



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 502 800
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management Norway AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yvonne Husby Halseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	985 523	262 510
Sum kostnader		985 523	262 510
Driftsresultat		-985 523	-262 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		8 415 435	9 592 909
Gevinst og tap ved realisasjon datterselskaper	4	21 166	839 721
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	25 008 794	18 236 546
Annen renteinntekt		0	17 996
Sum finansinntekter		33 445 395	28 687 172
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	14 456 251	9 362 036
Annen rentekostnad	5	9 039 356	6 131 178
Annen finanskostnad		302 012	224 952
Sum finanskostnader		23 797 619	15 718 166
Netto finans		9 647 776	12 969 006
Ordinært resultat før skattekostnad		8 662 253	12 706 496
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 049 324	2 613 506
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 612 929	10 092 990
Årsresultat		6 612 929	10 092 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 612 929	10 092 990
Sum overføringer og disponeringer		6 612 929	10 092 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	769 756 789	449 589 800
Lån til foretak i samme konsern	4,5	592 471 614	421 796 762
Sum finansielle anleggsmidler		1 362 228 403	871 386 562
Sum anleggsmidler		1 362 228 403	871 386 562
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		0	608 414
Konsernfordringer	4,5,7	31 566 184	111 696 957
Sum fordringer		31 566 184	112 305 371
Sum omløpsmidler		31 566 184	112 305 371
SUM EIENDELER		1 393 794 587	983 691 933
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	28 700 000	28 700 000
Overkurs		340 774 058	340 774 058
Annen innskutt egenkapital		19 757 007	11 702 115
Sum innskutt egenkapital	8	389 231 065	381 176 173
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 013 628	11 400 699
Sum opptjent egenkapital		18 013 628	11 400 699



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		407 244 693	392 576 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	439 277 245	249 427 810
Langsiktig konserngjeld	4	513 712 841	257 065 919
Sum annen langsiktig gjeld		952 990 086	506 493 729
Sum langsiktig gjeld		952 990 086	506 493 729
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	57 900 000
Leverandørgjeld		1 128 848	0
Betalbar skatt	3	0	319 306
Kortsiktig konserngjeld	4,5,7	29 989 896	21 792 408
Annen kortsiktig gjeld		2 441 065	4 609 617
Sum kortsiktig gjeld		33 559 809	84 621 331
Sum gjeld		986 549 895	591 115 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 393 794 588	983 691 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 434682

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 502 800
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Aberdeen Standard Investments
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yvonne Husby Halseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2021

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: 919 502 800
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	985 523	262 510
Sum kostnader		985 523	262 510
Driftsresultat		-985 523	-262 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		8 415 435	9 592 909
Gevinst og tap ved realisasjon datterselskaper	4	21 166	839 721
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	25 008 794	18 236 546
Annen renteinntekt		0	17 996
Sum finansinntekter		33 445 395	28 687 172
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	14 456 251	9 362 036
Annen rentekostnad	5	9 039 356	6 131 178
Annen finanskostnad		302 012	224 952
Sum finanskostnader		23 797 619	15 718 166
Netto finans		9 647 776	12 969 006
Ordinært resultat før skattekostnad		8 662 253	12 706 496
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 049 324	2 613 506
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 612 929	10 092 990
Årsresultat		6 612 929	10 092 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 612 929	10 092 990
Sum overføringer og disponeringer		6 612 929	10 092 990



Organisasjonsnr: 919 502 800
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	769 756 789	449 589 800
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	592 471 614	421 796 762
Sum finansielle anleggsmidler		1 362 228 403	871 386 562
Sum anleggsmidler		1 362 228 403	871 386 562

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		0	608 414
Konsernfordringer	4, 5, 7	31 566 184	111 696 957
Sum fordringer		31 566 184	112 305 371
Sum omløpsmidler		31 566 184	112 305 371
SUM EIENDELER		1 393 794 587	983 691 933

