



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	599 000	644 000
Annen driftskostnad	3,4,13	11 181 000	11 822 000
Sum kostnader		11 780 000	12 466 000
Driftsresultat		-11 780 000	-12 466 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 991 000	0
Inntekt på andre investeringer		0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	6 833 000	45 489 000
Annen finansinntekt		3 910 000	1 172 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			0
Sum finansinntekter		12 734 000	46 661 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		135 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		910 000	
Annen finanskostnad		44 000	40 000
Sum finanskostnader		135 954 000	40 000
Netto finans		-123 220 000	46 621 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-135 000 000	34 155 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	0	7 514 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-135 000 000	26 641 000
Årsresultat		-135 000 000	26 641 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		-185 900 000	2 241 000
Tilleggsutbytte		50 900 000	24 400 000
Sum overføringer og disponeringer		-135 000 000	26 641 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 183 195 000	1 318 195 000
Lån til foretak i samme konsern	7	81 656 000	124 697 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 264 851 000	1 442 892 000
Sum anleggsmidler		1 264 851 000	1 442 892 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsikrige fordringer		81 000	80 000
Konsernfordringer	7	25 267 000	54 351 000
Sum fordringer		25 348 000	54 431 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,11	126 427 000	54 427 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 427 000	54 427 000
Sum omløpsmidler		151 775 000	108 858 000
SUM EIENDELER		1 416 626 000	1 551 750 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	137 654 000	136 597 000
Overkurs	8	1 170 863 000	1 343 024 000
Sum innskutt egenkapital		1 308 517 000	1 479 621 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 308 517 000	1 479 621 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	8	20 900 000	0
Kortsiktig konserngjeld	7	65 125 000	54 121 000
Annen kortsiktig gjeld	9	2 686 000	3 212 000
Innbetalt egenkapital, ikke vedtatt	9	19 398 000	14 796 000
Sum kortsiktig gjeld		108 109 000	72 129 000
Sum gjeld		108 109 000	72 129 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 416 626 000	1 551 750 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	106 264 000	88 551 000
Andre inntekter	2	4 744 000	14 447 000
Gevinst salg eiendom	2	7 887 000	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		118 895 000	102 998 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4	599 000	644 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	9 631 000	41 865 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	135 000 000	0
Annen driftskostnad	3,4,13	36 815 000	34 028 000
Sum kostnader		182 045 000	76 537 000
Driftsresultat		-63 150 000	26 461 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 832 000	1 653 000
Sum finansinntekter		3 832 000	1 653 000
Annen finanskostnad		30 243 000	19 392 000
Sum finanskostnader		30 243 000	19 392 000
Netto finans		-26 411 000	-17 739 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-89 561 000	8 722 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 380 000	4 395 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-93 941 000	4 327 000
Årsresultat		-93 941 000	4 327 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		-144 841 000	-20 074 000
Tilleggsutbytte		50 900 000	24 400 000
Sum overføringer og disponeringer		-93 941 000	4 326 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 836 425 000	2 009 107 000
Maskiner og anlegg	5	12 356 000	13 407 000
Sum varige driftsmidler		1 848 781 000	2 022 514 000
Sum anleggsmidler		1 848 781 000	2 022 514 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	34 107 000	42 032 000
Andre kortsikrige fordringer		1 128 000	7 647 000
Andre langsiktige fordringer		28 170 000	31 047 000
Sum fordringer		63 405 000	80 726 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 427 000	57 097 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 427 000	57 097 000
Sum omløpsmidler		189 832 000	137 823 000
SUM EIENDELER		2 038 613 000	2 160 337 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		137 654 000	136 597 000
Overkurs		1 177 878 000	1 312 525 000
Sum innskutt egenkapital		1 315 532 000	1 449 122 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 315 532 000	1 449 122 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	28 203 000	25 030 000
Sum avsetninger for forpliktelser		28 203 000	25 030 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	293 235 000	486 679 000
Sum annen langsiktig gjeld		293 235 000	486 679 000
Sum langsiktig gjeld		321 438 000	511 709 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	302 250 000	124 900 000
Leverandørgjeld		2 757 000	10 015 000
Skyldige offentlige avgifter		10 718 000	10 182 000
Utbytte	8	20 900 000	0
Annen kortsiktig gjeld		45 620 000	39 613 000
Innbetalt egenkapital ikke vedtatt		19 398 000	14 796 000
Sum kortsiktig gjeld		401 643 000	199 506 000
Sum gjeld		723 081 000	711 215 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 038 613 000	2 160 337 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 423167

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.03.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.06.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	599 000	644 000
Annen driftskostnad	3, 4, 13	11 181 000	11 822 000
Sum kostnader		11 780 000	12 466 000
Driftsresultat		-11 780 000	-12 466 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 991 000	0
Inntekt på andre investeringer		0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	6 833 000	45 489 000
Annen finansinntekt		3 910 000	1 172 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			0
Sum finansinntekter		12 734 000	46 661 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		135 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		910 000	
Annen finanskostnad		44 000	40 000
Sum finanskostnader		135 954 000	40 000
Netto finans		-123 220 000	46 621 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-135 000 000	34 155 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	0	7 514 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-135 000 000	26 641 000
Årsresultat		-135 000 000	26 641 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		-185 900 000	2 241 000
Tilleggsutbytte		50 900 000	24 400 000
Sum overføringer og disponeringer		-135 000 000	26 641 000



Organisasjonsnr: 913 637 100
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	1 183 195 000	1 318 195 000
Lån til foretak i samme konsern	7	81 656 000	124 697 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 264 851 000	1 442 892 000
Sum anleggsmidler		1 264 851 000	1 442 892 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsikrige fordringer		81 000	80 000
Konsernfordringer	7	25 267 000	54 351 000
Sum fordringer		25 348 000	54 431 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,11	126 427 000	54 427 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 427 000	54 427 000
Sum omløpsmidler		151 775 000	108 858 000

SUM EIENDELER **1 416 626 000** **1 551 750 000**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8	137 654 000	136 597 000
Overkurs	8	1 170 863 000	1 343 024 000
Sum innskutt egenkapital		1 308 517 000	1 479 621 000

Sum egenkapital **1 308 517 000** **1 479 621 000**

Sum langsiktig gjeld **0** **0**

Kortsiktig gjeld



Utbytte	8	20 900 000	0
Kortsiktig konserngjeld	7	65 125 000	54 121 000
Annen kortsiktig gjeld	9	2 686 000	3 212 000
Innbetalt egenkapital, ikke vedtatt	9	19 398 000	14 796 000
Sum kortsiktig gjeld		108 109 000	72 129 000
Sum gjeld		108 109 000	72 129 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 416 626 000	1 551 750 000



Organisasjonsnr: 913 637 100
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	106 264 000	88 551 000
Andre inntekter	2	4 744 000	14 447 000
Gevinst salg eiendom	2	7 887 000	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		118 895 000	102 998 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4	599 000	644 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	9 631 000	41 865 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	135 000 000	0
Annen driftskostnad	3,4,13	36 815 000	34 028 000
Sum kostnader		182 045 000	76 537 000
Driftsresultat		-63 150 000	26 461 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 832 000	1 653 000
Sum finansinntekter		3 832 000	1 653 000
Annen finanskostnad		30 243 000	19 392 000
Sum finanskostnader		30 243 000	19 392 000
Netto finans		-26 411 000	-17 739 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 380 000	4 395 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-93 941 000	4 327 000
Årsresultat		-93 941 000	4 327 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		-144 841 000	-20 074 000
Tilleggsutbytte		50 900 000	24 400 000
Sum overføringer og disponeringer		-93 941 000	4 326 000



