



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 895 548 472  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FOKUS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Fokus Nordic  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Bøygard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	2 491 750	2 845 578
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 491 750</b>	<b>2 845 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 491 750</b>	<b>-2 845 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		15 110 418	26 785 237
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	128 928 365	120 159 554
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 038 783</b>	<b>146 944 791</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		101 001 546
Reversert tidligere års nedskrivning	4	-65 210 388	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	298 488 179	276 836 930
Annen finanskostnad		3 444	2 942
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233 281 236</b>	<b>377 841 419</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 242 453</b>	<b>-230 896 628</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-91 734 203</b>	<b>-233 742 206</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 412 806	
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-93 147 009</b>	<b>-233 742 206</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-93 147 009</b>	<b>-233 742 206</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-93 147 009</b>	<b>-233 742 206</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-93 147 009	-233 742 206
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-93 147 009</b>	<b>-233 742 206</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		1 412 809
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 412 809</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	3 639 518 604	3 484 225 216
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	2 270 640 372	1 979 773 580
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 910 158 976</b>	<b>5 463 998 796</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 910 158 976</b>	<b>5 465 411 605</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			-1
Konsernfordringer	3, 8	200 872 450	246 526 614
<b>Sum fordringer</b>		<b>200 872 450</b>	<b>246 526 614</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>200 872 450</b>	<b>246 526 614</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 111 031 427</b>	<b>5 711 938 219</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	569 080	569 080
Overkurs	6	1 139 819 620	1 139 819 620



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen innskutt egenkapital	6	23 259 430	23 259 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 163 648 130</b>	<b>1 163 648 130</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap	6	-200 898 421	-142 279 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-200 898 421</b>	<b>-142 279 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>962 749 709</b>	<b>1 021 368 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	3	4 993 389 680	4 542 648 303
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 993 389 680</b>	<b>4 542 648 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 993 389 680</b>	<b>4 542 648 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende i konsernkontoordning	3, 8	91 887 096	74 169 776
Leverandørgjeld		687 500	695 023
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		62 317 442	73 056 205
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 892 038</b>	<b>147 921 004</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 148 281 718</b>	<b>4 690 569 307</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 111 031 427</b>	<b>5 711 938 219</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534570

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 895 548 472  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FOKUS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Fokus Nordic  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Bøygard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025

---

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: 895 548 472  
FOKUS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING  
AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	2 491 750	2 845 578
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 491 750</b>	<b>2 845 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 491 750</b>	<b>-2 845 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		15 110 418	26 785 237
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	128 928 365	120 159 554
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 038 783</b>	<b>146 944 791</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		101 001 546
Reversert tidligere års nedskrivning	4	-65 210 388	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	298 488 179	276 836 930
Annen finanskostnad		3 444	2 942
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233 281 236</b>	<b>377 841 419</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 242 453</b>	<b>-230 896 628</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-91 734 203</b>	<b>-233 742 206</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 412 806	
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-93 147 009</b>	<b>-233 742 206</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-93 147 009</b>	<b>-233 742 206</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-93 147 009</b>	<b>-233 742 206</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-93 147 009	-233 742 206
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-93 147 009</b>	<b>-233 742 206</b>



Organisasjonsnr: 895 548 472  
FOKUS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING  
AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 1 412 809  
Sum immaterielle eiendeler 1 412 809

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 3 639 518 604 3 484 225 216  
Investering i annet foretak i samme konsern 4  
Lån til foretak i samme konsern 3, 7 2 270 640 372 1 979 773 580  
Sum finansielle anleggsmidler 5 910 158 976 5 463 998 796

Sum anleggsmidler 5 910 158 976 5 465 411 605

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer -1  
Konsernfordringer 3, 8 200 872 450 246 526 614  
Sum fordringer 200 872 450 246 526 614

