



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Halle Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst ved salg av eiendom		122 123 828	51 483 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>122 123 828</b>	<b>51 483 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	2 806 728	4 278 867
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 806 728</b>	<b>4 278 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>119 317 100</b>	<b>47 205 054</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		108 523 754	114 580 182
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		102 792 940	89 209 333
Annen renteinntekt		157	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>211 316 850</b>	<b>203 789 515</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		57 220 907	40 900 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		225 155 209	185 859 844
Annen rentekostnad		341	58
Annen finanskostnad		6 218	118 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>282 382 675</b>	<b>226 878 867</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 065 825</b>	<b>-23 089 352</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>48 251 275</b>	<b>24 115 702</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-3 663 142	840 583
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 914 417</b>	<b>23 275 119</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>51 914 417</b>	<b>23 275 119</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>51 914 417</b>	<b>23 275 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>51 914 417</b>	<b>23 275 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avsatt til annen egenkapital		51 914 417	23 275 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>51 914 417</b>	<b>23 275 119</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 018 640	1 412 809
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 018 640</b>	<b>1 412 809</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	3 539 229 433	3 147 355 400
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	1 550 308 941	1 658 894 255
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 089 538 374</b>	<b>4 806 249 655</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 092 557 014</b>	<b>4 807 662 464</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 801
Andre kortsiktige fordringer			164 248
Konsernfordringer	7, 9	701 321 111	353 302 851
<b>Sum fordringer</b>		<b>701 321 111</b>	<b>353 469 900</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>701 321 111</b>	<b>353 469 900</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 793 878 125</b>	<b>5 161 132 364</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	569 080	569 080



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overkurs	2	1 139 819 620	1 137 819 620
Annen innskutt egenkapital	2	23 259 430	23 259 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 163 648 130</b>	<b>1 161 648 130</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	52 795 542	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 795 542</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>1 216 443 672</b>	<b>1 161 648 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	7	4 530 890 281	3 993 328 988
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 530 890 281</b>	<b>3 993 328 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 530 890 281</b>	<b>3 993 328 988</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende i konsernkontoordning		27 498 103	
Leverandørgjeld		1 542 188	
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		12 888 249	2 577 135
Annen kortsiktig gjeld		4 615 632	3 578 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 544 172</b>	<b>6 155 246</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 577 434 453</b>	<b>3 999 484 234</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 793 878 125</b>	<b>5 161 132 364</b>



# Årsregnskap 2020

## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

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

*Penneo Dokumentnøkkel: VKM6Q-B71DA-F5IEL-GE5B3-CV1YH-FE6ST*

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



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Årsberetning 2020

#### Virksomhetens art

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

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Per 31.12.2020 er selskapet solid og forventes å tilføres bidrag fra sin døtre fremover.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

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

Resultatregnskapet for 2020er dominert av renter til morselskapet Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS samt renter og konsernbidrag fra datterselskap, noe som forventes å være tilfelle også fremover. Styret mener eiendomsverdien i datterselskapene vil ha en positiv verdiutvikling i tiden fremover. Det meste av gjelden i selskapet er til morselskapet. Egenkapitalen er positiv med NOK 1 216 443 672.

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

#### Finansiell risiko

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

#### Markedsrisiko

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

#### Finansiell risiko

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

#### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan skje som følge av økte kostnader eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere. Selskapet inngår i konsernkontoordning og vil ved behov få tilført midler fra konsernet. Innestående på konsernkonto pr årsslutt er NOK -27 498 103.

I 2020 har verdiutviklingen på porteføljen totalt sett vært positiv, men som vanlig variert betydelig mellom eiendommer. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt store utslag i verdiutviklingen per eiendom.



## Finansielle forhold

Netto kontantstrøm for selskapet i 2020 var NOK -68 237 468. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK -1 536 463. Utbetalinger relatert til kjøp av aksjer ervervet i 2020 beløper seg til NOK 326 971 112 og gjelder samtlige aksjer i Arctic Prosjekt 148 AS som igjen ervervet samtlige aksjer i Bølerveien 63 AS. Netto kontantstrøm relatert til opptak og innfrielse av lån utgjorde NOK 257 388 983.

