriser og generell høy prisvekst gjør at private husholdningers disponible inntekt er betydelig svekket og mange bedrifter ventes også å få større utfordringer knyttet til sin likviditet. Dette kan få innvirkning på betalingsevnen til noen av Fondets leietakere, og Forvalter har implementert mekanismer for å logge og håndtere henvendelser fra slike leietakere.

Styret vurderer Fondets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vektning mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning. Fondet er moderat belånt og har tilfredsstillende verdivektet restløpetid. Styret vektlegger en profesjonell forvaltning, gode bygg og et aktivt utleiearbeid som viktige suksesskriterier for å sikre porteføljens samlede leiepotensial fremover.

Styret vurderer for øvrig Selskapets eiendomsinvesteringer som godt posisjonert i dagens situasjon, med gode beliggenheter i sitt marked og med forholdsvis god verdivektet restløpetid på leiekontraktene.

Oslo, 21. mars 2023

Siri Merethe Rønning
Styrets leder

Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Kyrre Lindquist
Styremedlem

Lise Berge Brattvåg
Daglig leder



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."

Lise Berge Brattvåg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1344898

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-03-30 15:39:19 UTC



Kyrre Guroglass Lindquist

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 08:48:52 UTC



Siri Merethe Rønning

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-3886887

IP: 148.123.xxx.xxx

2023-03-31 10:35:00 UTC



Dag Konrad Ellinggard

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-354406

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-04-04 10:35:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EPXUB-CJZM-CAGZP-USX5W-OSDDN-FOWNY

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS

Årsregnskap 2022
Konsern
Morselskap

Penneo Dokumentnøkkel: 0CEMM-7QPTQ-YVQB3-PR8VG-685XC-H0E0V



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Morselskap		Resultatregnskap (NOK 1000)			Konsern	
2021	2022	Note		Note	2022	2021
			Driftsinntekter			
0	0		Leieinntekter	2	88 551	79 292
0	0		Andre inntekter	2	14 447	1 589
0	0		Gevinst/tap ved salg av eiendom	2	0	0
0	0		Sum driftsinntekter		102 998	80 880
			Driftskostnader			
487	644	4	Lønnskostnad	4	644	487
0	0	5	Avskrivning på varige driftsmidler	5	41 865	33 065
6 313	11 822	3,4,13	Andre driftskostnader	3,4,13	34 028	25 806
6 800	12 466		Sum driftskostnader		76 537	59 359
-6 800	-12 466		Driftsresultat		26 461	21 522
			Finansinntekter og kostnader			
35 681	45 489	7	Finansinntekt fra selskap i samme konsern		0	0
228	1 173		Annen finansinntekt		1 653	86
-43	-40		Annen finanskostnad	11,12	-19 392	-10 854
35 866	46 621		Sum netto finansinntekt		-17 739	-10 768
29 066	34 155		Resultat før skattekostnad		8 721	10 754
6 394	7 514		Sum skatter		4 395	3 804
22 671	26 641		Årsresultat etter skatt		4 326	6 949
			Anvendelse av årsresultatet			
-40 829	2 241		Fra overkurs		-20 074	-56 551
63 500	24 400		Avgitt tilleggsutbytte		24 400	63 500
-	-		Avsatt til utbytte		0	0
22 671	26 641		Sum anvendelse		4 326	6 949

Penneo Dokumentnøkkel: OCEMM-7QPTQ-YVQB3-PK8VG-685XC-HOE0V



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Morselskap			Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2021	31.12.2022	Note		Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER						
Anleggsmidler						
Varige driftsmidler						
0	0		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	2 009 107	1 886 867
0	0		Maskiner, inventar	5	13 407	14 427
0	0		Sum varige driftsmidler		2 022 514	1 901 295
Finansielle anleggsmidler						
412 028	1 318 195	7	Investering i datterselskap		0	0
918 759	124 697	7	Lån til datterselskap		0	0
1 330 787	1 442 892		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
1 330 787	1 442 892		Sum anleggsmidler		2 022 514	1 901 295
Omløpsmidler						
Kortsiktig fordringer						
0	0		Kundefordringer	9	42 032	29 715
31 109	54 351	7	Kortsiktige fordringer konsern		0	0
355	80		Andre kortsiktige fordringer		7 647	2 005
31 464	54 431		Sum fordringer		49 679	31 719
Langsiktig fordring						
0	0		Andre langsiktige fordringer		31 047	0
0	0		Sum fordringer		31 047	0
Likvider						
51 602	54 427	7,11	Bankinnskudd	11	57 097	51 602
51 602	54 427		Sum likvider		57 097	51 602
83 066	108 858		Sum omløpsmidler		137 823	83 322
1 413 853	1 551 750		Sum eiendeler		2 160 337	1 984 616