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8	28 700 000	28 700 000
Overkurs		340 774 058	340 774 058
Annen innskutt egenkapital		19 757 007	11 702 115
Sum innskutt egenkapital	8	389 231 065	381 176 173

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		18 013 628	11 400 699
Sum opptjent egenkapital		18 013 628	11 400 699

Sum egenkapital		407 244 693	392 576 872
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	439 277 245	249 427 810
Langsiktig konserngjeld	4	513 712 841	257 065 919
Sum annen langsiktig gjeld		952 990 086	506 493 729



Sum langsiktig gjeld		952 990 086	506 493 729
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	0	57 900 000
Leverandørgjeld		1 128 848	0
Betalbar skatt	3	0	319 306
Kortsiktig konserngjeld	4,5,7	29 989 896	21 792 408
Annen kortsiktig gjeld		2 441 065	4 609 617
Sum kortsiktig gjeld		33 559 809	84 621 331
Sum gjeld		986 549 895	591 115 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 393 794 588	983 691 932



Organisasjonsnr: 919 502 800
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	287000000.00	0.10	28700000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Deas Norway Balanced	287000000.00	100.00%	Ordinære
Property Fund AS			aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	287000000.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder



3

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

<u>Betalbar skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	319306.00
<u>Endringer i utsatt skattefordel</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2049324.00	2294200.00
<u>Skattekostnad ordinært resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2049324.00	2613506.00

Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8662253.00	12706496.00
<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	652857.00	-835374.00
<u>Mottatt/avgitt konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-9315110.00	-10419727.00
<u>Skattepliktig inntekt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	1451395.00

Betalbar skatt i balansen

Note

4

Bankinnskudd

<u>Bundne skattetrekkmidler</u>	<u>Beløp</u>
	0.00
<u>Skyldig skattetrekk</u>	<u>Beløp</u>
	0.00
<u>Ytterligere bundet beløp</u>	<u>Beløp</u>
	0.00

I selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet inngår trukket beløp på konsernkonto i bank.

Note

5

Gjeld

Avsetning for forpliktelser er forkortet til: "Avs.forpl"

Annen langsiktig gjeld er forkortet til: "A.L.gjeld"



Kortsiktig gjeld er forkortet til: "K. gjeld"

Note

6

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Bokf. verdi</u>	<u>Virk. verdi</u>
Renteswapavtale	0.00	-5801120.00
<u>Sum</u>	<u>Bokf. verdi</u>	<u>Virk. verdi</u>
	0.00	-5801120.00

Banklån hos Handelsbanken er pålydende NOK 440,15 millioner, og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin mellom 1,30 % og 1,65 %. Det gjøres løpende vurderinger i forhold til lånenes forfallstidspunkt og eventuelle forhandlinger om fornyede lån. Selskapet har inngått avtale om rentebytte, hvor pålydende på avtalen er NOK 152,25 millioner. Pålydende på rentebytteavtalen utgjør omtrent halvparten av låneporteføljen på tidspunkt for inngåelse av avtalen, som var på NOK 308,15 millioner. Rentebytteavtalen innebærer at man betaler en fast rente på 1,75 % og mottar en flytende rente på NIBOR 3M, hvor differansen gjøres opp kvartalsvis. For rentebytteavtalen benyttes regnskapsmessig sikringsbokføring. Avtalen er inngått i fondets strategi for sikring av deler av kontantstrømmene (kontantstrømsikring). Dette innebærer at gevinster og tap fra sikringsinstrumentet sammenstilles med gevinster og tap fra sikringsobjektet. Ihht. NRS 18 balanseføres derfor verken sikringsinstrument eller sikringsobjektet. Realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet resultatføres derfor ikke før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Nominelt beløp på sikringsinstrumentet utgjør en andel av sikringsobjektets nominelle beløp, og har i stor grad sammenfallende forfallstidspunkter og andre betingelser. Rentesikringen vurderes derfor å ha tilstrekkelig effektivitet. Per 31.12.2020 har rentebytteavtalen en negativ verdi på NOK -5 801 120 og andel balanseført er NOK 0. Det er ingen indikasjon på at selskapet skal terminere hele eller deler av avtalen før utløp, som er den 31.12.2024.

