



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	997 592 816
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	DEAS EIENDOMSFOND NORGE I AS
Forretningsadresse:	c/o DEAS Asset Management Henrik Ibsens gate 100 0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	Lars Flåøyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	231 367 000	214 973 000
Gevinst/tap ved salg av eiendom	2	74 649 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>306 016 000</b>	<b>214 973 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	917 000	929 000
Av- og nedskrivning på varige driftsmidler	5	76 982 000	107 643 000
Annen driftskostnad	3,4	113 236 000	107 984 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>191 135 000</b>	<b>216 556 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>114 881 000</b>	<b>-1 583 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekt fra selskap i samme konsern	6	295 272 000	280 814 000
Annen finansinntekt		17 376 000	18 834 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>312 648 000</b>	<b>299 648 000</b>
Annen finanskostnad		59 000	352 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 000</b>	<b>352 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>312 589 000</b>	<b>299 296 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>427 470 000</b>	<b>297 713 000</b>
Skattekostnad	7	881 000	874 000
<b>Årsresultat</b>		<b>426 589 000</b>	<b>296 839 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Andel av resultat indre selskap		422 053 000	293 819 000
Ordinært utbytte		3 400 000	4 300 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 136 000	-1 279 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>426 589 000</b>	<b>296 840 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	1 618 000	1 683 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 618 000</b>	<b>1 683 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 785 177 000	1 858 249 000
Maskiner og anlegg	5	3 334 000	3 614 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 788 511 000</b>	<b>1 861 863 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8,6	1 185 202 000	1 185 202 000
Lån til foretak i samme konsern	8,6	4 993 390 000	4 542 648 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 178 592 000</b>	<b>5 727 850 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 968 721 000</b>	<b>7 591 396 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	17 802 000	16 408 000
Andre fordringer		5 630 000	2 117 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 432 000</b>	<b>18 525 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Pengemarkedsfond		79 239 000	176 638 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>79 239 000</b>	<b>176 638 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	71 417 000	86 133 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>71 417 000</b>	<b>86 133 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>174 088 000</b>	<b>281 296 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 142 809 000</b>	<b>7 872 692 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	16 262 000	15 897 000
Overkurs	11	53 454 000	51 484 000
Annen innskutt egenkapital	11	18 000 000	18 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 716 000</b>	<b>85 381 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	11	8 195 000	9 343 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 195 000</b>	<b>-9 343 000</b>

##### Sum egenkapital

**79 521 000**                      **76 038 000**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Innskudd stille interessenter	8	7 892 175 000	7 563 009 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 892 175 000</b>	<b>7 563 009 000</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**7 892 175 000**                      **7 563 009 000**

##### Kortsiktig gjeld

Resultat til utbetaling	12	118 611 000	108 799 000
Leverandørgjeld		18 157 000	11 163 000
Betalbar skatt	7	816 000	1 107 000
Skyldige offentlige avgifter		11 059 000	10 240 000
Utbytte	11	3 400 000	4 300 000
Kortsiktig konserngjeld	6		75 000 000
Annen kortsiktig gjeld	9,6	19 070 000	23 037 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 113 000</b>	<b>233 646 000</b>