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 4

Sum omløpsmidler 200 872 450 246 526 614

SUM EIENDELER 6 111 031 427 5 711 938 219

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 9 569 080 569 080  
Overkurs 6 1 139 819 620 1 139 819 620  
Annen innskutt egenkapital 6 23 259 430 23 259 430  
Sum innskutt egenkapital 1 163 648 130 1 163 648 130

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital/udekket tap 6 -200 898 421 -142 279 218



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-200 898 421</b>	<b>-142 279 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>962 749 709</b>	<b>1 021 368 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	3	4 993 389 680	4 542 648 303
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 993 389 680</b>	<b>4 542 648 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 993 389 680</b>	<b>4 542 648 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende i			
konsernkontoordning	3, 8	91 887 096	74 169 776
Leverandørgjeld		687 500	695 023
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		62 317 442	73 056 205
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 892 038</b>	<b>147 921 004</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 148 281 718</b>	<b>4 690 569 307</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 111 031 427</b>	<b>5 711 938 219</b>



Organisasjonsnr: 895 548 472  
FOKUS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING  
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

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



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>

Oslo, 23. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID	2025-05-23 13:48

**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.



# Årsregnskap 2024

## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 895 548 472



## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Styrets årsberetning

#### 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 31.12.2024 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 2024 er dominert av renter til morselskapet DEAS Eiendomsfond Norge 1 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 962 749 709.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet med tilhørende noter et rettvisende 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 -91 887 096.

I 2024 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 2024 var NOK -17 717 319. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK 145 338 886. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde NOK -90 000 000. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2024 beløper seg til NOK -73 056 205.

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

## Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

## Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -93 147 009 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	93 147 009

Oslo, 23.05.2025

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Magnus Stranden Alstad  
styremedlem

Lars Flåøyen  
styreleder

Lise Berge Brattvåg  
styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad	2	2 491 750	2 845 578
Sum driftskostnader		<u>2 491 750</u>	<u>2 845 578</u>
Driftsresultat		<u>-2 491 750</u>	<u>-2 845 578</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		15 110 418	26 785 237
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	128 928 365	120 159 554
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	0	101 001 546
Reversert tidligere års nedskrivning	4	65 210 388	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	298 488 179	276 836 930
Annen finanskostnad		3 444	2 942
Resultat av finansposter		<u>-89 242 453</u>	<u>-230 896 628</u>
Resultat før skattekostnad		-91 734 203	-233 742 206
Skattekostnad på resultat	5	1 412 806	0
Resultat		<u>-93 147 009</u>	<u>-233 742 206</u>
Årsresultat	6	<u>-93 147 009</u>	<u>-233 742 206</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital		93 147 009	233 742 206
Sum overføringer		<u>-93 147 009</u>	<u>-233 742 206</u>



<b>Balanse</b>			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	1 412 809
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>1 412 809</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	3 639 518 604	3 484 225 216
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	2 270 640 372	1 979 773 580
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 910 158 976</u>	<u>5 463 998 796</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 910 158 976</u>	<u>5 465 411 605</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	-1
Fordring på selskap i samme konsern	3, 8	200 872 450	246 526 614
Sum fordringer		<u>200 872 450</u>	<u>246 526 614</u>
Sum omløpsmidler		<u>200 872 450</u>	<u>246 526 614</u>
Sum eiendeler		<u>6 111 031 427</u>	<u>5 711 938 219</u>

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Side 5



## Balanse

### Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	569 080	569 080
Overkurs	6	1 139 819 620	1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital	6	23 259 430	23 259 430
Sum innskutt egenkapital		<u>1 163 648 130</u>	<u>1 163 648 130</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap	6	-200 898 421	-142 279 218
Sum opptjent egenkapital		<u>-200 898 421</u>	<u>-142 279 218</u>
Sum egenkapital	6	<u>962 749 709</u>	<u>1 021 368 912</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	4 993 389 680	4 542 648 303
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 993 389 680</u>	<u>4 542 648 303</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende i konsernkontoordning	3, 8	91 887 096	74 169 776
Leverandørgjeld		687 500	695 023
Gjeld til selskap i samme konsern		62 317 442	73 056 205
Sum kortsiktig gjeld		<u>154 892 038</u>	<u>147 921 004</u>
Sum gjeld		<u>5 148 281 718</u>	<u>4 690 569 307</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>6 111 031 427</u>	<u>5 711 938 219</u>