Perneo Dokumentnøkkel: OCEMM-7QPTQ-YVQB3-PR8VG-685XC-HOE0V

DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2022

Morselskap		Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2021	31.12.2022	Note	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
106 969	136 597	8	8	136 597	106 969
969 102	1 340 783	8	8	1 312 525	960 918
1 076 071	1 477 380			1 449 122	1 067 887
Opptjent egenkapital					
0	2 241	8	8	0	0
0	2 241			0	0
1 076 071	1 479 621			1 449 122	1 067 887
Gjeld					
Avsetning for forpliktelseser					
0	0	10	10	25 030	20 524
0	0			25 030	20 524
0	0			486 679	561 250
Kortsiktig gjeld					
0	0			10 013	4 087
0	0			10 182	3 551
45 588	54 121	7		0	0
0	0	10	10	0	5 257
25 400	0	8	8	0	25 400
264 755	14 796	9	9	14 796	264 755
2 039	3 212	9	9	39 613	31 906
337 782	72 129			199 505	334 956
337 782	72 129			711 214	916 729
1 413 853	1 551 750			2 160 337	1 984 616

Styret for DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Oslo, 21. mars 2022

Siri Merethe Rønning

Lise Berge Brattvåg

styrets leder

daglig leder

Kyrre Lindquist
styremedlemDag Konrad Ellinggard
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: OCEMM-7QPTQ-YVQB3-PK8VG-685XC-HOE0V

DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2022

Morselskap		Kontantstrømpoppstilling (NOK 1000)		Konsern	
2021	2022		Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
29 066	34 155	Resultat før skattekostnad		8 721	10 754
0	0	Ordinære avskrivninger	5	41 865	33 065
0	0	Endring i kundefordringer		-12 317	-9 310
0	0	Endring i leverandørgjeld		5 926	2 124
-33 551	-8 658	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-27 167	1 509
-4 486	25 497	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		17 028	38 143
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		-163 085	-569 674
-405 046	-124 223	Utbetalinger ved lån til datterselskap		0	0
-405 046	-124 223	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-163 085	-569 674
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	0	Opptak av lånegjeld		50 000	122 000
170 099	136 555	Emisjonsinnbetaling vedtatt	8	136 555	170 099
250 115	0	Emisjonsinnbetaling ikke vedtatt		0	250 115
8 964	0	Reinvestering vedtatt	8	0	8 964
14 640	14 796	Reinvestering ikke vedtatt		14 796	14 640
-38 100	-49 800	Utbetalinger av resultat til aksjonærene		-49 800	-38 100
405 718	101 551	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		151 551	527 718
-3 814	2 825	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		5 494	-3 813
55 416	51 602	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		51 602	55 416
51 602	54 427	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12		57 097	51 602

Perneo Dokumentnøkkel: OCEMM-7OPTQ-YVQB3-PR8VG-685XC-HOE0V



DEAS Norway Balanced Property Fund AS

Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper – vurdering og klassifisering

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendratt 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.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Behandling av datterselskap i konsernet

Konsernregnskapet til DEAS Norway Balanced Property Fund består av DEAS Norway Balanced Property Fund AS med underliggende datterselskap DEAS Norway Balanced Holding AS og SPV'er som eier eiendommer.

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.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS

Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

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.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Nærstående parter

DEAS Fund Management AS er selskapets porteføljeforvalter.

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.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 2 Leieinntekter	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
Leieinntekter	88 551	79 292	0	0
Andre inntekter	14 447	1 589	0	0
Sum driftsinntekter	102 998	80 880	0	0

Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Det er økning i andre inntekter, dette skyldes hovedsakelig at leierabatt er tatt inn 2022 i forbindelse med pro contra i selskapene Per Krohgs vei 1 AS og Akersgata 16 AS.

