



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: 18.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	600 000	599 000
Annen driftskostnad	3,4,13	10 086 000	11 181 000
Sum kostnader		10 686 000	11 780 000
Driftsresultat		-10 686 000	-11 780 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 511 000	1 991 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	4 290 000	6 833 000
Annen finansinntekt		4 934 000	3 910 000
Sum finansinntekter		10 735 000	12 734 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-135 000 000	135 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern			910 000
Annen finanskostnad		49 000	44 000
Sum finanskostnader		-134 951 000	135 954 000
Netto finans		145 686 000	-123 220 000
Resultat før skattekostnad		135 000 000	-135 000 000
Årsresultat		135 000 000	-135 000 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond			-185 900 000
Tilleggsutbytte		25 000 000	50 900 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 000 000	
Sum overføringer og disponeringer		135 000 000	-135 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 318 195 000	1 183 195 000
Lån til foretak i samme konsern	7	81 656 000	81 656 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 399 851 000	1 264 851 000
Sum anleggsmidler		1 399 851 000	1 264 851 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		68 000	81 000
Konsernfordringer	7	24 820 000	25 267 000
Sum fordringer		24 888 000	25 348 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,11	142 680 000	126 427 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 680 000	126 427 000
Sum omløpsmidler		167 568 000	151 775 000
SUM EIENDELER		1 567 419 000	1 416 626 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	140 697 000	137 654 000
Overkurs	8	1 200 824 000	1 170 863 000
Sum innskutt egenkapital		1 341 521 000	1 308 517 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	110 000 000	
Sum opptjent egenkapital		110 000 000	
Sum egenkapital		1 451 521 000	1 308 517 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	8		20 900 000
Kortsiktig konserngjeld	7	96 786 000	65 125 000
Annen kortsiktig gjeld	9	2 756 000	2 686 000
Innbetalt egenkapital ikke vedtatt	9	16 356 000	19 398 000
Sum kortsiktig gjeld		115 898 000	108 109 000
Sum gjeld		115 898 000	108 109 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 567 419 000	1 416 626 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	108 743 000	106 264 000
Andre inntekter	2	2 733 000	4 744 000
Gevinst salg eiendom	2	0	7 887 000
Sum inntekter		111 476 000	118 895 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4	600 000	599 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	49 063 000	9 631 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-46 000 000	135 000 000
Annen driftskostnad	3,4,13	41 092 000	36 815 000
Sum kostnader		44 755 000	182 045 000
Driftsresultat		66 721 000	-63 150 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 951 000	3 832 000
Sum finansinntekter		7 951 000	3 832 000
Annen finanskostnad		32 458 000	30 243 000
Sum finanskostnader		32 458 000	30 243 000
Netto finans		-24 507 000	-26 411 000
Resultat før skattekostnad		42 214 000	-89 561 000
Skattekostnad	10	1 504 000	4 380 000
Årsresultat		40 710 000	-93 941 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs			-144 841 000
Tilleggsutbytte		25 000 000	50 900 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 710 000	
Sum overføringer og disponeringer		40 710 000	-93 941 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 836 023 000	1 836 425 000
Maskiner og anlegg	5	11 522 000	12 356 000
Sum varige driftsmidler		1 847 545 000	1 848 781 000
Sum anleggsmidler		1 847 545 000	1 848 781 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	34 364 000	34 107 000
Andre kortsiktige fordringer		1 348 000	1 128 000
Andre langsiktige fordringer		26 132 000	28 170 000
Sum fordringer		61 844 000	63 405 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank SEB	11	114 045 000	126 427 000
Pengemarkedsfond	11	28 635 000	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 680 000	126 427 000
Sum omløpsmidler		204 524 000	189 832 000
SUM EIENDELER		2 052 069 000	2 038 613 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	140 697 000	137 654 000
Overkurs	8	1 204 332 000	1 177 878 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		1 345 029 000	1 315 532 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	15 710 000	0
Sum opptjent egenkapital		15 710 000	0
Sum egenkapital		1 360 739 000	1 315 532 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	26 623 000	28 203 000
Sum avsetninger for forpliktelser		26 623 000	28 203 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	413 234 000	293 235 000
Sum annen langsiktig gjeld		413 234 000	293 235 000
Sum langsiktig gjeld		439 857 000	321 438 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	182 000 000	302 250 000
Leverandørgjeld		6 268 000	2 757 000
Skyldige offentlige avgifter		5 785 000	10 718 000
Utbytte	8	0	20 900 000
Innbetalt egenkapital ikke vedtatt	8,9	16 356 000	19 398 000
Annen kortsiktig gjeld	9	41 064 000	45 620 000
Sum kortsiktig gjeld		251 473 000	401 643 000
Sum gjeld		691 330 000	723 081 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 052 069 000	2 038 613 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445518

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: 18.03.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025

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



Organisasjonsnr: 913 637 100
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	600 000	599 000
Annen driftskostnad	3, 4, 13	10 086 000	11 181 000
Sum kostnader		10 686 000	11 780 000
Driftsresultat		-10 686 000	-11 780 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 511 000	1 991 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	4 290 000	6 833 000
Annen finansinntekt		4 934 000	3 910 000
Sum finansinntekter		10 735 000	12 734 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-135 000 000	135 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern			910 000
Annen finanskostnad		49 000	44 000
Sum finanskostnader		-134 951 000	135 954 000
Netto finans		145 686 000	-123 220 000
Resultat før skattekostnad		135 000 000	-135 000 000
Årsresultat		135 000 000	-135 000 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond			-185 900 000
Tilleggsutbytte		25 000 000	50 900 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 000 000	
Sum overføringer og disponeringer		135 000 000	-135 000 000



Organisasjonsnr: 913 637 100
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	1 318 195 000	1 183 195 000
Lån til foretak i samme konsern	7	81 656 000	81 656 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 399 851 000	1 264 851 000
Sum anleggsmidler		1 399 851 000	1 264 851 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		68 000	81 000
Konsernfordringer	7	24 820 000	25 267 000
Sum fordringer		24 888 000	25 348 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,11	142 680 000	126 427 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 680 000	126 427 000
Sum omløpsmidler		167 568 000	151 775 000

SUM EIENDELER **1 567 419 000** **1 416 626 000**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8	140 697 000	137 654 000
Overkurs	8	1 200 824 000	1 170 863 000
Sum innskutt egenkapital		1 341 521 000	1 308 517 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	110 000 000	
Sum opptjent egenkapital		110 000 000	
Sum egenkapital		1 451 521 000	1 308 517 000