Organisasjonsnr: 913 637 100
DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 836 425 000	2 009 107 000
Maskiner og anlegg	5	12 356 000	13 407 000
Sum varige driftsmidler		1 848 781 000	2 022 514 000

Sum anleggsmidler		1 848 781 000	2 022 514 000
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	34 107 000	42 032 000
Andre kortsikrige fordringer		1 128 000	7 647 000
Andre langsiktige fordringer		28 170 000	31 047 000
Sum fordringer		63 405 000	80 726 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 427 000	57 097 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 427 000	57 097 000

Sum omløpsmidler		189 832 000	137 823 000
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		2 038 613 000	2 160 337 000
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		137 654 000	136 597 000
Overkurs	1	177 878 000	1 312 525 000
Sum innskutt egenkapital		1 315 532 000	1 449 122 000

Sum egenkapital		1 315 532 000	1 449 122 000
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	10	28 203 000	25 030 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		28 203 000	25 030 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	293 235 000	486 679 000
Sum annen langsiktig gjeld		293 235 000	486 679 000
Sum langsiktig gjeld		321 438 000	511 709 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	302 250 000	124 900 000
Leverandørgjeld		2 757 000	10 015 000
Skyldige offentlige avgifter		10 718 000	10 182 000
Utbytte	8	20 900 000	0
Annen kortsiktig gjeld		45 620 000	39 613 000
Innbetalt egenkapital ikke vedtatt		19 398 000	14 796 000
Sum kortsiktig gjeld		401 643 000	199 506 000
Sum gjeld		723 081 000	711 215 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 038 613 000	2 160 337 000



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



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

Den 21. mars 2024 ble det avholdt styremøte i DEAS Norway Balanced Property Fund AS, org. nr. 913 637 100 ("**Selskapet**"). Styremøtet ble avholdt i DEAS' lokaler i Henrik Ibsens Gate 100.

Følgende styremedlemmer deltok:

- Siri Merethe Rønning
- Kyrre Lindquist
- Dag Konrad Ellinggard

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

Fra forvalter deltok Lise Berge Brattvåg, Geir Gulbrandsen og Simen Ingvaldsen, alle fra DEAS. I tillegg møtte revisjonspartner Øyvind Hjemgård og Supervisor Lars Haslestad fra BDO på gjennomgangen av årsregnskap/årsberetning. Rikard Eriksen fra CBRE gjennomgikk sak 4 – HMS.

Torbjørn Sætre meldte frafall.

Følgende saker ble behandlet:

1. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

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

Penneo Dokumentnøkkel: X3FCL-4P4D5-DQGO5-F3NNW-D5GYO-N026Y

2. REGNSKAP / KURS Q4-2023

Geir G. gikk igjennom hovedelementene i regnskapet og kursberegningen for fjerde kvartal 2023. VEK endte på NOK 1,0534, ned fra NOK 1,1163 forrige kvartal. Finans- og driftsmessig ble regnskapet som forventet. Utbytte vedtatt i september 2023 ble utbetalt i oktober 2023.

Reinvesteringer ble beregnet når VEK per Q4-2023 var klar.

Styret rettet spørsmål til nedjustering av verdi på Akersgata 16, der forvalter orienterte om at dette er en eiendom med lav yield og med stor spredning mellom verdivurderingene. Det ble også rettet spørsmål til hvordan avkastningen i fondet har vært sammenliknet med tilsvarende produkter. Forvalter forklarte at det egentlig ikke er så mange tilsvarende produkter å sammenlikne avkastningen med grunnet kapitalstrukturen. Det anses derfor mer hensiktsmessig å sammenlikne eiendomsporteføljen med verdien av sammenlignbar eiendom i markedet. Forvalter vil til neste styremøte lage en analyse som tar for seg avkastningen i fondet mot andre eiendomsprodukter.

Styret trakk også frem at det tekniske bak nedskrivningene av eiendommene burde komme bedre frem, enten i tilhørende regnskapsnote eller i beretningen.

Vedtak: "Styret tok regnskapet og kursberegningen for Q4-2023 til etterretning"

3. UTBETALING AV UTBYTTE

Fondsledelsen ved Geir G./ Lise B. orienterte om Selskapets økonomiske stilling (egenkapital og likviditet) sett opp mot likviditetsprognosen for kommende 12 måneders periode med utgangspunkt fra siste regnskapsdato 31. desember 2022 (siste avlagte regnskap).

Fondsledelsens forslag er en utdeling på NOK 20,9 millioner, noe som er i tråd med målsatt utdeling i fondet. Innstillingen er noe konservativ, men gitt dagens marked der det fortsatt er noe usikkerhet rundt fremtidige finansieringskostnader, mener forvalter at vi bør følge etablert prinsipp om at utdelingen spiller direkteavkastningen for andre halvår 2023.

Styret rettet spørsmål til om det er noen usikkerhet knyttet til noen av de større leietakerne i fondet, der forvalter orienterte om at dette ikke er noe problem per dags dato. Utestående per februar 2024, er kun relatert til avregning FK etc.

Videre ble den økte kontantbeholdningen som følge av salget av Småstrandgt. 6 i Bergen, med overtakelse 30. november 2023, diskutert med tanke på investorenes forventning om «arbeidende kapital» i eiendom, ikke innskudd i pengemarkedsfond. I lys av at dette er et fond i vekst, må man i perioder regne med at tilgjengelig kapital står på en konto, dvs. at bufferen vil variere utover det som anses normalt.

Reforhandling av diverse lån (ca. MNOK 300) vil finne sted høsten 2024. Økonomisk fleksibilitet til å vurdere å dra ned belåningen noe, reduserer risikoen og skaper en robust trygghet i fondet. Styret trakk frem at selv om belåningen på fonds- og eiendomsnivå har gått opp, er det ikke nødvendigvis hensiktsmessig å betale ned gjeld med overskuddslikviditeten. Dette slik at man i et stigende marked også får hentet inn avkastningen.

Det ble også trukket frem at det er en fordel å sitte med ekstra kapital nå som eiendomsverdiene har falt. Dette gir mulighet for gode kjøp, samt er et godt innsalgs-argument for å kunne gi nye investorer rask eksponering.



Vedtak: "Styret vedtok å utbetale NOK 20 900 000 til aksjonærene. Utbetaling skal skattemessig rapporteres som tilbakebetaling av tidligere innbetalt egenkapital. Utdeling skal skje til registrerte aksjer per 21.mars 2024, som er 1 393 961 356 aksjer. Utbytte per aksje utgjør omtrent NOK 0,0150 (avrundet)."

4. HMS-RAPPORTERING M.M.

Rikard E. i CBRE gikk igjennom hvordan de arbeider strukturert med HMS i eiendomsporteføljen til fondet, samt informerte kort om de viktigste rutineene i forhold til kontrahering, overvåking og oppfølging av bl.a. leverandører.

Styret rettet spørsmål til hvordan prosessen for kontroll av leverandører blir utført og om deknningen (% av leverandørene) er tilfredsstillende. Rikard E. gjennomgikk hvordan dette utføres ved hjelp av bl.a. systemene Smartbank og Ignite. Styret stilte spørsmål til hvor mye (beregnet i omsetning/ innkjøpsvolum) de leverandørene som anses som «green flag» utgjør. Rikard E. svarte at dette er nokså vanskelig å beregne. Andelen «green flag»- leverandører ble estimert til 70 – 80 % av omsetningen. Styret stilte videre spørsmål om det var planlagt fysiske besøk/ intervjuer hos leverandører som anses å utgjøre en risiko for å kartlegge deres rutiner og prosesser i 2024. Rikard E. svarte at det kan bli aktuelt å gjennomføre hos enkelte leverandører. Enkelte «red-flag» leverandører vil revideres på nytt i 2024.