Note 3 Andre driftskostnader

Driftskostnader er oppdelt i:	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
Forvaltning, drift og vedlikehold eiendom	18 848	17 675	0	0
Kapitalforvaltningshonorar	12 455	5 966	10 496	5 040
Annen administrasjon	2 607	2 154	1 326	1 272
Tap på fordring	119	11	0	0
Sum andre driftskostnader	34 028	25 806	11 822	6 313

Alle beløp er inkl. merverdiavgift dersom denne ikke er fradragført.

Det henvises til note 13 for detaljer knyttet til kapitalforvaltningshonorarer.

Note 4 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det eksisterer ikke avtaler om bonus eller aksjebasert avlønning. Styremedlemmer og daglig leder, som er valgt blant ansatte i DEAS-selskaper, mottar ikke godtgjørelse. Påløpt styrehonorar til eksterne styremedlemmer avsettes løpende, med bakgrunn i vedtak i generalforsamling.

	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
Styrehonorar, betalt	339	266	339	266
Valgkomite honorar, betalt	40	40	40	40
Arbeidsgiveravgift, betalt	53	43	53	43
Fakturert honorar valgkomite inkl mva	31	31	31	31
Styreansvarsforsikring	181	107	181	107
Sum lønnskostnader	644	487	644	487

Revisor	2022	2021	2022	2021
Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:				
Revisjon	925	689	268	216
Revisjonsbistand inklusive attestasjonsbistand	234	247	165	247
Totalt	1 159	936	434	463

Alle beløp er inkl. merverdiavgift dersom denne ikke er fradragført.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 5 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter i arbeid	Inventar, maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	582 840	1 341 267	27 098	5 720	17 395	1 974 319
Tilgang	40 036	95 249	3 714	24 086	0	163 085
Anskaffelseskost 31.12	622 876	1 436 516	30 812	29 806	17 395	2 137 403
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	69 010	1 047	0	2 969	73 026
Årets avskrivninger	0	40 301	616	0	948	41 865
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	109 311	1 663	0	3 918	114 892
Balanseført verdi pr. 31.12	622 876	1 327 204	29 149	29 806	13 478	2 022 514
Avskrivningssats	0 %	2 %	2 %	0 %		

Bokført verdi eiendom er justert for ervervet utsatt skatt og latent skatt.

Note 6 Konsernetableringer og -endringer

I september 2022 ervervet konsernet Solheimveien 2-4 AS, som eier eiendommen Solheimveien 2-4.

I 2022 er selskapsstrukturen i Per Krohgs vei 1 endret ved fusjoner og sletting av selskaper. Per Krohgs vei 1 AS er det eneste gjenværende selskapet som eier eiendommen Per Krohgs vei 1.

Alle eiendomsselskaper er ved årsslutt eid 100 % direkte eller indirekte av konsernets datterselskap DEAS Norway Balanced Holding AS, slik det framgår av note 7.

Penneo Dokumentnøkkel: OCEMM-7OPTQ-YVQB3-PK8VG-685XC-HOE0V



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 7 Konsoliderte datterselskap i konsernet

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eier-andel / stemme-andel
Direkteid - datterselskap			
DEAS Norway Balanced Holding AS	01.08.2017	Oslo	100 %

Selskap	Anskaffelses- kost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Direkteid - datterselskap			
DEAS Norway Balanced Holding AS	1 318 195	1 331 843	77

Indirekte eie	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Sum eierandel / stemmeandel
Småstrandgaten 6 AS	01.10.2017	Bergen	100 %
Shestedsgt 6 Eiendom AS	31.12.2017	Oslo	100 %
Odelsveien Næring AS	01.01.2018	Jessheim	100 %
Granut AS	01.06.2018	Trondheim	100 %
Gjellebekkstubben 12 AS	02.04.2019	Lier	100 %
Munkedamsveien 59B II AS	30.09.2019	Oslo	100 %
Nye Deliveien 5 AS	01.11.2019	Vestby	100 %
Jekslaveien 2 AS	01.11.2019	Lindeberg	100 %
Akersgata 16 AS	21.12.2020	Oslo	100 %
Bølervegen AS	09.04.2021	Oslo	100 %
Per Krohgs vei 1 AS	01.12.2021	Oslo	100 %
Solheimveien 2-4 AS	30.09.2022	Lørenskog	100 %

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.	Fordringer 31.12.22	Fordringer 31.12.21
Selskap		
DEAS Norway Balanced Holding AS	124 697	918 759
Sum langsiktig lån til datterselskap	124 697	918 759

Endringer i langsiktig lån er relatert til kjøp og salg av nye datterselskaper i konsernet.