##### Sum gjeld

**8 063 288 000**                      **7 796 655 000**



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 142 809 000</b>	<b>7 872 693 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	632 640 000	606 682 000
Tap /Gevinst ved salg av eiendom	2	74 649 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>707 289 000</b>	<b>606 682 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	917 000	929 000
Av - og nedskrivning på varige driftsmidler	5	189 941 000	302 504 000
Annen driftskostnad	3,4	206 500 000	194 468 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>397 358 000</b>	<b>497 901 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>309 931 000</b>	<b>108 781 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 885 000	18 376 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 885 000</b>	<b>18 376 000</b>
Annen finanskostnad		142 000	154 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>142 000</b>	<b>154 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 743 000</b>	<b>18 222 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>327 674 000</b>	<b>127 003 000</b>
Skattekostnad		-12 348 000	-31 515 000
<b>Årsresultat</b>		<b>340 022 000</b>	<b>158 518 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Resultatandel indre selskap		337 859 000	156 436 000
Ordinært utbytte		3 400 000	4 300 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 237 000	-2 216 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>340 022 000</b>	<b>158 520 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 493 940 000	7 154 255 000
Maskiner og anlegg	5	8 376 000	9 512 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 502 316 000</b>	<b>7 163 767 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 502 316 000</b>	<b>7 163 767 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	38 246 000	38 275 000
Andre fordringer		21 191 000	19 859 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>59 437 000</b>	<b>58 134 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Pengemarkedsfond		78 747 000	176 638 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>78 747 000</b>	<b>176 638 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	64 082 000	35 541 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>64 082 000</b>	<b>35 541 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>202 266 000</b>	<b>270 313 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 704 582 000</b>	<b>7 434 080 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Selskapskapital	11	16 262 000	15 897 000
Overkurs	11	53 454 000	51 484 000
Annen innskutt egenkapital	11	18 000 000	18 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 716 000</b>	<b>85 381 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	11	19 342 000	18 235 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 342 000</b>	<b>-18 235 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 374 000</b>	<b>67 146 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	59 166 000	57 866 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>59 166 000</b>	<b>57 866 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Innskudd stille interessenter	11	7 331 724 000	7 086 843 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 331 724 000</b>	<b>7 086 843 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 390 890 000</b>	<b>7 144 709 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Resultat til utbetaling	12	117 425 000	107 711 000
Leverandørgjeld		46 576 000	30 993 000
Betalbar skatt	7	816 000	1 107 000
Skyldige offentlige avgifter		25 445 000	26 016 000
Utbytte	11	3 400 000	4 300 000
Annen kortsiktig gjeld	9,6	51 656 000	52 098 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>245 318 000</b>	<b>222 225 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 636 208 000</b>	<b>7 366 934 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 704 582 000</b>	<b>7 434 080 000</b>



**DEAS Eiendomsfond Norge I IS/AS**

Årsrapport 2024

April 2025



**deas**

ASSET MANAGEMENT



**Data Protection Statement:** We take your privacy seriously and we will only ever collect and use information which is personal to you where it is necessary, fair and lawful to do so. We will collect and use your information only if we are able to satisfy one of the lawful processing conditions set out in the data protection laws. We may share your information internally, and with third parties acting on our behalf to enable us to provide you with the product, service, or investment, or to meet our legal and regulatory requirements. The majority of your information is processed in the European Economic Area (EEA). Where your information is being processed outside of the EEA, we take additional steps to ensure that your information is protected to at least an equivalent level as would be applied by EEA data privacy laws. We take information and system security very seriously and we strive to comply with our obligations at all times. Any personal information which is collected, recorded or used in any way, whether on paper, online or any other media, will have appropriate safeguards applied in line with our data protection obligations. You have a number of rights under data protection laws (e.g. the right of access to personal information relating to you) which may be exercised in certain circumstances. Please contact us, or consult our privacy policy online if you would like more information about exercising these rights.



## Innhold

Generell informasjon	4
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	
Styrets beretning	5
Resultatregnskap	12
Balanse	13
Kontantstrømoppstilling	15
Noter	16
Revisjonsberetning	26
DEAS Eiendomsfond Norge I IS	
Styrets beretning	30
Resultatregnskap	36
Balanse	37
Kontantstrømoppstilling	39
Noter	40
Revisjonsberetning	46
Fondstruktur konsern	49



G R E S B  
\*\*\*\*\* 2024

For professional investors only  
- not for use by retail investors

DEAS ASSET MANAGEMENT -



## Generell informasjon

### Hovedkontor

DEAS Eiendomsfond Norge I IS/AS  
Henrik Ibsens gate 100,  
Postboks 2882 Solli  
0230 Oslo - Norge

### Hovedmann

DEAS Eiendomsfond Norge I AS  
Henrik Ibsens gate 100,  
Postboks 2882 Solli  
0230 Oslo - Norge

### Forvalter av alternative investeringsfond (AIFM)

DEAS Fund Management AS  
Henrik Ibsens gate 100,  
Postboks 2882 Solli  
0230 Oslo - Norge

### Risikostyring

DEAS Fund Management DK A/S  
Vestergade 29  
1456 København  
Danmark

### Porteføljeforvalter

DEAS Fund Management AS  
Henrik Ibsens gate 100,  
Postboks 2882 Solli  
0230 Oslo - Norge

### Fondsteam

Lars Flåøyen, Fund Manager  
Yngve Bøygard, Fund Controller  
Simen Ingvaldsen, Fund Analyst