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	8		20 900 000
Kortsiktig konserngjeld	7	96 786 000	65 125 000
Annen kortsiktig gjeld	9	2 756 000	2 686 000
Innbetalt egenkapital ikke vedtatt	9	16 356 000	19 398 000
Sum kortsiktig gjeld		115 898 000	108 109 000
Sum gjeld		115 898 000	108 109 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 567 419 000	1 416 626 000



Organisasjonsnr: 913 637 100
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	108 743 000	106 264 000
Andre inntekter	2	2 733 000	4 744 000
Gevinst salg eiendom	2	0	7 887 000
Sum inntekter		111 476 000	118 895 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4	600 000	599 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	49 063 000	9 631 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-46 000 000	135 000 000
Annen driftskostnad	3, 4, 13	41 092 000	36 815 000
Sum kostnader		44 755 000	182 045 000
Driftsresultat		66 721 000	-63 150 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 951 000	3 832 000
Sum finansinntekter		7 951 000	3 832 000
Annen finanskostnad		32 458 000	30 243 000
Sum finanskostnader		32 458 000	30 243 000
Netto finans		-24 507 000	-26 411 000
Resultat før skattekostnad		42 214 000	-89 561 000
Skattekostnad	10	1 504 000	4 380 000
Årsresultat		40 710 000	-93 941 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs			-144 841 000
Tilleggsutbytte		25 000 000	50 900 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 710 000	
Sum overføringer og disponeringer		40 710 000	-93 941 000



Organisasjonsnr: 913 637 100
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 836 023 000	1 836 425 000
Maskiner og anlegg	5	11 522 000	12 356 000
Sum varige driftsmidler		1 847 545 000	1 848 781 000

Sum anleggsmidler		1 847 545 000	1 848 781 000
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	34 364 000	34 107 000
Andre kortsiktige fordringer		1 348 000	1 128 000
Andre langsiktige fordringer		26 132 000	28 170 000
Sum fordringer		61 844 000	63 405 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bank SEB	11	114 045 000	126 427 000
Pengemarkedsfond	11	28 635 000	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 680 000	126 427 000

Sum omløpsmidler		204 524 000	189 832 000
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		2 052 069 000	2 038 613 000
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8	140 697 000	137 654 000
Overkurs	8	1 204 332 000	1 177 878 000
Sum innskutt egenkapital		1 345 029 000	1 315 532 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	15 710 000	0
Sum opptjent egenkapital		15 710 000	0



Sum egenkapital		1 360 739 000	1 315 532 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	26 623 000	28 203 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		26 623 000	28 203 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	413 234 000	293 235 000
Sum annen langsiktig gjeld		413 234 000	293 235 000
Sum langsiktig gjeld		439 857 000	321 438 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	182 000 000	302 250 000
Leverandørgjeld		6 268 000	2 757 000
Skyldige offentlige avgifter		5 785 000	10 718 000
Utbytte	8	0	20 900 000
Innbetalt egenkapital ikke vedtatt	8,9	16 356 000	19 398 000
Annen kortsiktig gjeld	9	41 064 000	45 620 000
Sum kortsiktig gjeld		251 473 000	401 643 000
Sum gjeld		691 330 000	723 081 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 052 069 000	2 038 613 000



Organisasjonsnr: 913 637 100
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 913 637 100
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



DEAS NORWAY BALANCED PROPERTY FUND AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Virksomhetens art

Selskapets formål er å investere i nærings eiendommer 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.

Status – strukturelle og regulatoriske forhold

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

Forvalter, DEAS Fund Management AS, forestår den daglige driften av Selskapet. Selskapet har således ikke egne ansatte, og virksomheten drives fra forvalters hovedkontor i Oslo. DEAS Fund Management AS har konsesjon til å yte forvaltningstjenester ihht lov om forvaltning av alternative investerings tjenester.

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

Styret består av en kvinne og to menn. Daglig leder er en kvinne. Det er i løpet av 2024 gjennomført fire ordinære styremøter, to skriftlige styremøter og en generalforsamling.

Det er utarbeidet styreinstruks for fondet og årshjul for styrets arbeid. Styret har behandlet de sakene som etter fondsdokumentasjonen ligger til styret. Styret gjennomfører årlig evaluering av styrets arbeid. Styret finner at Selskapet forvaltes forsvarlig og i henhold til RIM og øvrig avtaleverks retningslinjer.

Selskapet har etablert styreansvarsforsikring som, innen rammene for forsikringsvilkårene, dekker det personlige erstatningsansvaret man kan pådra seg som styremedlem eller daglig leder i henhold til gjeldende rett.

Status – operasjonell virksomhet

Etter to år preget av kraftig økende finansieringskostnader og høyere avkastningskrav, normaliserte eiendoms markedet seg i 2024. Avkastningskravet for eiendom var for året totalt sett forholdsvis stabilt, og veksten i leiepriser flatet ut i andre halvår.

Sum bokført egenkapital for Selskapet ved årsskiftet var på NOK 1 451,5 millioner.



Det er foretatt en utdeling på NOK 25,0 millioner og fondet har fått reinvesteringer av utbytter, totalt NOK 16,4 millioner, som ved årsslutt ikke er formelt vedtatt som kapitalinnskudd.

Selskapet har kvartalsvise emisjoner, og per 31. desember 2024 har Selskapet kommittert kapital på til sammen NOK 1 758 millioner. Totalt innskutt kapital fra kommitteringer i Fondet var NOK 1 538 millioner, fordelt på 103 investorer.

Det har ikke blitt gjennomført transaksjoner i løpet av 2024. Markedsverdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet på NOK 2068 millioner (etter fratrukk for vedlikeholdskostnader). Nær all kommittert kapital er investert i henhold til formålet, kun med unntak av NOK 110 millioner som er plassert i pengemarkedsfond (etter salget av Småstrandgaten 6 i 2023). Som en konsekvens av fallende marked har forventet risikojustert avkastning for mulige nye kjøp forbedret seg.

Vektet gjennomsnittlig restløpetid på leiekontraktene var 6,9 år per 31. desember 2024, og samlet økonomisk ledighet i porteføljen var 9,3 %. Prioriterte områder har vært å reutleie ledig areal og forberede kommende reforhandlinger av leiekontrakter i porteføljen som utløper i 2025 og 2026. Forvaltningsmessig har det for øvrig ikke vært hendelser av betydning på eiendommene som har påvirket porteføljen i 2024.