Selskap	Fordring 31.12.22	Fordring 31.12.21	Gjeld 31.12.22	Gjeld 31.12.21
Mellomværende i konsernkonto (note 11)	46 120	11 601	19 966	16 523
Andre kortsiktige poster inkl konsebidrag	8 231	19 508	34 155	29 066
Sum	54 351	31 109	54 121	45 588

Perneo Dokumentnøkkel: OCEMM-7QPTQ-YVQB3-PR8VG-685XC-HOE0V



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 8 Egenkapital

Selskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2022	106 969	969 102	0	1 076 071
Reinvestering av utdelt utbytte 10.01.2022	1 138	13 502		14 640
Emisjon 1/22	18 819	231 296		250 115
Reinvestering av utdelt utbytte 15.08.2022	1 086	14 230		15 317
Emisjon 2/22	2 351	31 187		33 538
Emisjon 3/22	6 234	81 466		87 700
Utbytte vedtatt september, regnskapsmessig fra AEK			-24 400	-24 400
Årets resultat			26 641	26 641
Egenkapital 31.12.2022	136 597	1 340 783	2 241	1 479 621

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2022	106 969	960 918	0	1 067 887
Reinvestering av utdelt utbytte 10.01.2022	1 138	13 502		14 640
Emisjon 1/22	18 819	231 296		250 115
Reinvestering av utdelt utbytte 15.08.2022	1 086	14 230		15 317
Utbytte			-24 400	-24 400
Emisjon 2/22	2 351	31 187		33 538
Emisjon 3/22	6 234	81 466		87 700
Årets resultat			4 326	4 326
Disponering fra overkurs		-20 074	20 074	0
Egenkapital 31.12.2022	136 597	1 312 525	0	1 449 122

Utbytte beregnes i hovedsak ut fra opptjente kontantstrømmer i konsernet, som i all vesentlighet er konsernets resultater justert for avskrivninger. Således deles det ut høyere utbytter enn regnskapsmessig opptjente resultater i konsernet. For å dekke inn ubalansen mellom opptjente og utdelte resultater overføres det midler fra overkurs til annen opptjent egenkapital. Utbytte er i 2022 behandlet skattemessig som tilbakebetaling av tidligere innbetalt overkurs.

Styret har vedtatt utbytter etter fullmakt fra generalforsamlingen.

Akkumulerte utdelinger per 31.12.2022 er NOK 154,8 millioner.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 8 Egenkapital - forts.

Det er vedtatt en kapitalforhøyelse basert på reinvestering av utbytte fra oktober 2022. Kapitalforhøyelsen er balanseført under kortsiktig gjeld i balansen og vil bli konvertert til egenkapital i 2023.

Selskapets aksjekapital består av 1 365 973 964 aksjer pålydende NOK 0,10.

Største aksjonærer i DEAS Norway Balanced Property Fund AS;

Investornavn	Eierandel
GJENSIDIGESTIFTELSEN	38,9 %
Formuesforvaltning Private Markets plc	14,4 %
SPAREBANKSTIFTELSEN SPAREBANKEN VEST	5,9 %
STIFTELSEN FRITT ORD	4,8 %
GARMAR HOLDING AS	4,2 %
NORSK NÆRINGS- OG NYTELSESMIDDELARBEIDERFORBUND	3,8 %
SPAREBANKSTIFTELSEN GRAN	3,1 %
SPAREBANKSTIFTELSEN HELGELAND	2,9 %
NORDEFJELSKE BYKREDITTS STIFTELSE	2,5 %
NITO - NORGES INGENIØR - OG TEKNOLOGORGANISASJON	2,1 %
REDNINGSSKAPET	2,1 %
Øvrige investorer	15,3 %
SUM	100,0 %

Stemmerett

Det er vedtektsfestet at ingen aksjonærer kan utøve stemmerett for mer enn 30 % av selskapets aksjer. Videre kan ingen fullmektig med stemmer fra flere aksjonærer stemme for mer enn 30 %, med unntak av fullmakter avgitt til forvalter eller styreleder.