### Rådgivere mm.

**Juridisk rådgiver**  
Apex Advokatfirma AS  
Fridtjof Nansens plass 4  
0160 Oslo - Norge

### Revisor

PwC - PricewaterhouseCoopers AS  
Dronning Eufemias gate 71  
Postboks 748 Sentrum  
0194 Oslo - Norge

### Verdivurderere

DNB Næringsmegling AS  
Dronning Eufemias gate 30  
0191 Oslo - Norge

Newsec AS  
Haakon VII's gate 2  
0161 Oslo - Norge

Akershus Eiendom AS  
Ruseløkkveien 30  
0251 Oslo - Norge

### Depotmottaker

Skandinaviska Enskilda Banken AB  
(publ), Osøfilialen  
Filipstad Brygge 1,  
Postboks 1843 Vika  
0123 Oslo - Norge

### Styret i fondet

Paul Børseth  
Styreleder  
Investeringsdirektør, Eiendom  
Oslo Pensjonsforsikring

Dag Konrad Ellinggaard  
Styremedlem  
DEAS Asset Management

Hilde Bay Rian  
Styremedlem  
Director, 3S Invest

Helene Jepsen Anker  
Styremedlem  
Frittstående

Helge Syrstad  
Styremedlem  
Leder Kapitalforvaltning / Chief  
Investment Officer, Frende Forsikring

### Styret i AIFM

Mette Seifert  
Styreleder (ansatt i DEAS)

Inger Beate Svenneby Herland  
Styremedlem (ansatt i DEAS)

Bjørn Elvestad  
Styremedlem  
Selvstendig næringsdrivende  
(bank, finans og eiendom)

### Investeringskomité

Investeringskomiteen er beslutningsdyktig ved deltagelse fra fire stemmeberettigede deltagere.

### Fra DEAS Asset Management:

Mette Seifert  
CIO  
DEAS Asset Management A/S

Thomas Wolff  
Managing Director  
DEAS Asset Management Norway

Dag Konrad Ellinggaard  
Head of Asset Management Norway

Joakim Nordblad  
Head of DEAS Asset Management  
Sweden

Sanna Puhakainen  
Head of DEAS Asset Management  
Finland

Lise Berge Brattvåg  
Fund Manager

Jon Vetrhus  
Head of Investment Research, DEAS  
Asset Management

+ utfyllende medlemmer ved behov

## DEAS Eiendomsfond Norge I AS konsern

# Styrets beretning for 2024

### Hovedpunkter

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

DEAS Eiendomsfond Norge I («Fondet») hadde for året en totalavkastning på 7,0 %. Den løpende avkastningen har økt både i kroner og i prosent de siste årene, og endte på 4,9 % for 2024. Verdijustert egenkapital per andel gikk opp med 2,1 %, i hovedsak på grunn av høyere leieinntekter.

Markedsverdien av Fondets eiendommer ble ved utløpet 2024 vurdert til NOK 11 214 millioner.

I august ble Byåsen Butikkcenter solgt til en pris godt over siste verdivurdering. Eiendommen var ikke markedsført bredt, men sto på listen over eiendommer som kunne vurderes solgt på grunn av størrelse. Fondet har som strategi å øke gjennomsnittlig eiendomsstørrelse, ved salg av mindre eiendommer og kjøp av større eiendommer.

Fondet gjennomførte ett eiendomskjøp i 2024, Munkegata 26 og 30 («Residencekvartalet») i Trondheim ble overtatt i desember. Bygget er ca. 11 700 kvm. og ligger svært sentralt til på torget i Trondheim. Eiendommen er en meget representativ kontoreiendom, og vektet løpetid for leiekontraktene er på 5,6 år, hvor Aker BP står for majoriteten av dagens leie. Kontoreiendommen fremstår som godt vedlikeholdt med moderne og effektive arealer og innehar energiklasse C. Fondet har fortsatt tilgjengelig investeringskapasitet, også etter kjøp av Residencekvartalet.

Fondet markedsførte eiendommene Godesetdalen 8 og Kilden Senter for salg i 2024, men dette har foreløpig ikke ledet frem til en transaksjon.