Videre ble rapport iht. Åpenhetsloven diskutert innad i styret og med Rikard. Styret fremmet et ønske om at rapporten utarbeidet av DEAS knyttet til Åpenhetsloven blir presentert av forvalter på neste styremøte i juni 2024.

Vedtak: "Styret tok saken til orientering og takker for et meget godt arbeid og god gjennomgang av kontrollrutinene fra CBRE i regi av Rikard E."

5. RISK OG COMPLIANCE

Senior compliance manager i DEAS Asset Management Norway, Torbjørn Sætre, avlegger hvert kvartal en rapport til fondsleder om overholdelse av lover, regler og interne retningslinjer som regulerer forvaltningen av selskapet samt andre forhold av betydning for risikoen i selskapet. Rapporten datert 12. mars 2024 er forelagt styret til orientering.

Lise B. gikk igjennom Risk Report for Q4 2023 som utarbeides av forvaltningsselskapet (AIFM), med hovedfokus på de områdene som representerer avvik. Det er kun to områder som gjør seg gjeldende; ledighet (se sak 6) og nivå på bufferen/ overskuddskapital (se sak 3).

Vedtak: "Styret tok saken til etterretning"

6. STATUS FONDET

Lise B. gikk gjennom status for fondet med hovedfokus på følgende hovedtemaer: Kapital/investeringskapasitet, belåning, innløsning/ annenhåndsomsetning, VEK, budsjett 2024 og status for eiendommene.

Ledigheten er noe forhøyet grunnet fristilt areal i primært Brøsetekra og Munkedamsveien. I sistnevnte eiendom har utleien gått bra i det siste, med kun u. etg. og 1. etg (etter Fursetgruppen) ledig p.t. Det må



påregnes økt ledighet dette kvartalet som følge av utløy i Akersgata 16, Vitra Norge. De fristiller et kontorlokale/ showroom i 2. etg. og et handelslokale på gateplan. Det pågår dialog med Holzweiler om leie av handelsarealet (utvidelse). Akershus Eiendom er engasjert som utleiemegler på nevnte adresse.

Sak rundt regulering av nabotomter til bolig med mulig gjennomkjøring på vei som går over tomten til Brøsetekra ble fremlagt og diskutert. Videre ble det rettet spørsmål fra styret om status på omsetningsleien i Akersgata da dette tidligere har vært vanskelig å innkreve. Forvalter svarte med at de vil få oversendt regnskap slik at man kan kontrollere omsetning, samt at det er prosess for nye og utvidet kontrakt med Holzweiler på eiendommen.

Vedtak: "Styret tok saken til orientering"

7. BÆREKRAFTSRAPPORTERING FOR 2023

Lise B. gjennomgikk status for bærekraftsrapporteringen for fondet for 2023 med fokus på SFDR (Annex IV), Årsrapport bærekraft, GRESB og Åpenhetsloven.

Styret fremmet spørsmål knyttet til status med overgang fra SFDR til CSRD da dette vil gjelde for regnskapsåret 2026, der forvalter svarte med at dette pågår. Det ble også stilt spørsmål til om revisor har tilbudt tjenester knyttet til dette, der forvalter svarer med at det har de. I tillegg ble også fremmet at det på et senere tidspunkt må fremmes et vedtak på hvem som skal attestere bærekraftsrapporteringen. Styret trakk også frem at det på et tidspunkt er ønskelig med en orientering fra Risk og compliance avdelingen på hvordan dette skal håndteres.

Styret orienterte om de nye innskjerpete kravene knyttet til energimerker (Energidirektiv 2), der alle næringsbygg må energimerkes og det vil kunne bli omsetningsforbud for bygg med energiklasse med E eller dårligere.

Styret bemerket av fondsledelsen jobber strukturert og aktivt for å nå målene og oppfylle rapporteringsplikten.

Vedtak: "Styret tok saken til orientering"

8. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR 2023

a) Årsregnskapet:

Geir G. (i samarbeid med fondet revisor) gjennomgikk hovedelementene i årsregnskapet for 2023 med forklaring på større endringer på både resultat- og balansesiden. Videre trakk revisor fem at samarbeidet dette året hadde gått veldig bra og det egentlig ikke var noen punkter å ta opp.

Styret fremmet forslag til å endre/ utdype teksten i note 5 som omhandler nedskrivningene gjort i regnskapet, da ordlyden her fort kan misforstås om leser ikke har nødvendig regnskapsteknisk kunnskap. Direkteavkastningen blir ikke påvirket av nedskrivningene, ei heller ha effekt på kursfastsettelsen. Forvalter vil besørge de foreslåtte endringene.

b) Årsberetningen:

Årsberetningen var gjennomgått av styret i forkant av møtet, så fondsledelsen dro raskt igjennom denne.



Styret hadde ingen kommentarer utover en endring i teksten/ presisering av hva som er verdiendring og hva som utgjør direkteavkastningen for året. Dette for å underbygge at årets avkastning ikke kommer av dårlig forvaltning, men heller av verdifallet i hele markedet for næringseiendom. Videre bør nedskrivningen presiseres, se over under punkt a).

Vedtak: "Styret godkjente fremlagt forslag til årsberetning og årsregnskap for 2023."

9. GODTGJØRELSE TIL REVISOR

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

Vedtak: "Styret foreslår for generalforsamlingen at revisors honorar for regnskapsåret 2023 godtgjøres etter regning basert på medgått tid."

10. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å VEDTA KAPITALFORHØYELSER

Se sak 13, 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 13."

11. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å KJØPE EGNE AKSJER

Se sak 13, Innkalling til ordinær generalforsamling

Styret hadde ingen kommentarer til saken og fattet følgende vedtak:

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 13."

12. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å BESLUTTE UTDELING AV UTBYTTE

Se sak 13, Innkalling til ordinær generalforsamling.

Styret hadde ingen kommentarer til saken og fattet følgende vedtak:

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 13."

13. 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 på den ordinære generalforsamlingen.

Styrets leder eller den han/hun bemyndiger anbefales å gis fullmakt til å forestå innkallingen samt åpne generalforsamlingen.



Utkast til innkalling til ordinær generalforsamling følger vedlagt.

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

14. EVENTUELT

Lise B. orienterte styret kort om et mulig salg av forvalterselskapet som beskrevet i media. Lise B. presiserte at forvalter ikke innehar noe relevant informasjon om når prosessen blir ferdigstilt og hvem som eventuelt er kjøper. Forvalter vil orientere styret når mer informasjon foreligger.

Vedtak: "Styret tok saken til orientering"

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

Oslo, 21.03.2024

Siri Merethe Rønning
Styrets leder

Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Kyrre Lindquist
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: X3FCL-4P4D5-DQ6G05-F3NNW-D5GYO-N026Y



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."