Oslo, 23.05.2025

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

\_\_\_\_\_  
Magnus Stranden Alstad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Flåøyen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Lise Berge Brattvåg  
styremedlem



<b>Kontantstrøm</b>			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-91 734 203	-233 742 206
Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	4	-65 210 388	101 001 546
Endring i leverandørgjeld		-7 523	-145 945
Innbetaling av konsernbidrag og inntekt på inv i c		171 526 614	143 237 766
Endring i andre tidsavgrensningsposter		130 764 386	-22 941 284
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>145 338 886</u>	<u>-12 590 123</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved investering i datterselskap		0	61 497
Utbetaling av lån til datterselskap		90 000 000	25 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-90 000 000</u>	<u>-25 061 497</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av konsernbidrag		73 056 205	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-73 056 205</u>	<u>0</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 717 319	-37 651 620
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		-74 169 776	-36 518 154
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	3, 8	<u>-91 887 095</u>	<u>-74 169 774</u>

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Side 7



## Noter **Deas 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.

### Kontantstrømoppstilling

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



## Noter Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 1 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig innvirkning på resultat eller balanse pr 31.12.2024.

### Note 2 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 2024. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2024	2023
Revisjon	51 800	51 675
Forretningsførsel	2 750 000	2 750 000
<b>Sum</b>	<b>2 801 800</b>	<b>2 801 675</b>

DEAS Fund Management AS er selskapets forretningsfører.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Langsiktig lån til datterselskap	2 270 640 372	1 979 773 580
Konsernkontoordning	0	0
Fordringer konsern (konsernbidrag)	197 372 450	171 526 614
Andre kortsiktige fordringer konsern	3 500 000	75 000 000
<b>Sum</b>	<b>2 471 512 822</b>	<b>2 226 300 194</b>
<b>Gjeld</b>		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 993 389 680	4 542 648 303
Gjeld konsern	62 317 442	73 056 205
Opptrekk på konsernkontoordning	91 887 096	74 169 776
<b>Sum</b>	<b>5 147 594 218</b>	<b>4 689 874 284</b>

Renter på langsiktig mellomværende vurderes årlig. For 2024 er det beregnet rente med 6,5 %.



## Noter Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 4 Aksjer i datterselskap

	Eier- andel	Balansført verdi pr 31.12.2024	Egenkapital pr 31.12.2024	Resultat 2024
Bassengbakken 1 AS	100,0%	57 708 224	40 910 888	3 160 435
Bølerveien 61 AS	100,0%	225 847 403	90 155 358	7 564 568
Bølerveien 63 AS	100,0%	367 705 459	140 096 897	12 858 692
Bølerveien 65 AS	100,0%	72 288 875	17 759 933	2 364 397
Cityterminalen AS	100,0%	190 072 740	26 455 614	3 173 828
Fugleåsen 6 AS	100,0%	259 406 284	71 296 199	11 548 342
Gneisveien 8 Berger AS	100,0%	86 209 438	5 523 518	6 235 156
Gullhaugveien 7 AS	100,0%	49 528 824	1 612 758	3 128 360
Kanalveien 105 AS	100,0%	130 567 294	70 185 337	-807 917
Kongensgate 2 Trondheim AS	100,0%	73 690 676	46 352 778	-1 216 647
Mattias Skytters Vei 2 AS	100,0%	103 292 899	112 737 115	4 143 674
Nittedalsgata 50 AS	100,0%	85 842 645	8 185 613	11 066 074
Nøstet Bergen AS	100,0%	254 190 142	2 886 883	3 036 477
Olav Tryggvasons Gate 40 AS	100,0%	121 035 300	49 675 496	-894 148
Oslo Skolebygg AS	100,0%	99 961 377	3 681 311	-2 607 061
Pilestredet 19-21 AS	100,0%	215 926 845	14 048 301	8 729 241
Pilestredet 28 AS	100,0%	135 552 206	32 088 270	-4 362 799
RESIDENCEKVARTALET HOLDING AS	100,0%	179 737 036	56 685 706	-807 917
Stålfjæra Kombibbygg Newco AS	100,0%	92 255 850	7 652 474	2 164 162
Tollbugata 1a AS	100,0%	365 285 058	54 691 971	632 217
Valentinlyst Eiendom AS	100,0%	102 569 255	10 430 347	3 945 332
VOLLSVEIEN 2 A OG B AS	100,0%	217 106 280	5 808 189	-3 749 599
Wergelandsveien 15 AS	100,0%	153 702 926	13 072 957	-9 706 281
Deas Tomt Spv AS	100,0%	35 570	30 000	0
Sum		3 639 518 607	882 023 914	59 598 585