Styret følger tett opp arbeidet med bærekraft i Fondet, for å tilse at Fondets strategi innen området er blant de beste i markedet og i tråd med regulatoriske krav. Fondet gjennomgår årlig GRESB Real Estate Assessment som anses som den beste benchmark for overordnet arbeid med bærekraft innen eiendom. For 2024 fikk Fondet en score på 92 poeng av 100, ned fra 93 poeng i 2023. Dette tilsvarer 5 av 5 mulige stjerner i GRESB sin vurdering, og Fondet ble også utnevnt til «Global Sector Leader». Fondet er omfattet av reglene i åpenhetsloven og det vil bli avgitt en særskilt rapport som omfatter kravene i loven. Rapporten publiseres på DEAS Asset Management sine hjemmesider.

### Virksomhetens art

DEAS Eiendomsfond Norge I IS ble stiftet 10. november 2011 under navnet Aberdeen Eiendomsfond Norge I IS som følge av en omdanning av Sameiet Aberdeen Eiendomsfond Norge I, stiftet i 2004. Samtidig ble også Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS («Hovedmannen») stiftet med formål om å være hovedmann i IS'et. Den virksomhet som drives av Hovedmannen og IS'et med datterselskaper vil heretter betegnes «Fondet».

Fondet er ett av de ledende ubelånte eiendomsfond i Norge. Fondet har ingen ansatte og forvaltes av DEAS Fund Management («Forvalter») fra sitt hovedkontor i Oslo. Forvalter eies av DEAS Asset Management A/S («DEAS»), en dansk forvalter av alternative investeringsfond.

Nåværende eier av DEAS Asset Management, Montagu Private Equity, inngikk i november avtale om salg av selskapet til Fokus Nordic. Fokus Nordic ble dannet i 2016 ved en utskillelse fra det som i dag er abrdn (Aberdeen Standard Investments). Fokus Nordic er i dag et nordisk eiendomsselskap med kontorer i København, Stockholm og Helsinki. Eierskapet er delt mellom ledelsen og BlackFin Capital Partners. Oppkjøpet av DEAS Asset



Nøstegaten 58-60, Bergen



Management er underlagt godkjenning fra de finansielle tilsynsmyndighetene i Danmark og Norge, og forventes å bli fullført i april 2025.

Fondets formål er å investere i fast eiendom direkte eller indirekte via aksjer eller selskapsandeler. Fondets eiendeler skal finansieres fullt ut ved innskudd fra deltakerne. Fondet skal ikke ta opp eksterne lån eller andre former for eksternt finansiering ut over normal driftskreditt, og Fondet skal således være 100 prosent egenkapitalfinansiert.

Styret har ansvar for å føre tilsyn med Forvalters administrasjon av Fondets eiendeler, uttale seg om gjeldende investeringsstrategi og føre tilsyn med de investeringsbeslutninger som Forvalter treffer.

## Status – operasjonell virksomhet

Ved utgangen av 2024 hadde Fondet en kommittert egenkapital på NOK 10 175 millioner, hvorav NOK 9 810 millioner var innbetalt. Det var 83 aksjonærer.

Fondet hadde per årsskiftet en investeringskapasitet på ca NOK 350 millioner.

Ved utgangen av 2024 var markedsverdien av eiendomsporteføljen NOK 11 214 millioner. Netto økning i markedsverdi for porteføljen var NOK 745 millioner. Økningen skyldes kjøp av Residencekvartalet og økte verdivurderinger. Fondet delte ut NOK 490,8 millioner fra den løpende avkastningen til sine aksjonærer i 2024.

Fondet hadde i løpet av 2024 tilgjengelig kapital for nye investeringer etter akkumulering av reinvesteringer, salg av Byåsen Butikkssenter i august og ny kommittert kapital. Fondet kjøpte Residencekvartalet, en eiendom som

tilfredsstiller Fondets mål for avkastning og toleranse for risiko, og har etter dette fortsatt tilgjengelig kapital for nye kjøp.

I to år fra andre kvartal 2022 falt markedsverdiene for norsk eiendom kraftig som følge av renteoppgang og høyere avkastningskrav. Fondets porteføljeværdi falt med 19 % netto i perioden, justert for investeringer og transaksjoner. Verdiene bunnet ut i første kvartal 2024, og for 2024 totalt sett var netto verdivest for porteføljen på 2,3 %. Utsiktene for eiendomsmarkedet inn i 2025 er relativt stabile, hvor leieprisveksten er ganske moderat og yieldene uendret så lenge lange renter holder seg på samme nivå.