Siri Merethe Rønning

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-3886887

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 12:13:21 UTC



Ellinggard, Dag Konrad

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-354406

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-09 14:23:22 UTC



Lindquist, Kyrre Guroplass

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-850950

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-15 19:09:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X3FCL-4P4D5-DQ6OS-F3NNW-D5GYO-N026Y

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS

**Årsregnskap 2023
Konsern
Morselskap**

Penneo Dokumentnøkkel: 6L2H-AUC03-CPB0Q-6EVLB-PGMTS-OACHD

DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2023

Morselskap		Resultatregnskap (NOK 1000)			Konsern	
2022	2023	Note		Note	2023	2022
Driftsinntekter						
0	0		Leieinntekter	2	106 264	88 551
0	0		Andre inntekter	2	4 744	14 447
0	0		Gevinst/tap ved salg av eiendom	2	7 887	0
0	0		Sum driftsinntekter		118 895	102 998
Driftskostnader						
644	599	4	Lønnskostnad	4	599	644
0	0	5	Av - og nedskrivning på varige driftsmidler	5	144 630	41 865
11 822	11 181	3,4,13	Andre driftskostnader	3,4,13	36 815	34 028
12 466	11 780		Sum driftskostnader		182 044	76 537
-12 466	-11 780		Driftsresultat		-63 150	26 461
Finansinntekter og kostnader						
45 489	6 833	7	Finansinntekt fra selskap i samme konsern		0	0
0	-911		Finanskostnader fra selskap i samme konsern		0	0
1 173	3 910		Annen finansinntekt		3 832	1 653
-40	-44		Annen finanskostnad		-30 243	-19 392
0	1 991		Inntekt på investering i datterselskap		0	0
0	-135 000		Nedskrivning investering i datterselskap		0	0
46 621	-123 220		Sum netto finansinntekt/kostnad		-26 411	-17 739
34 155	-135 000		Resultat før skattekostnad		-89 561	8 721
Skatter						
0	0	10	Betalbar skatt	10	0	0
7 514	0	10	Endring i utsatt skatt	10	4 380	4 395
7 514	0		Sum skatter		4 380	4 395
26 641	-135 000		Årsresultat etter skatt		-93 941	4 326
Anvendelse av årsresultatet						
0	0		Fra/til annen egenkapital		0	0
2 241	-185 900		Fra overkurs		-144 841	-20 074
24 400	50 900		Avgitt tilleggsutbytte		50 900	24 400
0	0		Avsatt til utbytte		0	0
26 641	-135 000		Sum anvendelse		-93 941	4 326

Penneo Dokumentnøkkel: 6L2H-AUC03-CPB0Q-6EVLB-PGMMTS-OACHD



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

Morselskap			Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2022	31.12.2023	Note		Note	31.12.2023	31.12.2022
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	1 836 425	2 009 107
0	0		Maskiner, inventar	5	12 356	13 407
0	0		Sum varige driftsmidler		1 848 781	2 022 514
Finansielle anleggsmidler						
1 318 195	1 183 195	7	Investering i datterselskap		0	0
124 697	81 656	7	Lån til datterselskap		0	0
1 442 892	1 264 851		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
1 442 892	1 264 851		Sum anleggsmidler		1 848 781	2 022 514
Omløpsmidler						
Kortsiktig fordringer						
0	0		Kundefordringer	9	34 107	42 032
54 351	25 267	7	Kortsiktige fordringer konsern		0	0
80	81		Andre kortsiktige fordringer		1 127	7 647
54 431	25 348		Sum fordringer		35 235	49 679
Langsiktig fordring						
0	0		Andre langsiktige fordringer		28 170	31 047
0	0		Sum fordringer		28 170	31 047
Likvider						
54 427	126 427	7,11	Bankinnskudd	11	126 427	57 097
54 427	126 427		Sum likvider		126 427	57 097
108 858	151 775		Sum omløpsmidler		189 832	137 823
1 551 750	1 416 626		Sum eiendeler		2 038 613	2 160 337

Penneo Dokumentnøkkel: 6L2H-AUC03-CPB0Q-6EVLB-PGMTS-OACHD



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

Morselskap			Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2022	31.12.2023	Note		Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD						
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
136 597	137 654	8	Aksjekapital	8	137 654	136 597
1 340 783	1 170 863	8	Overkurs	8	1 177 878	1 312 525
1 477 380	1 308 517		Sum innskutt egenkapital		1 315 532	1 449 122
Opptjent egenkapital						
2 241	0	8	Annen egenkapital	8	0	0
2 241	0		Sum opptjent egenkapital		0	0
1 479 621	1 308 517		Sum egenkapital		1 315 533	1 449 122
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
0	0	10	Utsatt skatt	10	28 203	25 030
0	0		Sum betingede forpliktelser		28 203	25 030
Annen langsiktig gjeld						
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	12	293 235	486 679
0	0		Sum annen langsiktig gjeld		293 235	486 679
Kortsiktig gjeld						
0	0		Leverandørgjeld		2 757	10 013
0	0		Skyldige offentlige avgifter		10 718	10 182
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	12	302 250	124 900
54 121	65 125	7	Gjeld til selskap i samme konsern		0	0
0	20 900	8	Avsatt utbytte	8	20 900	0
14 796	19 398	9	Innbetalt egenkapital, ikke vedtatt	9	19 398	14 796
3 212	2 686	9	Annen kortsiktig gjeld	9	45 620	39 613
72 129	108 109		Sum kortsiktig gjeld		401 643	199 505
72 129	108 109		Sum gjeld		723 080	711 214
1 551 750	1 416 626		Sum egenkapital og gjeld		2 038 613	2 160 337

Styret for DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Oslo, 21. mars 2024

Siri Merethe Rønning
styrets leder

Lise Berge Brattvåg
daglig leder

Kyrre Lindquist
styremedlem

Dag Konrad Ellinggard
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 6L2H-AUC03-CPB0Q-6EVLB-PGMMTS-OACHD



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

Morselskap		Kontantstrømsoppstilling (NOK 1000)	Note	Konsern	
2022	2023			2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
34 155	-135 000	Resultat før skattekostnad		-89 561	8 721
0	0	Ordinære avskrivninger	5	45 630	41 865
0	135 000	Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	5	99 000	0
0	0	Tap / Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	-7 887	0
0	0	Endring i kundefordringer		7 924	-12 317
0	0	Endring i leverandørgjeld		-7 256	5 926
-8 658	39 561	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-6 130	-27 167
25 497	39 561	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		41 720	17 028
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		54 413	0
0	0	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		0	-163 085
-124 223	0	Utbetaling ved lån til datterselskap		0	0
0	43 040	Innbetalinger ved lån datterselskap		0	0
-124 223	43 040	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		54 413	-163 085
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	0	Opptak av lånegjeld		0	50 000
0	0	Nedbetaling av lånegjeld		-16 200	0
136 555	0	Emisjonsinnbetaling vedtatt	8	0	136 555
0	0	Emisjonsinnbetaling ikke vedtatt		0	0
0	0	Reinvestering vedtatt	8	0	0
14 796	19 398	Reinvestering ikke vedtatt		19 398	14 796
-49 800	-30 000	Utbetaling av resultat til aksjonærene		-30 000	-49 800
101 551	-10 602	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-26 802	151 551
2 825	72 000	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		69 331	5 494
51 602	54 427	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		57 097	51 602
54 427	126 427	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12		126 427	57 097

Penneo Dokumentnøkkel: 6L2H-AUC03-CPB0Q-6EVLB-PGMMTS-OACHD



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

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 2023. 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 2023

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 2023

Noter (NOK 1000)

Nærstående parter

DEAS Fund Management AS er selskapets porteføljeforvalter.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Konsernet omfattes av fritaksmetoden. Det er beregnet utsatt skatt knyttet til forskjellen mellom konsernets anskaffelseskost og skattemessig verdi av eiendommene ved kjøpstidspunktet, merverdier knyttet til eiendommene inngår ikke i beregningen utsatt skatt.

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 2023

Noter (NOK 1000)

Note 2 Leieinntekter

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Leieinntekter	106 264	88 551	0	0
Andre inntekter	4 744	14 447	0	0
Sum driftsinntekter	111 008	102 998	0	0

Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Det er økning i inntekter, dette skyldes hovedsakelig at Solheimveien 2-4 AS ble kjøpt på slutten av 2022 og at vi fikk fulle inntekter for 2023. Småstrandgaten ble solgt i slutten av 2023. Gevinst ved salg av Småstrandgaten er kr 7,9 millioner.