Følgende selskaper kvalifiserer for nedskrivningsbehov og total nedskrivning for disse selskapene er:

Mattias Skyttervei 2 AS: NOK 88 583 039

Cityterminalen AS: NOK 17 201 257

Olav Tryggvasons gate 40 AS: NOK 17 646 878

Pilestredet 28 AS: NOK 15 387 024

Wergelandsveien 15 AS: NOK 3 005 369

Selskapet har skutt inn ny kapital i Wergelandsveien 15 AS, Gullhaugveien 7 AS, Nittedalsgata 50 AS og Nøstet Bergen AS, med henholdsvis NOK 15 000 000, NOK 4 000 000, NOK 6 000 000, NOK 12 000 000 i 2024.

Selskapet kjøpte Residencekvartalet Holding AS 20.12.24.

Alle datterselskapene har forretningskontor i Oslo.



## Noter Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	1 412 806	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 412 806</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-91 734 203	-233 742 206
Permanente forskjeller	-65 210 388	101 001 546
Mottatt konsernbidrag	182 262 032	144 741 377
Avgitt konsernbidrag	-25 317 442	-12 000 717
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-37 852 102	-35 372 660
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 569 837	-2 640 158
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	43 421 939	38 012 818
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Avskåret rentefradrag	-6 421 856	-6 421 856	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 421 856	0	-6 421 856
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-6 421 856</b>	<b>-6 421 856</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-1 412 808</b>	<b>-1 412 808</b>



## Noter Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	569 080	1 139 819 620	23 259 430	-142 279 218	1 021 368 912
Pr 01.01.2024	569 080	1 139 819 620	23 259 430	-142 279 218	1 021 368 912
Årets resultat				-93 147 009	-93 147 009
Netto mottatt konsernbidrag				34 527 806	34 527 806
Pr 31.12.2024	569 080	1 139 819 620	23 259 430	-200 898 421	962 749 709

### Note 7 Langsiktig mellomværende og pantstillelser/garantier

	2024	2023
<b>Langsiktig gjeld</b>		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 993 389 680	4 542 648 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 993 389 680</b>	<b>4 542 648 303</b>
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Langsiktig lån til datterselskap	2 270 640 372	1 979 773 580
<b>Sum</b>	<b>2 270 640 372</b>	<b>1 979 773 580</b>

Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskap selges.

### Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har utestående på konsernkontoordningen kr. -91 887 096.

Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen.



## Noter Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS pr. 31.12.2024 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
Deas 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 DEAS Eiendomsfond Norge 1 AS, org.nr. 997 592 816 som har forretningsadresse Henrik Ibsens gate 100, Oslo, og konsernregnskap kan fås utlevert der.