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

## Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

## Årsresultat og disponeringer

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 51 914 417 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	51 914 417

Oslo, 31.05.2021

Styret i Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

\_\_\_\_\_  
Knut Haraldson

styreleder

\_\_\_\_\_  
Ann-Sophie Bernhardine

Hövelmann  
styremedlem

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

styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gevinst ved salg av eiendom		122 123 828	51 483 921
Sum inntekter		<u>122 123 828</u>	<u>51 483 921</u>
Annen driftskostnad	5	2 806 728	4 278 867
Sum driftskostnader		<u>2 806 728</u>	<u>4 278 867</u>
Driftsresultat		<u>119 317 100</u>	<u>47 205 054</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		108 523 754	114 580 182
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		102 792 940	89 209 333
Annen renteinntekt		157	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		57 220 907	40 900 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		225 155 209	185 859 844
Annen rentekostnad		341	58
Annen finanskostnad		6 218	118 965
Resultat av finansposter		<u>-71 065 825</u>	<u>-23 089 352</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		48 251 275	24 115 702
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-3 663 142	840 583
Ordinært resultat		<u>51 914 417</u>	<u>23 275 119</u>
Årsresultat	2	<u>51 914 417</u>	<u>23 275 119</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		51 914 417	23 275 119
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	0
Sum overføringer		<u>51 914 417</u>	<u>23 275 119</u>

**Balanse**

## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 018 640	1 412 809
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 018 640</u>	<u>1 412 809</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	3 539 229 433	3 147 355 400
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	1 550 308 941	1 658 894 255
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 089 538 374</u>	<u>4 806 249 655</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 092 557 014</u>	<u>4 807 662 464</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	2 801
Andre kortsiktige fordringer		0	164 248
Fordring på selskap i samme konsern	7, 9	701 321 111	353 302 851
Sum fordringer		<u>701 321 111</u>	<u>353 469 900</u>
Sum omløpsmidler		<u>701 321 111</u>	<u>353 469 900</u>
Sum eiendeler		<u>5 793 878 125</u>	<u>5 161 132 364</u>



## Balanse

### Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	569 080	569 080
Overkurs	2	1 139 819 620	1 137 819 620
Annen innskutt egenkapital	2	23 259 430	23 259 430
Sum innskutt egenkapital		<u>1 163 648 130</u>	<u>1 161 648 130</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	52 795 542	0
Sum opptjent egenkapital		<u>52 795 542</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital	2	<u>1 216 443 672</u>	<u>1 161 648 130</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	4 530 890 281	3 993 328 988
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 530 890 281</u>	<u>3 993 328 988</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende i konsernkontoordning		27 498 103	0
Leverandørgjeld		1 542 188	0
Gjeld til selskap i samme konsern		12 888 249	2 577 135
Annen kortsiktig gjeld		4 615 632	3 578 111
Sum kortsiktig gjeld		<u>46 544 172</u>	<u>6 155 246</u>
Sum gjeld		<u>4 577 434 453</u>	<u>3 999 484 234</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>5 793 878 125</u>	<u>5 161 132 364</u>

Oslo, 31.05.2021

Styret i Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

\_\_\_\_\_  
Knut Haraldson  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Ann-Sophie Bernhardine Hövelmann  
styremedlem

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

**Indirekte kontantstrøm**

## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

2020

2019

**Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter**

Resultat før skattekostnad	48 251 275	24 115 702
Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	57 220 907	40 900 000
Tap / Gevinst ved salg av varige driftsmidler	-122 123 828	-51 483 921
Endring i leverandørgjeld	1 542 188	-62 500
Endring i andre tidsavgrensingsposter	13 572 995	3 588 626
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-1 536 463</u>	<u>17 057 907</u>

**Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter**

Innbetalinger ved opptak av lån	537 561 293	2 247 478 211
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	326 971 112	3 016 214 830
Utbetaling av lån til datterselskap	280 172 311	307 516 016
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-69 582 130</u>	<u>-1 076 252 635</u>

**Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter**

innfusjonert egenkapital	2 881 125	1 098 539 245
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>2 881 125</u>	<u>1 098 539 245</u>

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-68 237 468	39 344 517
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	40 739 365	1 394 846
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	<u>-27 498 103</u>	<u>40 739 363</u>



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

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

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

### Kontantstrømpoppstilling

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



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 1 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS pr. 31.12.2020 består av:

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

### Eierstruktur

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

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

### Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	569 080	1 137 819 620	23 259 430	0	1 161 648 130
<b>Pr 01.01.2020</b>	<b>569 080</b>	<b>1 137 819 620</b>	<b>23 259 430</b>	<b>0</b>	<b>1 161 648 130</b>
Årets resultat				51 914 417	51 914 417
Fusjon *)		2 000 000		881 125	2 881 125
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>569 080</b>	<b>1 139 819 620</b>	<b>23 259 430</b>	<b>52 795 542</b>	<b>1 216 443 672</b>

\*) For å forenkle strukturen ble Stålfjæra Kombibyg AS 22.07.2020 fusjonert inn i Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS. Fusjonen er gjennomført til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2020.