Note

5

Pantstillelser og garantier m.v.

<u>Gjeld til kredittinstitusjoner</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	439277000.00	308150000.00
<u>Konserngjeld</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	513713000.00	257066000.00
<u>Sum gjeld</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	952990086.00	564393729.00

Gjeld som er sikret ved pant i underliggende eiendommer i konsernet utgjør NOK 440,15 millioner. Verdi av de pantsatte eiendommene utgjør NOK 1 556,3 millioner (2019: 1 038,9 millioner). Langsiktig mellomværende med konsernselskaper rentebelastes med 5,5% pr år.



Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. Selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet er blant annet trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen i konsernet. Balanseført gjeld til kredittinstitusjoner inkluderer finansieringsomkostninger som amortiseres over lånets levetid.

Note

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	28700000.00	340774058.00	11702115.00

<u>Mottatt konsernbidrag</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
			8054892.00

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	28700000.00	340774058.00	19757007.00

Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	11400699.00		392576872.00

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	6612892.00		

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	18013628.00		407244693.00

Note

9

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Hendelser etter balansedagen. Den 11. mars 2021 inngikk Selskapet avtale om kjøp av Investorprosjekt 350 AS, som et ledd i kjøp av Bølervegen AS. Gjennom disse selskapene anskaffes eiendommen Bølerveien 40 i Oslo. Overtakelse skjedde 9. april 2021.



RESULTATREGNSKAP

ABERDEEN NORWAY BALANCED PROPERTY FUND HOLDING AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	2	985 523	262 510
Sum driftskostnader		985 523	262 510
Driftsresultat		-985 523	-262 510
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		8 415 435	9 592 909
Gevinst og tap på realisasjon av aksjer i datterselskap	4	21 166	839 721
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	25 008 794	18 236 546
Annen renteinntekt		0	17 996
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-14 456 251	-9 362 036
Annen rentekostnad	5	-9 039 356	-6 131 178
Annen finanskostnad		-302 012	-224 952
Resultat av finansposter		9 647 775	12 969 006
Ordinært resultat før skattekostnad		8 662 253	12 706 496
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 049 324	2 613 506
Ordinært resultat		6 612 929	10 092 990
Årsresultat		6 612 929	10 092 990
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		6 612 929	10 092 990
Sum overføringer		6 612 929	10 092 990

Penneo Dokumentnøkkel: Z5LWU-S6KUZ-CYASH-VIFX8-GE6HV-H58IE



BALANSE

ABERDEEN NORWAY BALANCED PROPERTY FUND HOLDING AS

EIENDELER	Note	2020	2019
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	769 756 789	449 589 800
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	592 471 614	421 796 762
Sum finansielle anleggsmidler		1 362 228 403	871 386 561
Sum anleggsmidler		1 362 228 403	871 386 561
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		0	608 414
Fordring mot konsernselskap	4, 5, 7	31 566 184	111 696 957
Sum fordringer		31 566 185	112 305 371
Sum omløpsmidler		31 566 185	112 305 371
Sum eiendeler		1 393 794 587	983 691 932

Penneo Dokumentnøkkel: 25LWU-S6KUZ-CYASH-VIFX8-GE6HV-H58E



BALANSE

ABERDEEN NORWAY BALANCED PROPERTY FUND HOLDING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	28 700 000	28 700 000
Overkurs		340 774 058	340 774 058
Annen innskutt egenkapital		19 757 007	11 702 115
Sum innskutt egenkapital		389 231 065	381 176 173
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		18 013 628	11 400 699
Sum opptjent egenkapital		18 013 628	11 400 699
Sum egenkapital	8	407 244 693	392 576 872
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	439 277 245	249 427 810
Langsiktig lån konsern	4	513 712 841	257 065 919
Sum annen langsiktig gjeld		952 990 086	506 493 729
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	57 900 000
Leverandørgjeld		1 128 848	0
Kortsiktig gjeld konsern	4, 5, 7	29 989 896	21 792 408
Betalbar skatt	3	0	319 306
Annen kortsiktig gjeld		2 441 065	4 609 617
Sum kortsiktig gjeld		33 559 808	84 621 331
Sum gjeld		986 549 894	591 115 060
Sum egenkapital og gjeld		393 794 587	983 691 932