Note 9 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer er forskuddsfakturert for første kvartal 2023. Forskuddsfakturert leieinntekt er avsatt som kortsiktig gjeld.

Deler av utbyttet utbetalt i oktober 2022 er reinvestert i selskapet. Reinvesteringen på totalt kr 14 796 137 og dette ført opp som kortsiktig gjeld inntil beløpet vedtas konvertert til egenkapital i 2023.

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.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 10 Skatter

Årets skattekostnad fordeler seg på	Konsern		Mor-	Mor-
	2022	2021	selskap	selskap
	2022	2021	2022	2021
Betalbar skatt	0	5 257	0	0
Endring i utsatt skatt	4 395	-1 452	7 514	6 394
Sum skattekostnad	4 395	3 804	7 514	6 394

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	8 721	10 754	34 155	29 066
Endring midlertidige forskjeller bygg	12 504	11 623	0	0
Endring midlertidige forskjeller gevinst/tap konto	230	288	0	0
Endring midlertidige forskjeller fordringer	-296	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller annet	173	0	0	0
Resultatposter før vår eiertid	2 281	0	0	0
Permanente forskjeller og andre endringer knyttet til oppkjøp	0	1 230	0	0
Mottatt/avgitt konsernbidrag som ikke går over resultat	0	0	-34 155	-29 066
Betalbar skatt 22 %	0	5 257	0	0
Sum betalbar skatt	0	5 257	0	0

Grunnlag for utsatt skatt	2022	2021	Endr.	2022	2021	Endr.
Midlertidige forskjeller bygg bokført i datterselskap	88 411	91 842	-3 432	0	0	0
Midlertidige forskjeller bokførte merverdier bygg	971 545	1 178 838	-207 293	0	0	0
Gevinst og tapskonto	922	1 152	-230	0	0	0
Midlertidige forskjeller fordringer	0	296	-296	0	0	0
Midlertidige forskjeller annet	24 441	0	24 441	0	0	0
Midlertidige forskjeller i datterselskap som ikke inngår i beregning av utsatt skatt i balansen	43 901	0	43 901	0	0	0
Fremførbart underskudd	-33 888	0	-33 888	0	0	0
Sum	1 095 331	1 272 128	-176 798	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-981 558	-1 178 838	197 280	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt oppført i balansen	113 773	93 290	20 482	0	0	0
Balansført utsatt skatt 22 %	25 030	20 524		0	0	

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

	2022	2021	2022	2021
22 % skatt av resultat før skatt	1 919	2 366	7 514	6 394
Permanent forskjell - avskriv merverdier	2 057	1 520		
Permanent forskjell - avskriv aktivert kjøpskostnader	130	95		
Andre permanente forskjeller	289	-177		
Beregnet skattekostnad	4 395	3 804	7 514	6 394
Effektiv skattesats	50 %	35 %	22 %	22 %

Perneo Dokumentnøkkel: OCEMM-7OPTQ-YVQB3-PR8VG-685XC-HOE0V



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 11 Likvider

Konsernet har ingen kassekreditt, andre trekkrettigheter eller restriksjoner på bruken av bankmidlene. Konsernets likvider er organisert i en konsernkontoordning, der enkeltelskaper har mulighet for å trekke på likvider i andre selskaper i konsernet. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er er fordringer på morselskapet. Alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

Bundne skattetrekkmidler utgjør NOK 0.

Solheimveien 2-4 AS som ble overtatt 30.09.2022 har fortsatt kontoer utenfor konsernkontoordningen som beløper seg til NOK 2 669 929. Denne kontoen avsluttes i løpet av første kvartal 2023 og beløp overføres til konto innunder konsernkontoordningen for fondet.

Note 12 Finansiell markedsrisiko, Pant og garantier

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at selskapets gjeld har flytende rente. Selskapets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswap. Detaljer rundt konsernets inngåtte avtaler framgår i denne noten.

Valutarisiko

Valutarisiko for selskapet og konsernet er begrenset. Det er ingen pengepostert denominert i utenlandsk valuta. Alle inntekter og kostnader er i all vesentlighet i NOK.