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

This documents contains 13 pages before this page  
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

**Lise Berge Brattvåg**

65855d62-fd3b-48cc-a30c-0f22e65b2ea8 - 2025-05-23 09:50:23 UTC +03:00  
BankID - b6573d47-cce3-4527-96b7-7d2fd713c8d - NO

**Lars Flåøyen**

17008b57-a013-4dfb-a47e-82658c82a6c7 - 2025-05-23 10:36:51 UTC +03:00  
BankID - 7419e08b-0b29-4d02-938e-161d713c44ab - NO

**Magnus Stranden Alstad**

6e5bad73-7ec5-47ba-8796-3c416a4937f7 - 2025-05-23 10:50:01 UTC +03:00  
BankID - 0c98b721-93e6-4345-9e01-0b7281304fa6 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/b865de7b-350c-4485-bc63-06786acf296f>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



# Årsregnskap 2024

## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 895 548 472



## Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Styrets årsberetning

#### 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 31.12.2024 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 2024 er dominert av renter til morselskapet DEAS Eiendomsfond Norge 1 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 962 749 709.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet med tilhørende noter et rettvisende 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 -91 887 096.

I 2024 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 2024 var NOK -17 717 319. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK 145 338 886. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde NOK -90 000 000. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2024 beløper seg til NOK -73 056 205.

## 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 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -93 147 009 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	93 147 009

Oslo, 23.05.2025

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

---

Magnus Stranden Alstad  
styremedlem

---

Lars Flåøyen  
styreleder

---

Lise Berge Brattvåg  
styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad	2	<u>2 491 750</u>	<u>2 845 578</u>
Sum driftskostnader		<u><b>2 491 750</b></u>	<u><b>2 845 578</b></u>
Driftsresultat		<u><b>-2 491 750</b></u>	<u><b>-2 845 578</b></u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		15 110 418	26 785 237
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	128 928 365	120 159 554
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	0	101 001 546
Reversert tidligere års nedskrivning	4	65 210 388	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	298 488 179	276 836 930
Annen finanskostnad		3 444	2 942
Resultat av finansposter		<u><b>-89 242 453</b></u>	<u><b>-230 896 628</b></u>
Resultat før skattekostnad		-91 734 203	-233 742 206
Skattekostnad på resultat	5	<u>1 412 806</u>	<u>0</u>
Resultat		<u><b>-93 147 009</b></u>	<u><b>-233 742 206</b></u>
Årsresultat	6	<u><b>-93 147 009</b></u>	<u><b>-233 742 206</b></u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital		<u>93 147 009</u>	<u>233 742 206</u>
Sum overføringer		<u><b>-93 147 009</b></u>	<u><b>-233 742 206</b></u>



## Balanse

### Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	1 412 809
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>1 412 809</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	3 639 518 604	3 484 225 216
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	2 270 640 372	1 979 773 580
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 910 158 976</u>	<u>5 463 998 796</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 910 158 976</u>	<u>5 465 411 605</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	-1
Fordring på selskap i samme konsern	3, 8	200 872 450	246 526 614
Sum fordringer		<u>200 872 450</u>	<u>246 526 614</u>
Sum omløpsmidler		<u>200 872 450</u>	<u>246 526 614</u>
Sum eiendeler		<u>6 111 031 427</u>	<u>5 711 938 219</u>



## Balanse

### Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	569 080	569 080
Overkurs	6	1 139 819 620	1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital	6	23 259 430	23 259 430
Sum innskutt egenkapital		<u>1 163 648 130</u>	<u>1 163 648 130</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap	6	-200 898 421	-142 279 218
Sum opptjent egenkapital		<u>-200 898 421</u>	<u>-142 279 218</u>
Sum egenkapital	6	<u>962 749 709</u>	<u>1 021 368 912</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	4 993 389 680	4 542 648 303
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 993 389 680</u>	<u>4 542 648 303</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende i konsernkontoordning	3, 8	91 887 096	74 169 776
Leverandørgjeld		687 500	695 023
Gjeld til selskap i samme konsern		62 317 442	73 056 205
Sum kortsiktig gjeld		<u>154 892 038</u>	<u>147 921 004</u>
Sum gjeld		<u>5 148 281 718</u>	<u>4 690 569 307</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>6 111 031 427</u>	<u>5 711 938 219</u>