Oslo

Styret i Aberdeen Norway Balanced Property Fund Holding AS

Peder Schjoldager
styremedlem

Ann-Sophie Hövelmann
styremedlem

Lise Berge Brattvåg
styreleder



Noter til årsregnskapet for Aberdeen Norway Balanced Property Fund Holding AS for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet konsolideres inn under Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til fondets porteføljeforvalter, Aberdeen Standard Investments Ireland Limited Norway Branch (fra og med 1. mars 2019).

Regnskapet er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift. Utbruddet av pandemien i begynnelsen av 2020 inntraff etter balansedagen for årsregnskapet 2019 og ble vurdert å ikke ha noen regnskapsmessig konsekvens da vurdering var at fortsatt drift ikke var påvirket.

Effekten av pandemien har samlet sett i 2020 ikke hatt særlig negativ innvirkning på resultater eller risiko for selskapet, datterselskapene som eier eiendommene, eller eiendomsfondet selskapet tilhører. Eiendomsverdiene for året har for eiendomsbransjen vært stigende for fondet. Skulle leietaker(e) komme til å få økonomiske problemer kan dette få innvirkning på leietakers evne til å betale leie, som igjen vil påvirke eiendomsselskapets inntjening. Eiendomsselskapet har gjennom konsenttilhørighet og konsernkontoordning tilstrekkelig med likviditetsreserver.

Driftsinntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Selskapet er et rent investeringselskap og har ikke regulære salgsinntekter. Avkastning på investeringsvirksomheten er ordinære driftsinntekter. Avkastning inkluderer både realiserte og urealiserte resultatførte beløp, og negativ avkastning (resultatførte tap og nedskrivning) kommer til fradrag.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats (note 3) 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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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 antatt virkelig verdi.

Fordringer

Andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser og godtgjørelse revisor (nok)

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det finnes ikke avtaler om bonus eller aksjebasert avlønning. Styrets leder, styremedlemmer og daglig leder har ikke mottatt godtgjørelse.

Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar (inkl mva) fordeles slik:

	2020	2019
Revisjon	90 600	78 563
Revisjonsbistand inklusive attestasjonsbistand	-	18 500
Totalt	90 600	97 063



Note 3 Skatt (nok)

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	-	319 306
Endring i utsatt skatt	2 049 324	2 294 200
Sum skattekostnad	2 049 324	2 613 506

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnad inkl resultatført konsernbidrag	8 662 253	12 706 496
Permanente forskjeller	652 857	-835 374
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Mottatt konsernbidrag fra mor med skatteeffekt	10 326 785	6 284 874
Mottatt konsernbidrag fra døtre med skatteeffekt (balanseført)	-	1 436 624
Avgitt konsernbidrag til døtre med skatteeffekt	-19 641 895	-18 141 225
Årets skattegrunnlag	-	1 451 395

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-	-
Anleggsmidler	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-
Sum	-	-

Framførbare underskudd
Utsatt skatt / skattefordel

Inntektsåret 2020 har en skattesats på 22 %.