Gjeldsgraden (LTV) for Fondet var 28,1 % på fondsnivå og 28,8 % på eiendomsnivå ved årsskiftet. En eiendom, Bølervegen 40 på Berger utenfor Oslo, er ubelånt. Lånene er tatt opp av datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS, med sikkerhet ned i underliggende eiendommer. Per 31. desember 2024 er 28,9 % av Fondets totale låneportefølje dekket under rentesikringsavtalen hos Nordea. Rentedeckningsgrad ved årsskiftet var 2,5. Forvalter vurderer at Fondet har tilstrekkelig med likvide midler. Forvalter opprettholder en lav risikoprofil gitt dagens markedsutsikter og holder belåningsgraden på et stabilt og moderat nivå.

Avkastning

Fondets totalavkastning for 2024 utgjorde 5,3 %. Dette gir en akkumulert avkastning på 33,4 % og en annualisert avkastning på 4,1 % siden oppstart (forutsatt reinvestering av utbytte). Driftsavkastningen for 2024 utgjorde 3,3 % og netto verdiendring utgjorde 2,0 %.

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.

Positivt resultatet i morselskapet DEAS Norway Balanced Property Fund AS i 2024 ble NOK 135 000 000 som styret foreslår disponert som følger:

Avgitt tilleggsutbytte i 2024 (september)	NOK	25 000 000
Overført til annen egenkapital	NOK	110 000 000
Sum overføringer	NOK	135 000 000
Fri egenkapital	NOK	1 310 824 180

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.

Det foretas årlig vurdering av verdier knyttet til eiendommene i konsernet. Det er i 2024 foretatt en reversering av tidligere års nedskrivning på NOK 46 000 000. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er vurdert til å være til stede, jfr. rskl §5-3 3.ledd.



Forutsetningen om fortsatt drift er etter styrets vurdering til stede, og årsregnskapet for 2024 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. 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. Selskapet har ikke virksomhet knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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. Eksponering mot utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossile brensler, er ikke tillatt.

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.

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 2024 og ikke er undelagt større prosjekter, har vært sertifisert i 2024. Målet er å bruke sertifiseringen som et verktøy til aktivt å forbedre hver enkelt eiendom med tanke på bærekraft, og med det oppnå bedre score oppnådd ved resertifiseringen 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.

Fondet gjennomgår årlig GRESB Real Estate Assessment Benchmark som anses som den beste benchmark for overordnet arbeid med bærekraft innen eiendom. For 2024 fikk Fondet en score på 91 poeng av 100. Dette tilsvarer 5 av 5 mulige stjerner i GRESB sin vurdering og kvalifiserer til betegnelsen «Global Sector Leader». Resultatet 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.

Fondet er klassifisert som et Artikkel 8 fond under SFDR (EUs offentliggjøringsforordning). Et fond markedsført som artikkel 8 er et fond som fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper, og SFDR-regelverket stiller krav til åpenhet og rapportering knyttet til bærekraft. Fondets bærekraftsrelaterede opplysninger som skal gis i Årsrapporten, kan finnes i «Annex IV» til Årsrapporten.



Fondet er omfattet av reglene i åpenhetsloven og det vil bli avgitt en særskilt rapport som omfatter kravene i loven. Rapporten publiseres på DEAS Asset Management sine hjemmesider.

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 tre deler; markedsrisiko, finansiell risiko og bærekraftsrisiko.

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 betalingssevne 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 årlig kredittvurdering av de 5 største leietakerne og løpende oppfølging av nye leietakere. Videre er det etablert strenge rutiner for 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, 28,1 % på fondsnivå (per 31. desember 2024).

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 2024 var verdiutviklingen for porteføljen svakt positiv for de aller fleste av eiendommene, med noe variasjon mellom objektene. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt noe ulikt 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.

Bærekraftsrisiko

I dette dokumentet henviser bærekraftsrisiko til en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller tilstand som, hvis den oppstår, kan forårsake en faktisk eller potensiell negativ innvirkning på verdien av investeringen, slik bærekraftsrisiko er definert i offentlighetsforordningen. Anvendelse av bærekraftskriterier i investeringsprosessen kan resultere i utelukkelse av eiendommer som Fondet ellers kunne ha investert i. Dette kan ha en positiv eller negativ innvirkning på ytelsen og kan bety at Fondets ytelsesprofil avviker fra sammenlignbare fond på markedet med en lignende investeringsstrategi, men uten å anvende bærekraftskriterier.

Bærekraftsrisiko kan direkte eller indirekte ha en stor positiv eller negativ innvirkning på Fondets økonomiske resultat og verdi, og følgelig påvirke hvordan verdien av en investering utvikler seg. Siden Fondets eiendeler skal forvaltes med investorers beste interesser for øye, vurderer forvalteren relevant bærekraftsrisiko som kunne ha en betydelig negativ innvirkning på avkastningen av en investering og evaluerer kontinuerlig disse risikoene.

Styrets vurdering er at Fondet hensyntar bærekraft i sine investeringsbeslutninger og at risikoen for negative effekter er lav.

Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Nåværende eier av forvalters morselskap DEAS Asset Management A/S, Montagu Private Equity, inngikk i november 2024 avtale om salg av selskapet til Fokus Nordic A/S. Overdragelsen gjennomføres med virkning fra 1. april 2025. Fokus Nordic A/S er i dag et nordisk eiendomsselskap med kontorer i København, Stockholm og Helsinki.

I februar 2025 mottok et av datterselskapene beskjed om at en leietaker går inn i en avvikling av virksomheten gjennom rekonstruksjon. Tiltak er iverksatt for å ivareta Selskapets interesser.

Styret vedtok i januar 2025 en kapitalforhøyelse basert på reinvestering av utbytte, vedtatt i september og utbetalt i oktober 2024. Reinvesteringen var på NOK 16,4 millioner. Vedtaket er gjort ut fra fullmakt til styret gitt av generalforsamlingen i 2024.