Oslo, 23.05.2025

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

\_\_\_\_\_  
Magnus Stranden Alstad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Flåøyen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Lise Berge Brattvåg  
styremedlem



<b>Kontantstrøm</b>			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-91 734 203	-233 742 206
Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	4	-65 210 388	101 001 546
Endring i leverandørgjeld		-7 523	-145 945
Innbetaling av konsernbidrag og inntekt på inv i c		171 526 614	143 237 766
Endring i andre tidsavgrensingsposter		130 764 386	-22 941 284
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>145 338 886</u>	<u>-12 590 123</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved investering i datterselskap		0	61 497
Utbetaling av lån til datterselskap		90 000 000	25 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-90 000 000</u>	<u>-25 061 497</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av konsernbidrag		73 056 205	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-73 056 205</u>	<u>0</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 717 319	-37 651 620
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		-74 169 776	-36 518 154
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	3, 8	<u>-91 887 095</u>	<u>-74 169 774</u>



## Noter **Deas 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.

### **Kontantstrømpoppstilling**

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



## Noter **Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS**

### Note 1 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig innvirkning på resultat eller balanse pr 31.12.2024.

### Note 2 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 2024. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2024	2023
Revisjon	51 800	51 675
Forretningsførsel	2 750 000	2 750 000
<b>Sum</b>	<b>2 801 800</b>	<b>2 801 675</b>

DEAS Fund Management AS er selskapets forretningsfører.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Langsiktig lån til datterselskap	2 270 640 372	1 979 773 580
Konsernkontoordning	0	0
Fordringer konsern (konsernbidrag)	197 372 450	171 526 614
Andre kortsiktige fordringer konsern	3 500 000	75 000 000
<b>Sum</b>	<b>2 471 512 822</b>	<b>2 226 300 194</b>
<b>Gjeld</b>		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 993 389 680	4 542 648 303
Gjeld konsern	62 317 442	73 056 205
Opptrekk på konsernkontoordning	91 887 096	74 169 776
<b>Sum</b>	<b>5 147 594 218</b>	<b>4 689 874 284</b>

Renter på langsiktig mellomværende vurderes årlig. For 2024 er det beregnet rente med 6,5 %.



## Noter Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 4 Aksjer i datterselskap

	Eier- andel	Balanseført verdi pr 31.12.2024	Egenkapital pr 31.12.2024	Resultat 2024
Bassengbakken 1 AS	100,0%	57 708 224	40 910 888	3 160 435
Bølerveien 61 AS	100,0%	225 847 403	90 155 358	7 564 568
Bølerveien 63 AS	100,0%	367 705 459	140 096 897	12 858 692
Bølerveien 65 AS	100,0%	72 288 875	17 759 933	2 364 397
Cityterminalen AS	100,0%	190 072 740	26 455 614	3 173 828
Fugleåsen 6 AS	100,0%	259 406 284	71 296 199	11 548 342
Gneisveien 8 Berger AS	100,0%	86 209 438	5 523 518	6 235 156
Gullhaugveien 7 AS	100,0%	49 528 824	1 612 758	3 128 360
Kanalveien 105 AS	100,0%	130 567 294	70 185 337	-807 917
Kongensgate 2 Trondheim AS	100,0%	73 690 676	46 352 778	-1 216 647
Mattias Skytters Vei 2 AS	100,0%	103 292 899	112 737 115	4 143 674
Nittedalsgata 50 AS	100,0%	85 842 645	8 185 613	11 066 074
Nøstet Bergen AS	100,0%	254 190 142	2 886 883	3 036 477
Olav Tryggvasons Gate 40 AS	100,0%	121 035 300	49 675 496	-894 148
Oslo Skolebygg AS	100,0%	99 961 377	3 681 311	-2 607 061
Pilestredet 19-21 AS	100,0%	215 926 845	14 048 301	8 729 241
Pilestredet 28 AS	100,0%	135 552 206	32 088 270	-4 362 799
RESIDENCEKVARTALET HOLDING AS	100,0%	179 737 036	56 685 706	-807 917
Stålfjæra Kombibygge Newco AS	100,0%	92 255 850	7 652 474	2 164 162
Tollbugata 1a AS	100,0%	365 285 058	54 691 971	632 217
Valentinlyst Eiendom AS	100,0%	102 569 255	10 430 347	3 945 332
VOLLSVEIEN 2 A OG B AS	100,0%	217 106 280	5 808 189	-3 749 599
Wergelandsveien 15 AS	100,0%	153 702 926	13 072 957	-9 706 281
Deas Tomt Spv AS	100,0%	35 570	30 000	0
Sum		3 639 518 607	882 023 914	59 598 585