I 2024 ble det investert NOK 135,5 millioner i nybygg/oppgradering/oppussing av eiendommene. Dette er fordelt på mindre beløp på mange bygg, hvor de største investeringene ble gjort i Brynsalleen 4. Her ble det gjennomført et stort energiprojekt som blant annet innebar boring av energibrønner. Investeringsbudsjettet for 2025 er på tilsvarende nivå som for 2024, hvor det største prosjektet er oppgraderinger knyttet til utleie av Wergelandsveien 15. Dette prosjektet ferdigstilles i 2026.

Porteføljen er godt diversifisert med hensyn på eiendomstype og beliggenhet. Fondet hadde per årsskiftet 32 eiendommer med 310 ulike leietakere. Totalt for 2024 ble det i porteføljen signert nye kontrakter og kontraktsforlengelser på 42 641 kvm med en samlet årsleie på NOK 96,6 millioner. De største hendelsene på utleiesiden i 2024 var forlengelser med Lindab i Stålfjæra 10, Aker Solutions i Godesetdalen 8 og Oslo Kommune/ Bydel Nordre Aker i Gullhaugveien 7.

## Leietakersammensetning

	2021	2022	2023	2024
Offentlige leietakere	18 %	17 %	18 %	17 %
15 største private leietakere	42 %	43 %	41 %	40 %
Øvrige	40 %	40 %	39 %	43 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Geografisk fordeling (% av markedsverdi)

	2021	2022	2023	2024
Oslo	55 %	56 %	56 %	54 %
Trondheim	10 %	10 %	9 %	12 %
Bergen	8 %	8 %	8 %	8 %
Stavanger	1 %	1 %	1 %	1 %
Andre (i hovedsak Oslo-området)	26 %	25 %	25 %	25 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 5,5 % ved utgangen av 2024, opp 0,3 prosentpoeng fra 5,2 % året før. Det største bidraget til i ledigheten ved årsskiftet var Wergelandsveien 15. Det ble signert leiekontrakt for hele denne eiendommen i januar 2025, med innflytting høsten 2026. Til tross for forventninger om et noe svakere leiemarked i 2025 ventes porteføljens ledighet å kunne holdes på et forholdsvis lavt nivå. Totalt utløper i underkant av 8 % av porteføljens kontraktsfestede leie i løpet av året.

Gjennomsnittlig vektet restløpetid på leiekontraktene var 5,2 år per 1. januar 2024, ned fra 5,7 år ved inngangen til året.

Fondet mottok i januar 2024 et innløsningskrav på ca NOK 140 millioner. Innløste andeler ble i sin helhet kjøpt av andre investorer i Fondet.

I løpet av 2024 ble 407 andeler av totalt 16 606 IS-andeler ved utgangen av året omsatt i annenhåndsmarkedet. Markedsverdi for nevnte andeler med tilhørende aksjer i DEAS Eiendomsfond Norge I AS var NOK 260,8 millioner ved oppgjørstidspunktet. Dette inkluderer andeler som ble meldt innløst, nevnt i avsnitt over. Det var ved årsslutt 2024 tegnet kapital for ca NOK 294 millioner som ikke var innkalt.

For 2024 var det 48 % av kapitalen som benyttet seg av muligheten til å reinvestere de kvartalsvise utdelingene fra Fondet. Det ble totalt reinvestert for NOK 235,6 millioner i 2024. For 2025 har 67 % av kapitalen ønsket å benytte seg av muligheten til å reinvestere utdelingene.

## Reinvesteringer

	2021	2022	2023	2024
Antall investorer	45	45	40	33
Beløp	248,8	185,6	233,1	235,6



Apotekergata 10, Oslo



Bassengbakken 1, Trondheim



## Bærekraft

Eiendommene i Fondet forurenser ikke det ytre miljøet utover normal eiendomsdrift, og all næringsvirksomhet i eiendommene forestås av leietakerne.

Fondet har en ESC policy som består av flere hovedområder som samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Fondets og eiendommenes forvaltning. Denne policy er i samsvar med FNs bærekraftsmål.