Fremtidig utvikling

Eiendomsmarkedet var fra sommeren 2022 til våren 2024 preget av en kraftig økning i finansieringskostnadene for eiendom, som har ført til et høyere avkastningskrav og lavere eiendomsverdier. I andre halvdel av 2024 og ved inngangen til 2025 er sentimentet i eiendomsmarkedet noe lysere, med utgangspunkt i at inflasjonstakten ser ut til å avta og at rentetoppen trolig er nådd.

Høye renter, inflasjon og svak vekst i privat kjøpekraft kan slå ut i at enkelte bedrifter kan få større utfordringer knyttet til sin likviditet. Dette kan få innvirkning på betalingsevnen til noen av porteføljens leietakere, og Forvalter har som normalt 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 utleiarbeid 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.

Oslo, 18. mars 2025

Siri Merethe Rønning
Styrets leder

Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Kyrre Lindquist
Styremedlem

Lise Berge Brattvåg
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: EMUDA-EK44L-TTGCT-54675-D01CS-6JRHK



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."

Rønning, Siri Merethe

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-3886887

IP: 84.52.xxx.xxx

2025-04-29 04:19:21 UTC



Ellinggard, Dag Konrad

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-354406

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-29 06:46:26 UTC



Brattvåg, Lise Berge

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1344898

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-29 06:55:00 UTC



Lindquist, Kyrre Guroplass

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-29 07:41:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EMUDA-EK44L-TTGCT-54675-D01CS-6JRHK

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



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

Den 18. mars 2025 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 (på Teams)
- 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. Revisjonspartner Øyvind Hjemgård og Supervisor Lars Haslestad, begge fra BDO deltok på sak 4.

Følgende saker ble behandlet:

Pemneo Dokumentnøkkel: H41E8-YOPSG-D5N2G-YD75R-9O5SG-C6B48



1. GODKJENNING AN INNKALLING OG DAGSORDEN

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

2. RISK REPORT Q4-2024

Lise B. gikk igjennom hovedelementene i rapporten.

Styret rettet spørsmål til punktet knyttet til likviditetsbufferen, og påpekte at denne per i dag fremstår som for høy. Årsaken til dette er at fondet ennå ikke har fått investert tilgjengelige midler. Styret hadde også merknader til Appendix 3 i risikorapporten, og fremhevet at det er hensiktsmessig å inkludere "management key personell" som en identifisert risikofaktor. Det ble videre understreket at innspill knyttet til hvorvidt nøkkelpersonell i ledelsen bør fremkomme av rapporten bør legges frem for Risk og Compliance avdelingen som har ansvaret for innholdet.

Vedtak: "Styret tok saken til etterretning"

3. BÆREKRAFTSRAPPORTERING FOR 2024

Lise B. orienterte om status for arbeidet knyttet til SFDR og Annex IV, og hvordan dette arbeidet vil videreføres når fondet blir en del av Fokus.

Videre ble det redegjort for arbeidet med den generelle bærekraftsrapporten, som er nødvendig for rapportering til GRESB. Styret stilte spørsmål ved krav til offentliggjøring i forbindelse med bærekraftsrapporteringen. Administrasjonen presiserte at rapporten i seg selv ikke er pålagt offentliggjøring, men anses som svært viktig for formål knyttet til GRESB-rapporteringen.

Styret rettet også spørsmål til status for rapporteringen etter Åpenhetsloven. Det ble opplyst at dette arbeidet nå håndteres av Risk og Compliance avdelingen, og at en rapport vil være klar på nettsiden innen 30.06.2025. Det ble videre diskutert hvorvidt rapportering etter Åpenhetsloven på sikt kunne integreres i bærekraftsrapporteringen, i stedet for å utarbeides som en egen rapport.

Vedtak: "Styret tok saken til orientering"

4. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING 2024

Årsregnskap:

Geir G. presenterte årsregnskapet med særlig fokus på vesentlige endringer. Den mest betydelige endringen gjelder reversering av nedskrivninger foretatt foregående år. Selskapet viser et overskudd etter skatt på NOK 135 000 000. Fondets overskudd etter skatt er NOK 40 710 686. Det foretas årlig vurdering av mer/mindreverdier knyttet til eiendommene i konsernet. Overskuddet for året skyldes regnskapsmessig tilbakeføring av tidligere års nedskrivninger.

Styret stilte spørsmål ved hvordan forvaltningshonorarene fremkommer sammenlignet med tidligere år. Det ble opplyst at dette er spesifisert i regnskapets noter. Styret bemerket også at formuleringen i note 9 knyttet til intermlån bør presiseres nærmere, og det ble foreslått å spesifisere at det gjelder investeringsleie relatert til automatanlegg til leietaker.



Revisor har gjennomgått og kontrollert årsregnskapet sammen med Geir G. Styret ba revisor redegjøre for arbeidet gjennom året. Det ble opplyst at det gjennomføres felles gjennomgang ved årets begynnelse, herunder vurdering av rutiner og endringer. Det ble fremhevet at løpende kvartalsvis vurdering av VEK (virkelig egenkapital) bidrar til god oversikt over verdiutvikling, og at det dermed oppstår få overraskelser i årsoppgjøret. Informasjonsflyten gjennom året ble vurdert som god.

Styret stilte spørsmål til revisor vedrørende hendelsen relatert til BMI. Revisor bekreftet at dette forholdet er behandlet og implementert i årsregnskapets noter, ettersom hendelsen ikke tilhører regnskapsåret 2024. Saken ble videre diskutert med revisor i møtet. På spørsmål om revisor hadde øvrige bemerkninger, ble det opplyst at det ikke foreligger spesielle forhold å merke.

Styret etterspurte også informasjon om revisjon knyttet til bærekraft. Det ble opplyst at etter de foreslåtte endringene innenfor CSRD har omfanget av dette arbeidet blitt satt litt på «hold».

Det forelå ingen ytterligere spørsmål til revisor.

Årsberetning:

Det ble bemerkt at årsberetningen fremstår som noe lang, og at deler av innholdet er repetitivt. Endringer i teksten ble gjennomgått og justert i plenum under styremøtet. Det ble fremhevet at det, i lys av behovet for forenkling, er mer hensiktsmessig å gi en detaljert status for fondet i kvartalsrapportene, fremfor i årsberetningen som er gjenstand for revisjon.

Vedtak: "Styret godkjente årsregnskapet og årsberetningen for 2024."

5. GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Revisors arbeid har etter fondsledelsens oppfatning blitt gjennomført som planlagt og forventet. Fondsledelsen anbefaler styret å foreslå at generalforsamlingen vedtar å honorere revisor etter medgått tid.