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24 % av resultat før skatt:

	2020	2019
Resultat før skatt	8 662 253	12 706 496
22 % skatt av resultat før skatt	1 905 696	2 795 429
Permanente forskjeller (22 %)*	143 629	-181 923
Beregnet skattekostnad	2 049 324	2 613 506

Effektiv skattesats **) 23,7 % 20,6 %

*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader tatt over resultat

**) Skattekostnad i prosent av resultat før skatt



Note 4 Datterselskap og mellomværende med konsernselskaper (tnok)

Selskap

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmeandel	Anskaffelses- kost/bokført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Småstrandgaten 6 AS	01.10.2017	Bergen	100 %	43 271	1 145	966
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	31.12.2017	Oslo	100 %	49 190	16 565	334
Odelsveien Næring AS	01.01.2018	Jessheim	100 %	27 732	1 616	548
Granut AS	01.06.2018	Trondheim	100 %	86 001	16 939	2 317
Gjellebekkstubben 12 AS	01.04.2019	Lier	100 %	118 014	38 679	41
Munkedamsveien 59B II AS	30.09.2019	Oslo	100 %	63 220	60 880	-224
Nye Deliveien 5 AS (tidl. Bulk Eiendom Vestby I AS)	01.11.2019	Vestby	100 %	42 114	1 847	1 039
Jekslaveien 2 AS (tidl. Bulk Lindeberg III AS)	01.11.2019	Lindeberg	100 %	35 514	16 038	-684
Akersgata 16 AS	21.12.2020	Oslo	100 %	304 701	11 048	-3 818

Sum anskaffelseskost/bokført verdi 769 757

Anskaffelseskost av aksjene er basert på virkelig verdi på anskaffelsestidspunkt, mens egenkapital for underliggende selskap er basert på historisk kost.

	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktige fordringer		
Småstrandgaten 6 AS	8 000	9 286
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	38 000	41 567
Odelsveien Næring AS	47 008	42 328
Granut AS	120 000	100 352
Gjellebekkstubben 12 AS	88 000	94 247
Munkedamsveien 59B II AS	38 000	5 222
Nye Deliveien 5 AS	44 000	49 517
Jekslaveien 2 AS	90 000	79 279
Akersgata 16 AS	119 464	-
Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS	-	-
Sum langsiktige fordringer	592 472	421 797
Kortsiktige fordringer		
Småstrandgaten 6 AS	2 000	1 780
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	1 010	576
Odelsveien Næring AS	2 132	9 492
Granut AS	6 967	38 433
Gjellebekkstubben 12 AS	2 595	9 425
Munkedamsveien 59B II AS	1 524	33 101
Nye Deliveien 5 AS	2 581	7 602
Jekslaveien 2 AS	2 430	2 826
Akersgata 16 AS	-	-
Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS	10 327	8 461
Sum kortsiktige fordringer	31 566	111 697
Langsiktig gjeld		
Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS	513 713	257 066
Kortsiktig gjeld		
Småstrandgaten 6 AS	-	-
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	346	1 423
Odelsveien Næring AS	-	-
Granut AS	-	-
Gjellebekkstubben 12 AS	878	1 523
Munkedamsveien 59B II AS	-	-
Nye Deliveien 5 AS	453	9 187
Jekslaveien 2 AS	3 091	6 008
Akersgata 16 AS	15 327	-
Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS	9 895	3 651
Sum kortsiktig gjeld	29 990	21 792

Langsiktig mellomværende med konsernselskaper rentebelastes med 5,5 % pr år.

I konsernet er langsiktig gjeld til morselskapet et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges.

I selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet inngår trukket beløp på konsernkonto i bank.

Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen i konsernet.

Penneo Dokumentnøkkel: 25LWU-S6KU2-CYASH-VTFX8-GE6HV-H58E



Note 5 Fordringer og gjeld, pantstillelser og garantier (tnok)

	31.12.2020	31.12.2019
Fordringer med forfall > 1 år		
Konsernfordringer	592 472	421 797
Annet	-	-
Langsiktig gjeld med forfall innen 1 år		
Konserngjeld	-	-
Banklån	-	57 900
Langsiktig gjeld med forfall 1-5 år		
Konserngjeld	-	-
Banklån	439 277	250 250
Langsiktig gjeld med forfall >5 år		
Konserngjeld	513 713	257 066
Annet	-	-

Gjeld som er sikret ved pant i underliggende eiendommer utgjør NOK 440,15 millioner. Verdi av de pantsatte eiendommene utgjør NOK 1 556,3 millioner (2019: 1 038,9 millioner). Langsiktig mellomværende med konsernselskaper rentebelastes med 5,5% pr år. Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. Selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet er blant annet trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidgaranti for konsernkontoordningen i konsernet.