### Note 3 Store enkelttransaksjoner

Selskapet har i 2020 avhendet samtlige aksjer i Bjørnstjerne Eiendom AS og Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 86-92 AS. Salget innebar en gevinst på henholdsvis MNOK 44,3 og MNOK 66,5 og er klassifisert som gevinst ved salg av eiendom i resultatregnskapet.

Selskapet har i tillegg mottatt restoppgjør etter salg av aksjene i Grønvold Gård AS som ble gjennomført i 2019. Inntektsført restoppgjør i 2020 beløper seg til MNOK 11,3.



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 4 Aksjer i datterselskap

	Eier- andel	Balansført verdi pr 31.12.2020	Egenkapital pr 31.12.2020	Resultat 2020
Aberdeen Cityterminalen AS	100,0%	195 406 653	18 993 485	5 128 278
Aberdeen Gneisveien 8 AS	100,0%	99 583 087	8 784 128	4 747 435
Aberdeen Gullhaugveien 7 AS	100,0%	48 282 584	30 000	2 971 079
Aberdeen Kongensgate 2 AS	100,0%	85 481 308	75 132 538	-1 930 905
Aberdeen Nøstet AS	100,0%	230 518 611	-2 315 813	996 495
Aberdeen Pilestredet 28 AS	100,0%	147 975 312	38 058 770	1 349 781
Arctic Prosjekt 148 AS	100,0%	483 768 445	487 651 362	581 843
Bassengbakken 1 AS	100,0%	71 143 478	55 253 178	1 322 068
Bølerveien 61 AS	100,0%	247 760 615	105 085 629	5 412 911
Bølerveien 65 AS	100,0%	72 165 026	23 974 905	1 351 079
Fugleåsen 6 AS	100,0%	286 329 054	81 298 220	8 896 041
Kanalveien 105 AS	100,0%	120 556 649	76 607 872	1 070 296
Mattias Skytters Vei 2 AS	100,0%	86 280 612	100 065 843	-32 764 024
Nittedalsgata 50 AS	100,0%	101 403 046	5 372 345	7 301 876
Oslo Skolebygg AS	100,0%	98 348 048	19 290 976	956 178
Pilestredet 19-21 AS	100,0%	236 947 274	17 668 459	9 233 927
Stålfjæra Kombibygge Newco AS	100,0%	100 805 152	17 074 919	1 375 677
Tollbugata 1a AS	100,0%	357 216 037	88 932 959	10 216 113
Valentinlyst Eiendom AS	100,0%	114 927 442	21 769 167	528 831
Vollsveien 2 A Og B AS	100,0%	218 163 160	19 585 786	7 040 798
Wergelandsveien 15 AS	100,0%	136 167 842	8 695 035	145 872
<b>Sum</b>		<b>3 539 229 435</b>	<b>1 267 009 763</b>	<b>35 931 648</b>

Aksjene i Mattias Skytters Vei AS er nedskrevet med ytterligere NOK 65 120 970 i 2020. Akkumulert nedskrivning pr. 31.12.2020 beløper seg til NOK 98 120 907 mill. iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. For å bedre likviditeten i datterselskapet er det i tillegg gjennomført et kapitalinnskudd på NOK 100 000 000 i 2020.

Selskapet har avgitt konsernbidrag til henholdsvis Aberdeen Gullhaugveien 7 AS på NOK 2 957 703 og til Aberdeen Nøstet AS på NOK 2 824 023. Avgitt konsernbidrag er ført mot kostpris på aksjene.

Aksjene i Bølerveien 65 AS ble nedskrevet med NOK 7 900 000 mill. i 2019. Nedskrivningen er reversert i 2020 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi.

Penneo Dokumentnøkkel: VKM6Q-B71DA-FSIEL-GE5B3-CVYH-FE6ST



### Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

Stålfjæra Kombibbygg KS ble i 2020 omdannet til et aksjeselskap gjennom reglene om skattefri omdannelse. Stålfjæra Kombibbygg KS ble avviklet i henhold til prosedyren som følger av selskapsloven og hele den eksisterende virksomheten ble overført til det nystiftede aksjeselskapet Stålfjæra Kombibbygg NewCo AS. Etter omdannelsen ble komplementaren Stålfjæra Kombibbygg AS innfusjonert i Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS. Fusjonen ble gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet og med virkning fra 01.01.2020.

Selskapet ervervet i 2020 samtlige aksjer i Arctic Prosjekt 148 AS som igjen ervervet samtlige aksjer i Bølerveien 63 AS. Videre ble det gjennomført en kapitalnedsettelse i Arctic Prosjekt 148 AS hvor aksjekapital og overkurs ble nedsatt til null med en påfølgende kapitalforhøyelse hvor aksjekapitalen ble økt til NOK 1 000 000 og overkursen økt til NOK 486 651 293.