	2023	2022	2023	2022
<i>Gevinst solgte bygg</i>				
Vederlag	7 887	0	0	0
Rest bokført verdi inkl omkostninger	0	0	0	0
Tap/gevinst	7 887	0	0	0

Note 3 Andre driftskostnader

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Driftskostnader er oppdelt i:				
Forvaltning, drift og vedlikehold eiendom	22 713	18 848	0	0
Kapitalforvaltningshonorar	11 578	12 455	9 774	10 496
Annen administrasjon	2 524	2 607	1 407	1 326
Tap på fordring	0	119	0	0
Sum andre driftskostnader	36 815	34 028	11 181	11 822

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

Note 4 Lønnskostnader

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

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Styrehonorar, betalt	282	339	282	339
Valgkomite honorar, betalt	52	40	52	40
Arbeidsgiveravgift, betalt	47	53	47	53
Fakturert honorar valgkomite inkl mva	39	31	39	31
Styreansvarsforsikring	179	181	179	181
Sum lønnskostnader	599	644	599	644

Revisor

	2023	2022	2023	2022
Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:				
Revisjon	977	925	269	268
Revisjonsbistand inklusive attestasjonsbistand	251	234	169	165
Andre tjenester	0	0	0	0
Totalt	1 228	1 159	438	434

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

Noter (NOK 1000)

Note 5 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter i arbeid	Inventar, maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	622 876	1 436 516	30 812	29 806	17 395	2 137 403
Tilgang	246	19 690	516	-142	0	20 310
Avgang ved salg	-30 136	-21 761	-810	-88	0	-52 795
Andre reklassifiseringer og endringer knyttet til oppkjøp	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	592 986	1 434 528	30 517	29 576	17 395	2 105 001
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	109 310	1 663	0	3 918	114 892
Andre reklassifiseringer og endringer knyttet til oppkjøp	0	82	-82	0	0	0
Avgang ved salg	0	-3 828	526	0	0	-3 301
Årets avskrivninger	0	43 980	702	0	948	45 630
Årets nedskrivninger	0	99 000	0	0	0	99 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	248 545	2 810	0	4 866	256 221
Balansført verdi pr. 31.12	592 986	1 185 982	27 707	29 576	12 530	1 848 781
Avskrivningssats	0 %	2 %	2 %	0 %		
Forventet levetid	uendelig	50 år	50 år			
Årets avskrivninger	0	43 980	702	0	948	45 630
Årets nedskrivninger	0	99 000	0	0	0	99 000

Det foretas årlig vurdering av verdier knyttet til eiendommene i konsernet. Det er i 2023 foretatt en nedskrivning på 99,0 millioner i konsernet som knytter seg til tre eiendommer. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er vurdert til å være til stede, jfr. rskl §5-3 3.ledd

Bygninger avskrives over 50 år, 2%, saldogruppen inneholder også faste tekniske installasjoner som avskrives over 10 år, 10%.

Note 6 Konsernetableringer og -endringer

I november 2023 ble Småstrandgaten 6 AS solgt, som eier eiendommen Småstrandgaten 6.

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2023

Noter (NOK 1000)

Note 7 Konsoliderte datterselskap i konsernet

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

Selskap	Anskaffelses- kost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Direkteeid - datterselskap			
DEAS Norway Balanced Holding AS	1 183 195	1 294 417	-35 873

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 31.12.23	Fordringer 31.12.22
Selskap		
DEAS Norway Balanced Holding AS	81 656	124 697
Sum langsiktig lån til datterselskap	81 656	124 697

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

Selskap	Fordring 31.12.23	Fordring 31.12.22	Gjeld 31.12.23	Gjeld 31.12.22
Mellomværende i konsernkonto (note 11)	23 276	46 120	65 125	19 966
Andre kortsiktige poster inkl konsernbidrag	1 991	8 231	0	34 155
Sum	25 267	54 351	65 125	54 121

Penneo Dokumentnr: 6L2H-AUC03-CPB0Q-6EVLB-PGMTS-OACHD



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

Noter (NOK 1000)

Note 8 Egenkapital

Selskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2023	136 597	1 340 783	2 241	1 479 621
Reinvestering av utdelt utbytte (fra september 2022)	1 057	13 739		14 796
Utbytte vedtatt september 2023 disp fra AEK			-30 000	-30 000
Tilleggsutbytte ikke utbetalt, vedtatt mars 2024			-20 900	-20 900
Årets resultat			-135 000	-135 000
Årets disponering fra overkurs		-183 659	183 659	0
Egenkapital 31.12.2023	137 654	1 170 863	0	1 308 517

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2023	136 597	1 312 525	0	1 449 122
Reinvestering av utdelt utbytte (fra september 2022)	1 057	13 739		14 796
Utbytte vedtatt september 2023 disp fra AEK			-30 000	-30 000
Utdeling ikke utbetalt, vedtatt mars 2024			-20 900	-20 900
Årets resultat			-93 941	-93 941
Disponering fra overkurs		-144 841	144 841	0
Korrigerings av tidligere års resultater		-3 545	0	-3 545
Egenkapital 31.12.2023	137 654	1 177 878	0	1 315 533

Utbytte beregnes i hovedsak ut fra opptjente kontantstrømmer i konsernet, som i all vesentlighet er konsernets resultater justert for avskrivninger. Således deles det ut høyere utbytter enn regnskapsmessig opptjente resultater i konsernet. For å dekke inn ubalansen mellom opptjente og utdelte resultater overføres det midler fra overkurs til annen opptjent egenkapital. Utbytte er i 2023 behandlet skattemessig som tilbakebetaling av tidligere innbetalt overkurs.

Styret har vedtatt utbytter etter fullmakt fra generalforsamlingen.

Akkumulerte utdelinger per 31.12.2023 er NOK 184,8 millioner.

Penneo Dokumentnr: 6L2H-AUC03-CPB0Q-6EVLB-PGMMTS-OACHD



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

Noter (NOK 1000)

Note 8 Egenkapital - forts.

Det er vedtatt en kapitalforhøyelse basert på reinvestering av utbytte fra oktober 2023. Kapitalforhøyelsen er balanseført under kortsiktig gjeld i balansen og vil bli konvertert til egenkapital i 2024.

Selskapets aksjekapital består av 1 376 541 370 aksjer pålydende NOK 0,10.

Største aksjonærer i DEAS Norway Balanced Property Fund AS;

Investornavn	Eierandel
GJENSIDIGESTIFTELSEN	39,1 %
Formuesforvaltning Private Markets plc	14,3 %
SPAREBANKSTIFTELSEN SPAREBANKEN VEST	5,9 %
STIFTELSEN FRITT ORD	4,7 %
GARMAR HOLDING AS	4,2 %
NORSK NÆRINGS- OG NYTELSESMIDDELARBEIDERFORBUND	3,8 %
SPAREBANKSTIFTELSEN GRAN	3,1 %
SPAREBANKSTIFTELSEN HELGELAND	2,9 %
NORDENFJELSKE BYKREDITTS STIFTELSE	2,5 %
NITO - NORGES INGENIØR - OG TEKNOLOGORGANISASJON	2,1 %
REDNINGSSKAPET	2,1 %
Øvrige investorer	15,3 %
SUM	100,0 %

Stemmerett

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

Note 9 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer er forskuddsfakturert for første kvartal 2024. Forskuddsfakturert leieinntekt er avsatt som kortsiktig gjeld.

Deler av utbyttet utbetalt i oktober 2023 er reinvestert i selskapet. Reinvesteringen på totalt kr 19 398 054 og dette ført opp som kortsiktig gjeld inntil beløpet vedtas konvertert til egenkapital i 2024. Det er i mars 2024 vedtatt utdeling basert på 2. halvår 2023 på totalt kr 20 900 000, dette er avsatt i regnskapet for 2023.