Vedtak: "Revisors honorar for regnskapsåret 2024 godtgjøres etter regning basert på medgått tid."

6. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å VEDTA KAPITALFORHØYELSER

Se sak 9, Innkalling til ordinær generalforsamling.

Vedtak: "Styret vedtar å foreslå for generalforsamlingen at styret gis fullmakt til å vedta kapitalforhøyelser. Den nærmere begrunnelsen for forslaget fremgår av vedlagte utkast til innkalling til generalforsamling, sak 9 "

7. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å KJØPE EGNE AKSJER

Se sak 9, Innkalling til ordinær generalforsamling.

Vedtak: "Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kjøpe egne aksjer. Den nærmere begrunnelsen for forslaget, samt forslag til vedtak, fremgår av vedlagte utkast til innkalling til generalforsamling, sak 9."



8. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å BESLUTTE UTDELING AV UTBYTTE

Se sak 9, Innkalling til ordinær generalforsamling.

Vedtak: "Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beslutte utdeling av utbytte. Den nærmere begrunnelsen for forslaget, samt forslag til vedtak, fremgår av vedlagte utkast til innkalling til generalforsamling, sak 9."

9. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Fondsledelsen ba styret vedta å kalle inn til ordinær generalforsamling i Selskapet så snart som mulig for generalforsamlingens behandling av saker som etter lov eller vedtekter skal behandles der. Styrets leder eller den han/hun bemyndiger anbefales å gis fullmakt til å forestå innkallingen samt åpne generalforsamlingen. Utkast til innkalling til ordinær generalforsamling fulgte innkallingen og ble godkjent.

Vedtak: "Styret vedtok å kalle inn til ordinær generalforsamling basert på forslag til innkalling lagt til som vedlegg."

10. EVENTUELT

1) Status Per Kroghs Vei 1:

Lise B. gjennomgikk status for den foreløpige prosessen knyttet til avvikling i forbindelse med restrukturering, herunder krav under garantien. Det ble orientert om at resterende leie for PKV1 nå er fakturert og innbetalt. Det ble også redegjort for gjeldende kreditorfrister samt anbefalinger mottatt fra fondets juridiske rådgiver i Advokatfirmaet Schjødt.

2) Orientering om salget av DEAS til Fokus og dialog med ny forvalter

Lise B. orienterte om status for salget av DEAS til Fokus, og informerte om at virksomhetsoverdragelsen vil finne sted 1. april. Det ble videre informert om at ledelsen i Fokus vil komme på besøk fredag for møter med ledelsen i Norge.

Styret ble orientert om tidligere diskusjoner knyttet til en eventuell dialog med ledelsen i det nye forvaltningsselskapet. Det er nå kommet et konkret tilbud om møte med Tonny Nielsen (CEO), og det uttrykkes ønske om å benytte denne anledningen til å diskutere utviklingstiltak og strategier for å beholde og tiltrekke nøkkelpersonell. Styret understreket at det foreligger en risiko knyttet til å redusere personalkostnader med hensyn til videresalg, da dette på lengre sikt kan ha negativ innvirkning for investorene. Det ble påpekt at det er viktig med en tydelig interesseallianse mellom forvalter og investor, slik at begge parter er tilstrekkelig motivert for å maksimere verdiskapningen.

Styret fremhevet at det er positivt at Fokus' ledelse ønsker å møte den norske ledelsen, og ser dette som et godt utgangspunkt for videre samarbeid.

Vedtak: "Styret tok sakene til orientering."

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



Oslo, 18.03.2025

Siri Merethe Rønning
Styrets leder

Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Kyrre Lindquist
Styremedlem

Pemneo Dokumentnøkkel: H41E8-YOP5G-D5N2G-YD75R-9O55G-C6B48



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."

Rønning, Siri Merethe

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-3886887

IP: 84.52.xxx.xxx

2025-04-29 04:19:21 UTC



Ellinggard, Dag Konrad

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-354406

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-29 06:46:26 UTC



Brattvåg, Lise Berge

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1344898

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-29 06:55:00 UTC



Lindquist, Kyrre Guroplass

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-29 07:41:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H41E8-YOP5G-D5N2G-YD75R-9O55G-C6B48

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS

Årsregnskap 2024
Konsern
Morselskap

Penneo Dokumentnøkkel: 79VQN-XXXN1-YFJYQ-C8X01-D165B-6ZG4T



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2024

Morselskap		Resultatregnskap (NOK 1000)			Konsern	
2023	2024	Note		Note	2024	2023
Driftsinntekter						
0	0		Leieinntekter	2	108 743	106 264
0	0		Andre inntekter	2	2 733	4 744
0	0		Gevinst/tap ved salg av eiendom	2	0	7 887
0	0		Sum driftsinntekter		111 476	118 895
Driftskostnader						
599	600	4	Lønnskostnad	4	600	599
0	0	5	Av - og nedskrivning på varige driftsmidler	5	3 063	144 630
11 181	10 086	3,4,13	Andre driftskostnader	3,4,13	41 092	36 815
11 780	10 686		Sum driftskostnader		44 755	182 044
-11 780	-10 686		Driftsresultat		66 720	-63 150
Finansinntekter og kostnader						
6 833	4 290	7	Finansinntekt fra selskap i samme konsern		0	0
-911	0		Finanskostnader fra selskap i samme konsern		0	0
3 910	4 934		Annen finansinntekt		7 951	3 832
-44	-49		Annen finanskostnad		-32 458	-30 243
1 991	1 511		Inntekt på investering i datterselskap		0	0
-135 000	135 000		Nedskrivning investering i datterselskap		0	0
-123 220	145 686		Sum netto finansinntekt/kostnad		-24 507	-26 411
-135 000	135 000		Resultat før skattekostnad		42 213	-89 561
Skatter						
0	0	10	Betalbar skatt	10	0	0
0	0	10	Endring i utsatt skatt	10	1 504	4 380
0	0		Sum skatter		1 504	4 380
-135 000	135 000		Årsresultat etter skatt		40 710	-93 941
Anvendelse av årsresultatet						
0	110 000		Fra/til annen egenkapital		15 710	0
-185 900	0		Fra overkurs		0	-144 841
50 900	25 000		Avgitt tilleggsutbytte		25 000	50 900
0	0		Avsatt til utbytte		0	0
-135 000	135 000		Sum anvendelse		40 710	-93 941