	Konsern 2022	Konsern 2021	Morselskap 2022	Morselskap 2021
Garantiansvar				
Pantsikrede garantistillelser	0	0	0	0
Andre garantistillelser	0	0	0	0
Sum garantiansvar	0	0	0	0
Pantsikret gjeld	2022	2021	2022	2021
Eiendommer	612 150	562 150	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	612 150	562 150	0	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021	2022	2021
Eiendommer	1 850 216	1 504 575	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikrede eiendeler	1 850 216	1 504 575	0	0
Løpetid	2022	2021	2022	2021
Gjeld som forfaller 0-1 år etter balansedagen	124 900	0	0	0
Gjeld som forfaller 1-5 år etter balansedagen	487 250	562 150	0	0
Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	612 150	562 150	0	0

Det er innledet samtaler med potensielle långivere vedrørende finansiering av fondets fire lån som utløper i juni 2023.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 12 Pant og garantier - forts

Pantelån og rentebytteavtale

Konsernet har plassert sin eksterne finansiering via datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS. Banklån hos Handelsbanken er pålydende NOK 440,15 millioner, og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin mellom 1,30 % på 1,65 %. Banklån hos Nordea er pålydende NOK 172 millioner og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin på 1,25 %. Konsernet gjør løpende vurderinger i forhold til lånenes forfallstidspunkt og eventuelle forhandlinger om fornyelse av lån.

Konsernet har inngått avtale om rentebytte, hvor pålydende på avtalen er NOK 152,25 millioner. Pålydende på rentebytteavtalen utgjør omtrent halvparten av låneporteføljen på tidspunkt for inngåelse av avtalen, som var på NOK 308,15 millioner. Rentebytteavtalen innebærer at man betaler en fast rente på 1,75 % og mottar en flytende rente på NIBOR 3M, hvor differansen gjøres opp kvartalsvis. For rentebytteavtalen benyttes regnskapsmessig sikringsbøkføring. Avtalen er inngått 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. Rentebytteavtalen utløper 01.11.2024.

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.

Per 31.12.2022 har rentebytteavtalen en positiv verdi på NOK 5 713 920 og andel balanseført er NOK 0.

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

DEAS Fund Management AS er selskapets porteføljeforvalter, og mottar et årlig kapitalforvaltningshonorar på 0,70 % av sum av konsernets verdjusterte eiendeler.

Det ytes i tillegg eiendomsforvaltningstjenester fra forvalter, og forvalter mottar et årlig eiendomsforvaltningshonorar på 0,15 % av sum av konsernets verdjusterte eiendeler.

I tillegg er godtgjøres transaksjoner med 0,25 % av eiendomsverdi.

	Konsern 2022	Konsern 2021
Kapitalforvaltningshonorar (resultatført)	12 455	5 966
Eiendomsforvaltningshonorar inkl forretningsførsel (resultatført)	3 430	5 478
Transaksjonskostnader (balanseført)	3 714	1 350
Sum	19 599	12 794

Alle beløp er inkl. merverdiavgift dersom denne ikke er fradragsført.

Aksjer eiet av daglig leder og styremedlemmer	2022	2021
Daglig leder		
Lise Berge Brattvåg	0	0
Styrets leder		
Siri Merethe Rønning	0	0
Styremedlem		
Kyrre Lindquist *)	531 456 515	426 840 189
Styremedlem		
Dag Konrad Ellinggaard	0	0

*) Styremedlem Kyrre Lindquist representerer Gjensidigestiftelsen, som er aksjonær i selskapet.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2022

Noter (NOK 1000)

Note 14 Betingede forpliktelser

Det er ingen betingede forpliktelser per 31. desember 2022.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det er innledet samtaler med potensielle långivere vedrørende finansiering av fondets fire lån som utløper i juni 2023.



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."

Lise Berge Brattvåg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1344898

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-03-30 15:39:19 UTC



Kyrre Guroplass Lindquist

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 08:48:52 UTC



Siri Merethe Rønning

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-3886887

IP: 148.123.xxx.xxx

2023-03-31 10:35:00 UTC



Dag Konrad Ellinggard

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-354406

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-04-04 10:35:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OCEMM-7QPTQ-YVQB3-PR8VG-685XC-HOE0V

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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