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

Noter (NOK 1000)

Note 10 Skatter

Årets skattekostnad fordeler seg på	Konsern		Mor-		Mor-	
	2023	2022	selskap	selskap	2023	2022
Betalbar skatt	0	0	0	0	0	0
Endring i utsatt skatt	4 380	4 395	0	0	7 514	7 514
Sum skattekostnad	4 380	4 395	0	0	7 514	7 514
Beregning av årets skattegrunnlag						
Resultat før skattekostnad	-89 561	8 721	-135 000	34 155		
Endring midlertidige forskjeller bygg	11 742	12 504	0	0		
Endring midlertidige forskjeller gevinst/tap konto	184	230	0	0		
Endring midlertidige forskjeller fordringer	0	-296	0	0		
Endring midlertidige forskjeller annet	173	173	0	0		
Resultatposter før vår eiertid	0	2 281	0	0		
Permanente forskjeller knyttet til kjøp og salg	-10 623	0	0	0		
Permanente forskjeller knyttet til nedskrivning eiendom	99 000	0	0	0		
Permanente forskjeller knyttet til nedskrivning investering	0	0	135 000	0		
Mottatt/avgitt konsernbidrag som ikke går over resultat	0	0	0	-34 155		
Benyttet/fremført mot udekket underskudd	-10 915	-23 613	0	0		
Skattepliktig inntekt	0	0	0	0		
Grunnlag for betalbar skatt	0	0	0	0		
Betalbar skatt 22 %	0	0	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	0	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt						
	2023	2022	Endr.	2023	2022	Endr.
Midlertidige forskjeller bygg bokført i datterselskap	127 457	88 411	39 046	0	0	0
Midlertidige forskjeller bokførte merverdier bygg	922 596	971 545	-48 949	0	0	0
Gevinst og tapskonto	737	922	-184	0	0	0
Midlertidige forskjeller annet	0	24 441	-24 441	0	0	0
Midlertidige forskjeller i datterselskap som ikke inngår i beregning						
av utsatt skatt i balansen	0	43 901	-43 901	0	0	0
Fremførbart underskudd	-21 973	-32 888	10 915	0	0	0
Sum	1 028 816	1 095 331	-67 515	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-900 622	-981 558	80 936	0	0	0
Korreksjon tidligere års forskjell som ikke inngår i utsatt skatt	0	-5 486	5 486	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt oppført i balansen	128 194	108 287	13 421	0	0	0
Balanseført utsatt skatt 22 %	28 203	23 823		0	0	

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

	2023	2022	2023	2022
22 % skatt av resultat før skatt	-19 703	1 919	-29 700	7 514
Permanent forskjell - avskriv merverdier	24 083	2 057	29 700	0
Beregnet skattekostnad	4 380	4 395	0	7 514
Effektiv skattesats	-5 %	50 %	0 %	22 %

Penneo Dokumentnøkkel: 6L2H-AUC03-CPB0Q-6EVLB-PGMMTS-OACHD



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

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 enkeltselskaper har mulighet for å trekke på likvider i andre selskaper i konsernet. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett 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 2023	Konsern 2022	Morselskap 2023	Morselskap 2022
Garantiansvar				
Pantsikrede garantistillelser	0	0	0	0
Andre garantistillelser	0	0	0	0
Sum garantiansvar	0	0	0	0
Pantsikret gjeld	2023	2022	2023	2022
Eiendommer	595 950	612 150	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	595 950	612 150	0	0
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022	2023	2022
Eiendommer	1 689 380	1 850 216	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikrede eiendeler	1 689 380	1 850 216	0	0
Løpetid	2023	2022	2023	2022
Gjeld som forfaller 0-1 år etter balansedagen	305 250	124 900	0	0
Gjeld som forfaller 1-5 år etter balansedagen	290 700	487 250	0	0
Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	595 950	612 150	0	0



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

Noter (NOK 1000)

Note 12 Pant og garantier - forts

Pantelån og rentebytteavtale

Konsernet har plassert sin eksterne finansering via datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS. Banklån hos Handelsbanken er pålydende NOK 423,95 millioner, og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin mellom 1,30 % og 1,65 %. Banklån hos Nordea er pålydende NOK 172 millioner og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin på 1,25 %. Lånene er gitt med sikkerhet i eiendom, samt at LTV til enhver tid skal være lavere eller lik mellom 40% og 60% avhengig av lånegiver. Konsernet gjør løpende vurderinger i forhold til lånenes forfallstidspunkt og eventuelle forhandlinger om fornyelse av lån.

Konsernet har to rentebytteavtaler. En rentebytteavtale ble inngått i 2019 med påløpende NOK 152,25 millioner med fast rente på 1,75% og mottar en flytende rente NIBOR 3M, hvor differansen gjøres opp kvartalsvis. Denne rentebytteavtalen utløper 1.11.2024. Det er i 2023 inngått en ytterligere rentebytteavtale med påløpende 172 millioner med fastrente på 3,984% for å overlape eksisterende avtale når den går ut og ha forutsigbare kostnader oppmot andel lån som er rundt halvparten av låneporteføljen på tidspunkt for inngåelse av avtalene. Ny rentebytteavtale utløper 30.06.2026. For rentebytteavtalene benyttes regnskapsmessig sikringsbokføring. Avtalen er inngått i konsernets strategi for sikring av deler av kontantstrømmene (kontantstrømsikring). Dette innebærer at gevinster og tap fra sikringsinstrumentet sammenstilles med gevinster og tap fra sikringsobjektet.

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. Rentesisikringen vurderes derfor å ha tilstrekkelig effektivitet.

Per 31.12.2023 har rentebytteavtalene en positiv verdi på NOK 5 150 456 og andel balanseført er NOK 0.

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

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

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

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

	Konsern 2023	Konsern 2022
Kapitalforvaltningshonorar (resultatført)	11 578	12 455
Eiendomsforvaltningshonorar inkl forretningsførsel (resultatført)	2 456	3 430
Transaksjonskostnader (balanseført)	1 252	3 714
Sum	15 286	19 599

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

Aksjer eiet av daglig leder og styremedlemmer	2023	2022	
Daglig leder	Lise Berge Brattvåg	0	0
Styrets leder	Siri Merethe Rønning	0	0
Styremedlem	Kyrre Lindquist *)	548 637 337	538 105 859
Styremedlem	Dag Konrad Ellinggaard	0	0

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2023

Noter (NOK 1000)

Note 14 Betingede forpliktelser

Fondethar betingende forpliktelser for låneavtalene og for rentebytteavtalene, nærmere detaljer i note 12.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Den 12. januar 2024 vedtok styret, basert på fullmakt fra generalforsamlingen, en kapitalforhøyelse på totalt NOK 19 398 054. Kapitalforhøyelsene er relatert til reinvestering av utbytte utdelt i oktober 2023.

Den 21. mars 2024 vedtok styret, basert på fullmakt fra generalforsamlingen, å foreta en utdeling til fondets aksjonærer. Totalt antall registrerte aksjer på vedtakstidspunktet er 1 393 961 356, og utdelingen utgjør NOK 1,50 øre per aksje (avrundet). Utdelingen vedtatt i 2024 er innarbeidet i regnskapet pr. 31.12.2023, ref note 8.



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."

Lindquist, Kyrre Guroplass

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-16 08:22:56 UTC



Brattvåg, Lise Berge

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1344898

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-16 13:06:16 UTC



Ellinggard, Dag Konrad

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-354406

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-18 09:58:35 UTC



Rønning, Siri Merethe

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-3886887

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-04-18 12:16:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6L2H-AUC03-CPB0Q-6EVLB-PGMTS-OACHD

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



DEAS NORWAY BALANCED PROPERTY FUND AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Hovedpunkter

Et betydelig høyere rentenivå, drevet av høy inflasjon, gjorde at trenden over mange år med stigende eiendomsverdier endret kurs i 2022. Som en konsekvens av høyere finansieringskostnader fortsatte eiendomsverdiene å falle gjennom 2023, selv om et sterkt leiemarked og høy inflasjonsjustering av leieinntektene motvirket noe av fallet.