Penneo Dokumentnøkkel: 79VQN-XXXN1-YFJYQ-C8X01-DI65B-6Z64F



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2024

Morselskap			Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2023	31.12.2024	Note		Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER						
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
0	0	10	Utsatt skattefordel	10	0	0
0	0		Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler						
0	0		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 836 023	1 836 425
0	0		Maskiner, inventar	5	11 522	12 356
0	0		Sum varige driftsmidler		1 847 545	1 848 781
Finansielle anleggsmidler						
1 183 195	1 318 195	7	Investering i datterselskap		0	0
81 656	81 656	7	Lån til datterselskap		0	0
1 264 851	1 399 851		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
1 264 851	1 399 851		Sum anleggsmidler		1 847 545	1 848 781
Omløpsmidler						
Kortsiktig fordringer						
0	0		Kundefordringer	9	34 364	34 107
25 267	24 820	7	Kortsiktige fordringer konsern		0	0
81	68		Andre kortsiktige fordringer		1 348	1 127
25 348	24 888		Sum fordringer		35 712	35 235
Langsiktig fordring						
0	0		Andre langsiktige fordringer		26 132	28 170
0	0		Sum fordringer		26 132	28 170
Likvider						
0	114 045	11	Pengemarkedsfond	11	114 045	0
126 427	28 635	7,11	Bankinnskudd	11	28 635	126 427
126 427	142 680		Sum likvider		142 680	126 427
151 775	167 568		Sum omløpsmidler		204 523	189 832
1 416 626	1 567 419		Sum eiendeler		2 052 069	2 038 613

Penneo Dokumentnøkkel: 79VQN-XXXN1-YFJYQ-C8X01-DI65B-6Z64F

DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2024

Morselskap		Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2023	31.12.2024	Note	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
137 654	140 697	8	8	140 697	137 654
1 170 863	1 200 824	8	8	1 204 332	1 177 878
1 308 517	1 341 521			1 345 029	1 315 532
Opptjent egenkapital					
0	110 000	8	8	15 710	0
0	110 000			15 710	0
1 308 517	1 451 521			1 360 739	1 315 533
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	10	10	26 623	28 203
0	0			26 623	28 203
Annen langsiktig gjeld					
0	0		12	413 234	293 235
0	0			413 234	293 235
Kortsiktig gjeld					
0	0			6 268	2 757
0	0			5 785	10 718
0	0		12	182 000	302 250
65 125	96 786	7		0	0
0	0	10	10	0	0
20 900	0	8	8	0	20 900
19 398	16 356	8, 9	8, 9	16 356	19 398
2 686	2 756	9	9	41 063	45 620
108 109	115 898			251 472	401 643
108 109	115 898			691 329	723 080
1 416 626	1 567 419			2 052 069	2 038 613

Styret for DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Oslo, 18. mars 2025Siri Merethe Rønning
styrets lederKyrre Lindquist
styremedlemDag Konrad Ellinggard
styremedlemLise Berge Brattvåg
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 79VQN-XXXNI-YEJYQ-C8XOI-DI65B-6Z64T



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2024

Morselskap		Kontantstrømpoppstilling (NOK 1000)		Konsern	
2023	2024		Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
-135 000	135 000	Resultat før skattekostnad		42 213	-89 561
0	0	Ordinære avskrivninger	5	49 063	45 630
135 000	-135 000	Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	5	-46 000	99 000
0	0	Tap / Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	0	-7 887
0	0	Endring i kundefordringer		-257	7 924
0	0	Endring i leverandørgjeld		3 511	-7 256
39 561	32 190	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-16 341	-6 130
39 561	32 190	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		32 190	41 720
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	54 413
0	0	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		0	0
0	0	Utbetalinger ved lån til datterselskap		0	0
43 040	0	Innbetalinger ved lån datterselskap		0	0
43 040	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	54 413
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	0	Opptak av lånegjeld		0	0
0	0	Nedbetaling av lånegjeld		0	-16 200
19 398	29 962	Reinvestering av utdeling		29 962	19 398
-30 000	-45 900	Utbetalinger av resultat til aksjonærene		-45 900	-30 000
-10 602	-15 938	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-15 938	-26 802
72 000	16 253	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		16 253	69 331
54 427	126 427	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		126 427	57 097
126 427	142 680	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12		142 680	126 427

Penneo Dokumentnøkkel: 79VON-XXXN1-YFJYQ-C8X01-D165B-6Z64F



DEAS Norway Balanced Property Fund AS

Årsregnskap 2024

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 2024. 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 2024

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 2024

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 selskapenes 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 2024

Noter (NOK 1000)

Note 2 Leieinntekter

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Leieinntekter	108 743	106 264	0	0
Andre inntekter	2 733	4 744	0	0
Sum driftsinntekter	111 476	111 008	0	0

Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Det er normal økning i inntekter, dette skyldes årlig justering i henhold til eksisterende kontrakter oppmot konsumprisindeks. Andre inntekter inkluderer viderefakturering med påslag og kan sees i sammenheng driftskostnader.

	2024	2023	2024	2023
<i>Gevinst solgte bygg</i>				
Vederlag	0	7 887	0	0
Rest bokført verdi inkl omkostninger	0	0	0	0
Tap/gevinst	0	7 887	0	0

Note 3 Andre driftskostnader

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Driftskostnader er oppdelt i:				
Forvaltning, drift og vedlikehold eiendom	28 426	22 713	0	0
Kapitalforvaltningshonorar	10 372	11 578	8 755	9 774
Annen administrasjon	2 296	2 524	1 331	1 407
Tap på fordring	0	0	0	0
Sum andre driftskostnader	41 092	36 815	10 086	11 181

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

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 fra DEAS-selskaper, mottar ikke godtgjørelse. Påløpt styrehonorar til eksterne styremedlemmer avsettes løpende, med bakgrunn i vedtak i generalforsamling.