Følgende selskaper kvalifiserer for nedskrivningsbehov og total nedskrivning for disse selskapene er:

Mattias Skyttervei 2 AS: NOK 88 583 039

Cityterminalen AS: NOK 17 201 257

Olav Tryggvasons gate 40 AS: NOK 17 646 878

Pilestredet 28 AS: NOK 15 387 024

Wergelandsveien 15 AS: NOK 3 005 369

Selskapet har skutt inn ny kapital i Wergelandsveien 15 AS, Gullhaugveien 7 AS, Nittedalsgata 50 AS og Nøstet Bergen AS, med henholdsvis NOK 15 000 000, NOK 4 000 000, NOK 6 000 000, NOK 12 000 000 i 2024.

Selskapet kjøpte Residencekvartalet Holding AS 20.12.24.

Alle datterselskapene har forretningskontor i Oslo.



## Noter Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	1 412 806	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 412 806</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-91 734 203	-233 742 206
Permanente forskjeller	-65 210 388	101 001 546
Mottatt konsernbidrag	182 262 032	144 741 377
Avgitt konsernbidrag	-25 317 442	-12 000 717
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-37 852 102	-35 372 660
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 569 837	-2 640 158
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	43 421 939	38 012 818
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Avskåret rentefradrag	-6 421 856	-6 421 856	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 421 856	0	-6 421 856
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-6 421 856</b>	<b>-6 421 856</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-1 412 808</b>	<b>-1 412 808</b>



## Noter Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	569 080	1 139 819 620	23 259 430	-142 279 218	1 021 368 912
Pr 01.01.2024	569 080	1 139 819 620	23 259 430	-142 279 218	1 021 368 912
Årets resultat				-93 147 009	-93 147 009
Netto mottatt konsernbidrag				34 527 806	34 527 806
Pr 31.12.2024	569 080	1 139 819 620	23 259 430	-200 898 421	962 749 709

### Note 7 Langsiktig mellomværende og pantstillelser/garantier

	2024	2023
<b>Langsiktig gjeld</b>		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 993 389 680	4 542 648 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 993 389 680</b>	<b>4 542 648 303</b>
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Langsiktig lån til datterselskap	2 270 640 372	1 979 773 580
<b>Sum</b>	<b>2 270 640 372</b>	<b>1 979 773 580</b>

Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskap selges.

### Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har utestående på konsernkontoordningen kr. -91 887 096.

Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen.



## Noter **Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS**

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS pr. 31.12.2024 består av:

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

### Eierstruktur

	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Deas 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 DEAS Eiendomsfond Norge 1 AS, org.nr. 997 592 816 som har forretningsadresse Henrik Ibsens gate 100, Oslo, og konsernregnskap kan fås utlevert der.