Fondet hadde en totalavkastning på -18,3 % i 2023, fordelt på 2,5 % direkteavkastning og -20,8 % netto verdiendring.

Det ble i 2023 gjennomført en transaksjon i porteføljen, salget av Småstrandgt. 6 AS i Bergen. Markedsverdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet på NOK 2019 millioner (hensyntatt salget av ovennevnte eiendom og etter fratrukk for vedlikeholdskostnader). Nær all kommittert kapital er investert i henhold til formålet, kun med unntak av NOK 90 millioner som er plassert i pengemarkedsfond. Som en konsekvens av fallende marked gjennom 2023 har forventet risikojustert avkastning for mulige nye kjøp forbedret seg.

Fondsledelsen og styret fulgte markedssituasjonen tett igjennom 2023 og vedtok i mars 2023 å utsette vedtak om utbytte-utbetaling til høsten 2023. Dette for å få en bedre oversikt over de markedsmessige endringene og de langsiktige konsekvensene av dette. Høsten 2023 fant fondsledelsen og styret det forsvarlig å dele ut et utbytte på NOK 30 millioner, tilsvarende 1,8 %.

Styret følger tett opp arbeidet med bærekraft i Fondet, for å tilse at Fondets strategi innen området er i tråd med både marked og regulatoriske krav. Fondet gjennomgår årlig GRESB Real Estate Assessment Benchmark som anses som den beste benchmark for overordnet arbeid med bærekraft innen eiendom. For 2023 fikk Fondet en score på 92 poeng av 100, opp fra 88 poeng i 2022. Dette tilsvarer 5 av 5 mulige stjerner i GRESB sin vurdering og kvalifiserer til betegnelsen «Global Sector Leader».

Fra og med 1. januar 2023 ble EUs forordning innen bærekraftig finans (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) gjeldende også i Norge. Fondet fremmer miljømessige egenskaper og rapporterer i samsvar med artikkel 8 under SFDR. Parallellt med tekniske screeninger av eiendommassen, har fondsdokumentasjonen blitt oppdatert (pre-contractual), web-sider utarbeidet med pålagte disclosures og risiko-rapportering på ESG-data (herunder taksonomi- og SFDR-rapportering) etablert. Fondets bærekraftsrelaterte opplysninger som skal gis i Årsrapporten, kan finnes i «Annex IV» til Årsrapporten.

Virksomheten rapporterer etter den nye Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022.



Arbeidet med aktsomhetsvurderinger og rapportering ihht. Åpenhetsloven pågår og oppdatert rapport vil bli publisert innen 30. juni 2024 på følgende nettadresse:

<https://deas-asset.com/who-we-are/nordic-presence/deas-and-the-norwegian-transparency-act>

Virksomhetens art

Selskapets formål er å investere i næringsseidomme 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 premisene.

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

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

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

Status kapitalforhold

Sum bokført egenkapital for Selskapet ved årsskiftet var på NOK 1 308,5 millioner.

Det er foretatt en utdeling på NOK 30,0 millioner og fondet har fått reinvesteringer av utbytter, totalt NOK 19,4 millioner, som ved årsslutt ikke er formelt vedtatt som kapitalinnskudd. Det er ved årsslutt avsatt NOK 20,9 millioner til utdeling basert på direkteavkastning for andre halvår. Ikke-vedtatte kapitalforhøyelser er oppført som kortsiktig gjeld i balansen.

Selskapet har kvartalsvise emisjoner, og per 31. desember 2023 har Selskapet kommittert kapital lik NOK 1 718 millioner. Av dette var det trukket NOK 1 537 millioner fordelt på 100 investorer.

Status investering

Per 31. desember 2023 hadde eiendomsporteføljen en verdi på NOK 2 019 millioner, fordelt på elleve eiendommer. Det er solgt en eiendom i porteføljen i løpet av 2023, Småstrandgaten 6 i Bergen. Salget ble gjennomført som avhending av SPV 'et og overtakelse ble gjennomført den 30. november 2023. Salget var strukturert og i tråd med Fondets overordnede strategi. Bakgrunnen for salget er sammensatt, men av forhold som ble vektlagt var blant annet



eiendommens størrelse basert på verdi og areal, utløpsprofil på eksisterende leieforhold, bærekraftsprofil og estimert fremtidig investeringsbehov. Salget gjør at Fondet har økt investeringskapasitet. Dette er etter styrets vurdering en strategi som legger et godt fundament i porteføljen.

Vektet gjennomsnittlig restløpetid på leiekontraktene var 7,1 år per 31. desember 2023, og samlet økonomisk ledighet i porteføljen var 8,5 %. Prioriterte områder har vært å reutleie ledig areal og forberede kommende reforhandlinger av leiekontrakter i porteføljen som utløper i 2024 og 2025. Forvaltningsmessig har det for øvrig ikke vært hendelser av betydning på eiendommene som har påvirket porteføljen i 2023.

Status finansiering og likviditet

Gjeldsgraden (LTV) for Fondet var 28,9% på fondsnivå og 29,5 % på eiendomsnivå ved årsskiftet. En eiendom, Bølerveien 40 på Berger utenfor Oslo, er ubelånt. Lånene er tatt opp av datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS, med sikkerhet ned i underliggende eiendommer. Lånene har betingelser som innebærer at dersom LTV (på fondsnivå) overstiger ca. 50 % vil datterselskapet måtte begynne å betale avdrag.

Våren 2023 ble Fondet enig med Handelsbanken om fornyelse av lånene relatert til 4 eiendommer – Odelsvegen, Småstrandgaten, Sehestedsgate og Brøsetekra. Lånene utgjorde totalt NOK 125 millioner og utløp per 30. juni 2023.

Gjennomsnittlig vektet lånerente for låneporteføljen per 31. desember 2023 er 5,14 % (inkl. margin). Lånene er en blanding av 3 års og 5 års bullet lån (avdragsfritt lån). Marginene, som er faste i tre år, er i intervallet 1,30 % til 1,45 %. For øvrig er lånene basert på 3 mnd NIBOR. I 2019 signerte Fondet en 3-årig rentesikringsavtale hos Handelsbanken som dekker NOK 152,3 millioner av totalt NOK 596,0 millioner. Fast rente i henhold til avtalen er 175 basispunkter. Rentesikringsavtalen utløper per 1. november 2024. Som følge av et ønske om å sikre ytterligere forutsigbarhet i finansieringskostnadene i Fondet, inngikk fondsledelsen en ny rentesikringsavtale hos Nordea i andre kvartal 2023 som dekker NOK 172 millioner, gjeldende fra 30. juni 2023. I perioden 30. juni 2023 til 01. november 2024 vil ca. 54,4 % av Fondets totale lånebeløp være dekket av rentesikringsavtaler. Swap-verdi per årsskiftet var NOK 5,2 millioner. Gjennomsnittlig tid til forfall på lånene per årsskiftet var 1,5 år. Rentedekningsgrad ved årsskiftet var 2,8.

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

Avkastning

Virksomheten i Fondet hadde i 2023 en totalavkastning på -18,3 %, fordelt på 2,5 % direkteavkastning og -20,8 % netto verdiendring. Dette gir en akkumulert avkastning på 26,7 % og en annualisert avkastning på 3,9 % siden oppstart (forutsatt reinvestering av utbytte).



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.