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Styrehonorar, betalt	290	282	290	282
Valgkomite honorar, betalt	48	52	48	52
Arbeidsgiveravgift, betalt	48	47	48	47
Fakturert honorar valgkomite inkl mva	27	39	27	39
Styreansvarsforsikring	188	179	188	179
Sum lønnskostnader	600	599	600	599

Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

	2024	2023	2024	2023
Revisjon	1 246	977	344	269
Revisjonsbistand inklusive attestasjonsbistand	166	251	151	169
Andre tjenester	0	0	0	0
Totalt	1 412	1 228	495	438

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2024

Noter (NOK 1000)

Note 5 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter i arbeid	Inventar, maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	592 986	1 434 528	30 517	29 576	17 395	2 105 001
Tilgang	0	14 655	0	-12 833	0	1 822
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	592 986	1 449 182	30 517	16 743	17 395	2 106 823
Akkumulerte av-/og nedskrivninger 01.01	0	248 539	2 810	0	4 866	256 215
Årets avskrivninger	0	47 454	601	0	1 008	49 063
Årets nedskrivninger		-46 000		0	0	-46 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	295 993	3 411	0	5 874	305 278
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	53 000	0	0	0	53 000
Balansført verdi pr. 31.12	592 987	1 199 190	27 107	16 744	11 521	1 847 545
Avskrivningssats	0 %	2%-10%	2 %	0 %		
Forventet levetid	uendelig	50 år	50 år			
Årets avskrivninger	0	47 454	601	0	1 008	49 063
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0	0
Årets reverserte nedskrivninger	0	-46 000	0	0	0	-46 000

Det foretas årlig vurdering av mer/mindreverdier knyttet til eiendommene i konsernet. Det er i 2024 foretatt en reversering av tidligere års nedskrivning med NOK 46,0 millioner, jfr. rskl §5-3 3.ledd.

Note 6 Konsernetableringer og -endringer

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: 79VQN-XXXN1-YFJYQ-C8X01-D165B-6ZG4F

**DEAS Norway Balanced Property Fund AS**
Årsregnskap 2024**Noter (NOK 1000)****Note 7 Konsoliderte datterselskap i konsernet**

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmeandel
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	1 326 357	33 118

Indirekte eie	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Sum eierandel / stemmeandel
Sehestedsgt 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 31.12.24	Fordringer 31.12.23
Selskap		
DEAS Norway Balanced Holding AS	81 656	81 656
Sum langsiktig lån til datterselskap	81 656	81 656

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

Selskap	Fordring 31.12.24	Fordring 31.12.23	Gjeld 31.12.24	Gjeld 31.12.23
Mellomværende i konsernkonto (note 11)	22 178	23 276	96 786	65 125
Andre kortsiktige poster inkl konsernbidrag	2 643	1 991	0	0
Sum	24 820	25 267	96 786	65 125

Penneo Dokumentnøkkel: 79VQW-XXXN1-YFJYQ-C8X01-D165B-6ZG4F



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2024

Noter (NOK 1000)

Note 8 Egenkapital

Selskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2024	137 654	1 170 863	0	1 308 517
Reinvestering av utdelt utbytte (fra september 2023)	1 742	17 656		19 398
Reinvestering av utdelt utbytte (fra juni 2024)	1 301	12 305		13 606
Utbytte vedtatt september 2024			-25 000	-25 000
Årets resultat			135 000	135 000
Egenkapital 31.12.2024	140 697	1 200 824	110 000	1 451 521

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2024	137 654	1 177 878	0	1 315 533
Justering av tidligere års inngående balanse 2024		-3 508		-3 508
Justert egenkapital 1.1.2024	137 654	1 174 370	0	1 312 025
Reinvestering av utdelt utbytte (fra september 2023)	1 742	17 656		19 398
Reinvestering av utdelt utbytte (fra juni 2024)	1 301	12 305		13 606
Utbytte vedtatt september 2024			-25 000	-25 000
Årets resultat			40 710	40 710
Egenkapital 31.12.2024	140 697	1 204 332	15 710	1 360 739

Utbytte beregnes i hovedsak ut fra opptjente kontantstrømmer i konsernet, som i all vesentlighet er konsernets resultater justert for av- og nedskrivninger. 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 2024 behandlet skattemessig som tilbakebetaling av tidligere innbetalt overkurs.

Styret har vedtatt utbytter etter fullmakt fra generalforsamlingen.

Akkumulerte utdelinger per 31.12.2024 er NOK 230,7 millioner.

Penneo Dokumentnøkkel: 79VQN-XXXN1-YFJYQ-C8X01-DJ65B-6ZG4T



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2024

Noter (NOK 1000)

Note 8 Egenkapital - forts.

Det er i 2025 vedtatt en kapitalforhøyelse basert på reinvestering av utbytte som ble utbetalt oktober 2024. Kapitalforhøyelsen er ført som kortsiktig gjeld i balansen.

Selskapets aksjekapital består av 1 406 971 934 aksjer pålydende NOK 0,10.

Største aksjonærer i DEAS Norway Balanced Property Fund AS;

Investornavn	Eierandel
GJENSIDIGESTIFTELSEN	39,6 %
Formuesforvaltning Private Markets plc	14,0 %
SPAREBANKSTIFTELSEN SPAREBANKEN VEST	6,0 %
STIFTELSEN FRITT ORD	4,6 %
GARMAR HOLDING AS	4,3 %
NORSK NÆRINGS- OG NYTELSESMIDDELARBEIDERFORBUND	3,8 %
SPAREBANKSTIFTELSEN GRAN	3,2 %
SPAREBANKSTIFTELSEN HELGELAND	3,0 %
NORDENFJELSKE BYKREDITTS STIFTELSE	2,5 %
NITO - NORGES INGENIØR - OG TEKNOLOGORGANISASJON	2,1 %
REDNINGSSKAPET	2,0 %
Øvrige investorer	15,0 %
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 2025. Forskuddsfakturert leieinntekt er avsatt som kortsiktig gjeld.

Deler av utbyttet utbetalt i oktober 2024 er reinvestert i selskapet. Reinvesteringen er på totalt NOK 16,4 millioner og dette ført opp som kortsiktig gjeld per 31.12.2024 inntil kapitalforhøyelsen er formelt vedtatt.