Det vises til note 3 for oversikt over solgte selskaper i 2020.

Alle datterselskapene har forretningskontor i Oslo.

Penneo Dokumentnøkkel: VKM6Q-B71DA-F5IEL-GE5B3-CV1YH-FE6ST



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 5 Annen driftskostnad

#### Obligatorisk tjenstepensjon

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

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2020	2019
Revisjon	130 159	123 971
<b>Sum</b>	<b>130 159</b>	<b>123 971</b>

### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel (effekt av konsernbidrag)	-2 057 490	0
Endring i utsatt skattefordel (korrigering tidligere års feil)	180	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 605 832	840 583
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-3 663 142</b>	<b>840 583</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	48 251 275	24 115 702
Permanente forskjeller	-64 902 737	-20 294 872
Mottatt konsernbidrag	9 352 227	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 820 831
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-7 299 235</b>	<b>0</b>

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

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 299 235	0	7 299 235
Avskåret rentefradrag	-6 421 856	-6 421 856	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-13 721 091</b>	<b>-6 421 856</b>	<b>7 299 235</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 018 640</b>	<b>-1 412 808</b>	<b>1 605 832</b>



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
<b>Fordringer</b>		
Langsiktig lån til datterselskap	1 550 308 941	1 658 894 255
Konsernkontoordning	0	40 739 365
Fordringer konsern (konsernbidrag)	117 875 981	104 869 231
Andre kortsiktige fordringer konsern	583 445 131	207 694 255
<b>Sum</b>	<b>2 251 630 052</b>	<b>2 012 197 106</b>
<b>Gjeld</b>		
Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS	4 530 890 281	3 993 328 988
Kortsiktig gjeld innen konsern	7 106 523	2 577 135
Gjeld konsern (konsernbidrag)	5 781 726	0
Opptrekk på konsernkontoordning	27 498 103	0
<b>Sum</b>	<b>4 571 276 633</b>	<b>3 995 906 123</b>

Langsiktig mellomværende renteberegnes med 5,5 %.

### Note 8 Langsiktig mellomværende og pantstillelser/garantier

	2020	2019
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS	4 530 890 281	3 993 328 988
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 530 890 281</b>	<b>3 993 328 988</b>
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Langsiktig lån til datterselskap	1 550 308 941	1 658 894 255
<b>Sum</b>	<b>1 550 308 941</b>	<b>1 658 894 255</b>

Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen.

Penneo Dokumentnøkkel: VKM6Q-B71DA-FSIEL-GE5B3-CV1YH-FE6ST



## Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har uteestående på konsernkontoordningen kr. -27 498 103.  
Selskapet har stilt solidar garanti for konsernkontoordningen.

### Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det norske samfunnet var i 2020 sterkt preget av effektene av Covid-19, noe som også påvirket mange av Fondets leietakere negativt. Dette medførte at Fondet i pandemiens første fase måtte gi NOK 7 millioner i leierabatter, i hovedsak mot at leietakerne forlenget sine leieforhold. Siden juni 2020 og frem til mars 2021 har det ikke vært nødvendig å gi ytterligere rabatter, til tross for at samfunnet i ulike faser har vært preget av betydelig nedstengning og smittevernsrestriksjoner. Med utgangspunkt i en gradvis gjenåpning av samfunnet i 2021 som et resultat av vaksineprogrammet, i kombinasjon med en velposisjonert eiendomsportefølje, er forutsetningene til stede for at Fondet vil kunne klare seg godt i utleiemarkedet både på kort og lengre sikt. Porteføljen har lav ledighet, begrenset utløp av leiekontrakter på kort sikt og er i hovedsak eksponert mot leietakere innen bransjer som har vært mindre negativt påvirket av Covid-19.

Penneo Dokumentnøkkel: VKM6Q-B71DA-F5IEL-GE5B3-CV1YH-FE6ST



# 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."

## Knut Haraldson

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2081739

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-05-31 07:29:13Z



## Peder Hakon Schjoldager

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1264120

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-05-31 07:40:08Z



## Ann-Sophie B Hövelmann

Underskriver

Serienummer: 9578-5990-4-2488216

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-05-31 07:48:51Z



Penneo Dokumentnr: VKM6Q-B71DA-FSIEL-GE5B3-CV1YH-FE6ST

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/validate>



Til generalforsamlingen i Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Aberdeen Eiendomsfond Norge I Holding AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

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

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

---

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

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

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 31. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2021-05-31 16:51

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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