Negativt resultatet i morselskapet DEAS Norway Balanced Property Fund AS i 2023 ble NOK 135 000 000 som styret foreslår disponert som følger:

Avgitt tilleggsutbytte i 2023 (september)	NOK	30 000 000
Avsatt tilleggsutbytte for 2023 (mars 2024)	NOK	20 900 000
Overført fra overkurs	NOK	-185 900 000
Sum overføringer	NOK	-135 000 000

Fri egenkapital NOK 1 170 863 904

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 2023 foretatt en nedskrivning på 99,0 millioner i konsernet som knytter seg til tre eiendommer. 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 2023 er satt opp under den forutsetningen.

Bærekraft

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

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

Selskapet har ikke virksomhet knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Virksomheten drives fra forvalters hovedkontor i Oslo.

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

Selskapet har en overordnet bærekraftsstrategi (Investment Approach & Process) samt en underliggende ESG-policy på fondsnivå som består av flere hoved- og fokusområder som



Samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Selskapets og eiendommenes forvaltning. Ovennevnte policyer er i samsvar med FNs bærekraftsmål.

De viktigste områdene i denne sammenheng er:

- Årlig rapportering til GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)
- Program for BREEAM In Use sertifisering (alle eksisterende eiendommer i Fondet er sertifisert, kun med unntak av en eiendom (Akersgaten 16, pågående prosjekt))
- BREEAM sertifisering av nybygg prosjekter
- Løpende elektronisk innsamling av miljødata som påvirker porteføljens CO2 avtrykk
- Optimalisering av drift basert på innsamlede miljødata, herunder redusere CO2 avtrykk, redusere vannforbruk og bedre avfallshåndtering m.v.
- ESG-kompetanse og gjennomføringsevne hos Forvalter (DEAS)
- Implementering av EUs nye forordning (SFDR) innen bærekraftig finans

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

BREEAM In Use er en sertifiseringsordning som vurderer kvaliteten på forvaltningen av eiendommer som er i ordinær drift. Alle eiendommer som har vært eiet hele 2023 og ikke er underlagt større prosjekter, har vært sertifisert i 2023. 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. Tiltak som identifiseres, gjenspeiles i budsjettet for kommende periode.

Selskapet er deltaker i GRESB, og måleresultater meldes en gang per år inn for evaluering. Score for 2023 ble 92 %, noe som er en forbedring fra 2022 (88 %). Den økte scoren gjør at Fondet kvalifiserer til «GRESB 5 green star – Global Sector Leader». Forbedringen skyldes primært implementering av solcelleanlegg på Jeksleveien 2 (egenprodusert energi), sertifisering av eiendommer og forbedrende tiltak på eiendommene som reduserer CO2-avtrykket på porteføljen samlet. Økningen i score viser at en strukturert tilnærming til bærekraft gir gode resultater.

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

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

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

Fra og med 1. januar 2023 ble EUs forordning innen bærekraftig finans (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) gjeldende også i Norge. Fondet fremmer miljømessige



egenskaper og rapporterer i samsvar med artikkel 8 under SFDR. Parallellt med tekniske screeninger av eiendomsmassen, har fondsdokumentasjonen blitt oppdatert (pre-contractual), web-sider utarbeidet med pålagte disclosures og risiko-rapportering på ESG-data (herunder taksonomi- og SFDR-rapportering) etablert. Fondets bærekraftsrelaterte opplysninger som skal gis i Årsrapporten, kan finnes i «Annex IV» til Årsrapporten.

Virksomheten rapporterer etter den nye Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger og rapportering ihht. Åpenhetsloven pågår og oppdatert rapport vil bli publisert innen 30. juni 2024 på følgende nettside:

<https://deas-asset.com/who-we-are/nordic-presence/deas-and-the-norwegian-transparency-act>

Risiko

Selskapet har som formål å investere i næringsseiendom og vil til enhver tid være eksponert for risikoen i eiendomsmarkedet. Risikovurderingen rapporteres og drøftes på jevnlig basis gjennom året. På generell basis deler styret risikobildet i to deler; markedsrisiko og finansiell risiko.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for at eiendomsverdien faller som følge av fallende leieinntekter eller stigende avkastningskrav.

Fallende leieinntekter følger av enten økt ledighet eller lavere leienivå og kan f.eks. oppstå dersom Selskapets eiendommer spesielt mister sin popularitet, dersom utleiemarkedet generelt blir lite likvid, dersom Selskapets leietakere mister sin betalingsevne eller dersom leienivået generelt faller under dagens nivå.

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

Styrets vurdering er at Selskapet er normalt eksponert for systematisk markedsrisiko, men i mindre grad eksponert for usystematisk risiko som følge av en diversifisering over eiendomstyper, eiendommer og leietakere.

Finansiell risiko

Finansiell risiko er kredittrisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko.

Kredittrisiko er risikoen for tap på fordringer. Denne risikoen motvirkes ved 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 til tross for fallende eiendomsverdier gjennom 2023, 28,9 % (per 31. desember 2023).

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 2023 var verdiutviklingen for porteføljen negativ for de aller fleste av eiendommene, med noe variasjon mellom objektene. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt betydelige utslag i verdiutviklingen per eiendom.

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

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

Styret vedtok i februar 2024 en kapitalforhøyelse basert på reinvestering av utbytte, vedtatt i september og utbetalt i oktober 2023. Reinvesteringen var på NOK 19,4 millioner. Det er i tillegg avsatt NOK 20,9 millioner til utbytte basert på direkteavkastning for fondet i andre halvår 2023. Reinvestering og avsatt utbytte er oppført under kortsiktig gjeld i balansen. Vedtaket er gjort ut fra fullmakt til styret gitt av generalforsamlingen i 2023.



Fremtidig utvikling

Etter flere år med sterk utvikling av verdiene i eiendomsmarkedet, drevet av både fallende avkastningskrav og stigende leiepriser, snudde markedet i 2022. Gjennom 2023 har vi erfart fortsatt økning i renter og finansieringskostnader, med dertil tilhørende oppgang i yielden for eiendom, noe som har ført til økte avkastningskrav også for eiendom. Dette ble delvis oppveid for av høyere markedsleier og høy inflasjonsjustering av kontraktsleiene. Samlet sett medførte det ovennevnte en betydelig nedskrivning av eiendomsverdiene i 2023. Mot slutten av året var prisveksten avtagende, noe som også påvirker renteforventningene i 2024.

Renteøkninger, høye strømpriser og generell høy prisvekst medførte i løpet av 2023 at noen bedrifter fikk utfordringer knyttet til sin likviditet, noe som kan få innvirkning på betalingsevnen til Fondets leietakere. Forvalter erfarer at Fondets leietakere i liten grad har blitt påvirket av dette. Med tydelige signaler om at rentetoppen er nådd, er det grunn til å anta at Fondets leietakere har klart seg igjennom perioden, men Forvalter fortsetter å ha på plass systemer for overvåkning av betalingsevnen.

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

Styret vurderer for øvrig Selskapets eiendomsinvesteringer som godt posisjonert i dagens situasjon, med gode beliggenheter i sitt marked.

Oslo, 21. mars 2024

Siri Merethe Rønning
Styrets leder

Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Kyrre Lindquist
Styremedlem

Lise Berge Brattvåg
Daglig leder



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lindquist, Kyrre Guroplass

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-16 08:22:56 UTC



Brattvåg, Lise Berge

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1344898

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-16 13:06:16 UTC



Ellinggard, Dag Konrad

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-354406

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-18 09:58:35 UTC



Rønning, Siri Merethe

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-3886887

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-04-18 12:16:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OZWEB-K8SSM-Q6FO7-03CGZ-BAONT-YXHAT

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Deas Norway Balanced Property Fund AS

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hjemgård, Øyvind

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-29 18:19:34 UTC



Penneo DokumentInokkelt: XNHG5-1AEOI-AH0XA-GYV4V-XB24f-EY14

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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