Balanseført gjeld til kredittinstitusjoner inkluderer finansieringsomkostninger som amortiseres over lånets levetid.

Note 6 Pantelån og rentesikringsavtaler

Banklån hos Handelsbanken er pålydende NOK 440,15 millioner, og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin mellom 1,30 % og 1,65 %.

Det gjøres løpende vurderinger i forhold til lånenes forfallstidspunkt og eventuelle forhandlinger om fornyede lån.

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

For rentebytteavtalen benyttes regnskapsmessig sikringsbokføring.

Avtalen er inngått i fondets strategi for sikring av deler av kontantstrømmene (kontantstrømsikring).

Dette innebærer at gevinster og tap fra sikringsinstrumentet sammenstilles med gevinster og tap fra sikringsobjektet.

Ihht. NRS 18 balanseføres derfor verken sikringsinstrument eller sikringsobjektet.

Realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet resultatføres derfor ikke før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

Nominelt beløp på sikringsinstrumentet utgjør en andel av sikringsobjektets nominelle beløp, og har i stor grad sammenfallende forfallstidspunkter og andre betingelser. Rentesikringen vurderes derfor å ha tilstrekkelig effektivitet. Per 31.12.2020 har rentebytteavtalen en negativ verdi på NOK -5 801 120 og andel balanseført er NOK 0.

Det er ingen indikasjon på at selskapet skal terminere hele eller deler av avtalen før utløp, som er den 31.12.2024.

Note 7 Bankinnskudd (tnok)

	31.12.2020	31.12.2019
Bundne skattetrekkmidler:		
Saldo konsernkonto bank, bokført som kortsiktig fordring/gjeld konsern	-3 621	2 176

Selskapets kortsiktige fordring/gjeld til morselskapet er innestående eller trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidgaranti for konsernkontoordningen i konsernet.

Note 8 Egenkapital, antall aksjer, aksjeeiere m.v (nok)

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	287 000 000	0,10	28 700 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapets eneste aksjonær er Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS.

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2019	28 700 000	340 774 058	11 702 115	11 400 699	392 576 872
Korrigerings av tidligere års resultater					-
Egenkapital pr 1.1.2020	28 700 000	340 774 058	11 702 115	11 400 699	392 576 872
Årets resultat				6 612 929	6 612 929
Mottatt konsernbidrag			8 054 892		8 054 892
Egenkapital pr 31.12.2020	28 700 000	340 774 058	19 757 007	18 013 628	407 244 693

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Den 11. mars 2021 inngikk Selskapet avtale om kjøp av Investorprosjekt 350 AS, som et ledd i kjøp av Bølervegen AS. Gjennom disse selskapene anskaffes eiendommen Bølerveien 40 i Oslo. Overtakelse skjedde 9. april 2021.

Penneo Dokumentnøkkel: 25LWU-S6KUJ-CYAS5H-VTFX8-GE6HV-H58IE



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."

Peder Hakon Schjoldager

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1264120

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-21 13:55:16Z



Lise Berge Brattvåg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1344898

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-21 13:59:16Z



Ann-Sophie B Hövelmann

Underskriver

Serienummer: 9578-5990-4-2488216

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-22 05:55:33Z



Penneo DokumentID: 25LWU-S6KU2-CYASH-VTFX8-GE6HV-H58IE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Aberdeen Norway Balanced Property Fund Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Aberdeen Norway Balanced Property Fund Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZGWWO-2MU03-MZNUJ-U2D6N-M45VO-T20EQ



PENNEO

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

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

Øyvind Hjemgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-23 06:14:57Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZGWWO-3MU03-MZNUID-U2D6N-M45VO-T20EQ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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