Et datterselskap til konsernet har ytt et lån til en leietaker på NOK 10,7 millioner som skal nedbetales innen år 2034. Lånet er gitt som en leietakertilpasning og håndteres som en investeringsleie over kontraktens løpetid.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2024

Noter (NOK 1000)

Note 10 Skatter

	Konsern 2024	Konsern 2023	Mor- selskap 2024	Mor- selskap 2023
Årets skattekostnad fordeler seg på				
Betalbar skatt	0	0	0	0
Endring i utsatt skatt	1 504	4 380	0	0
Sum skattekostnad	1 504	4 380	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	42 213	-89 561	135 000	-135 000
Endring midlertidige forskjeller bygg	20 599	11 742	0	0
Endring midlertidige forskjeller gevinst/tap konto	116	184	0	0
Endring midlertidige forskjeller fordringer	0	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller annet	180	173	0	0
Resultatposter før vår eiertid	0	0	0	0
Permanente forskjeller knyttet til kjøp og salg	0	-10 623	0	0
Permanente forskjeller knyttet til nedskrivning eiendom	-46 000	99 000	0	0
Permanente forskjeller knyttet til nedskrivning i datter	0	0	-135 000	135 000
Mottatt/avgitt konsernbidrag som ikke går over resultat	0	0	0	0
Benyttet/fremført mot udekket underskudd	-17 109	-10 915	0	0
Skattepliktig inntekt	0	0	0	0
Grunnlag for betalbar skatt	0	0	0	0
Betalbar skatt 22 %	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	0	0	0

Grunnlag for utsatt skatt	2024	2023	Endr.	2024	2023	Endr.
Midlertidige forskjeller bygg bokført i datterselskap	120 422	127 457	-7 034	0	0	0
Midlertidige forskjeller bokførte merverdier bygg	909 442	922 596	-13 154	0	0	0
Gevinst og tapskonto	590	737	-147	0	0	0
Midlertidige forskjeller fordringer	0	0	0	0	0	0
Midlertidige forskjeller annet	0	0	0	0	0	0
Fremførbart underskudd	-4 864	-21 973	17 109	0	0	0
Sum	1 025 590	1 028 816	-3 226	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-904 578	-900 622	-3 955	0	0	0
Korreksjon tidligere års forskjell som ikke inngår i utsatt skatt	0	-14 016				
Grunnlag for utsatt skatt oppført i balansen	121 012	114 178	-7 182	0	0	0
Balansført utsatt skatt 22 %	26 623	25 119		0	0	

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

	2024	2023	2024	2023
22 % skatt av resultat før skatt	9 287	-19 703	29 700	-29 700
Permanente forskjell - avskrivning merverdier	-7 783	24 083	-29 700	29 700
Beregnet skattekostnad	1 504	4 380	0	0
Effektiv skattesats	4 %	-5 %	0 %	0 %

Penneo Dokumentnøkkel: 79VQW-XXXN1-YFJYQ-C8X01-DI65B-6Z64F



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2024

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 skattetrekksmidler utgjør NOK 0.

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 2024	Konsern 2023	Morselskap 2024	Morselskap 2023
Garantiansvar				
Pantsikrede garantistillelser	0	0	0	0
Andre garantistillelser	0	0	0	0
Sum garantiansvar	0	0	0	0
Pantsikret gjeld	2024	2023	2024	2023
Eiendommer	595 950	595 950	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	595 950	595 950	595 950	0
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023	2024	2023
Eiendommer	1 681 039	1 689 380	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikrede eiendeler	1 681 039	1 689 380	0	0
Løpetid	2024	2023	2024	2023
Gjeld som forfaller 0-1 år etter balansedagen	182 000	305 250	0	0
Gjeld som forfaller 1-5 år etter balansedagen	413 950	290 700	0	0
Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	595 950	595 950	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: 79VQN-XXXN1-YFJYQ-C8X01-DI65B-6ZG4F



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2024

Noter (NOK 1000)

Note 12 Pant og garantier - forts

Pantelån og rentebytteavtale

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

Konsernet har per 31.12.2024 to rentebytteavtaler med Nordea, pålydende NOK 172 millioner med en fastrente på 3,984 %. Rentebytteavtalene løper til 30.06.2026.

Fondets ledelse vurderer løpende fondets behov og eksponering for ny rentebytteavtale.

Per 31.12.2024 har rentebytteavtalene en negativ verdi på NOK 151 674 og andel balanseført er NOK 0.

Konsernet hadde også en rentebytteavtale med Handelsbanken, som ble avsluttet den 01.11.2024.

For rentebytteavtalene benyttes regnskapsmessig sikringsbokføring. Rentebytteavtaler inngår i konsernets strategi for sikring av deler av kontantstrømmene (kontantstrømsikring). Dette innebærer at gevinster og tap fra sikringsinstrumentet sammenstilles med gevinster og tap fra sikringsobjektet.

Ihht. NRS 18 balanseføres derfor verken sikringsinstrument eller sikringsobjektet. Realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet resultatføres derfor ikke før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Nominelt beløp på sikringsinstrumentet utgjør en andel av sikringsobjektets nominelle beløp, og har i stor grad sammenfallende forfallstidspunkter og andre betingelser. Rentesikringen vurderes derfor å ha tilstrekkelig effektivitet.

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 godtgjøres transaksjoner med 0,25 % av eiendomsverdi.

	Konsern 2024	Konsern 2023
Kapitalforvaltningshonorar (resultatført)	10 372	11 578
Eiendomsforvaltningshonorar inkl forretningsførsel (resultatført)	2 190	2 456
Transaksjonskostnader (balanseført)	0	1 252
Sum	12 562	15 286

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

Aksjer eiet av daglig leder og styremedlemmer	2024	2023
Daglig leder		
Lise Berge Brattvåg	0	0
Styrets leder		
Siri Merethe Rønning	0	0
Styremedlem		
Kyrre Lindquist *)	556 503 051	548 637 337
Styremedlem		
Dag Konrad Ellinggaard	0	0

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2024

Noter (NOK 1000)

Note 14 Betingede forpliktelser

Det er ingen betingede forpliktelser per 31. desember 2024.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

I februar 2025 mottok et av datterselskapene beskjed om at en leietaker går inn i en avvikling av virksomheten gjennom en kontrollert rekonstruksjon. Tiltak er iverksatt for å ivareta selskapets interesser.



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."

Rønning, Siri Merethe

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-3886887

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 08:01:14 UTC



Brattvåg, Lise Berge

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1344898

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-28 11:07:24 UTC



Lindquist, Kyrre Guroplass

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 12:59:33 UTC



Ellinggard, Dag Konrad

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-354406

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-28 14:13:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 79VQN-XXXNT-YFJYQ-C8X01-DJ65B-6ZG4T

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Deas Norway Balanced Property Fund AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024 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 2024 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 Hjengård
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."

Hjemgård, Øyvind

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 13:39:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MX8WA-P2A75-2H5AE-L6EJC-EH0XF-7NX5M

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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