De viktigste områdene i denne sammenheng er:

- Årlig rapportering til GRESB (Global ESC Indeks).
- Program for BREEAM In-Use sertifisering av eiendommer som er i drift, samt BREEAM NOR sertifisering av nybyggprosjekter
- Løpende elektronisk innsamling av miljødata som påvirker porteføljens CO<sub>2</sub> avtrykk.
- Optimalisering av drift basert på innsamlede miljødata, spesielt med tanke på å redusere CO<sub>2</sub> avtrykk.
- God ESC kompetanse og gjennomføringsevne hos Forvalter (DEAS), i nært samarbeid med teknisk forvalter (CBRE).

Alle Selskapets eiendommer er knyttet opp mot et elektronisk energioppfølgingssystem, og eiendommene er underlagt en aktiv oppfølging med hensyn på energiforbruk og klimagassutslipp. Selskapet bruker 2019 som utgangspunkt for måloppnåelse innen bærekraft. Fra 2019 til 2024 er energi innkjøpt av gårdeier redusert fra 121,3 kWh/kvm til 89,4 kWh/kvm (26,3 %). Utslipp Scope 2 er i samme periode redusert fra 1,71 kg CO<sub>2</sub> per kvm til 1,26 kg CO<sub>2</sub> per kvm (26,2 %). Utslipp Scope 1 har i denne perioden økt fra 0,43 kg CO<sub>2</sub> per kvm til 0,88 kg CO<sub>2</sub> per kvm (104,2 %). Dette skyldes hovedsakelig lekkasjer av kuldemedier med høyt potensial som klimagass fra kjøleanlegg på et fåtall eiendommer. Økningen i utslipp skyldes dels bedre rutiner for å avdekke lekkasjer. På sikt vil det søkes å bytte til kjøleanlegg og varmepumper som bruker kuldemedier med lavt potensial som drivhusgass (lav GWP-verdi).

Alle bygninger er energimerket i henhold til offentlige krav.

Totalt var ca 92 % av porteføljens, målt i verdi, sertifisert enten med BREEAM (nybygg) eller BREEAM In-Use (eksisterendebygg) ved årsslutt 2024. Ytterligere 2 % er i sertifiseringsprosess.. Målet er å bruke sertifiseringen til å forbedre hver enkelt eiendom med tanke på bærekraft, og forbedre score oppnådd i sertifiseringen ved resertifiseringen som må gjennomføres hvert tredje år.

Ved rehabilitering og nybygg skal Forvalters miljøstandarder og mulighet for BREEAM sertifisering vurderes ved planlegging og prosjektering, herunder også mulighetene for gjenbruk.

Fondet klassifiseres årlig av organisasjonen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) sin

bærekraftsundersøkelse. GRESB er en organisasjon som jobber for å fremme rapportering om bærekraft og gir bedre mulighet for å sammenligne eiendomsforvalteres bærekraftspraksis. Fondet oppnådde for 2024 en score på 92 poeng, noe som gir Fondet 5 av 5 stjerner og resulterte også i utnevnelsen «Global Sector Leader».

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere for deltakerne i Fondet inkluderes en utvidet bærekraftsrapportering i kvartalsrapporten. Denne oppdateres halvårlig. I tillegg publiseres en årsrapport for bærekraft på Forvalters hjemmeside deas-asset.com. Her vil Fondets måloppnåelse innen bærekraft presenteres mer i detalj.

Fondet er klassifisert som et Artikkel 8 fond under SFDR (EUs offentliggjøringsforordning). Et fond markedsført som artikkel 8 er et fond som fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper, og SFDR-regelverket stiller da krav til åpenhet og rapportering knyttet til bærekraft. Denne rapporteringen for 2024 (Annex 4) finnes vedlagt denne årsrapporten.

## Styret

Styret består av tre menn og to kvinner.

Det er i løpet av 2024 gjennomført fem ordinære styremøter, fire skriftlige styremøter og en generalforsamling.

I henhold til styreinstruksen har styret engasjert seg i ordinær, løpende oppfølging av økonomi, eiendomsdrift, bærekraft, virksomhetsstyring, budsjett, investeringsstrategi, eiendomstransaksjoner, fullmakter, emisjoner, annenhåndsomsetning samt innløsninger.

Videre har styret blant annet behandlet følgende saker:

- Årlig gjennomgang av Fondets VEK-beregning og prinsipper for beregning av latent skatt.
- Oppfølging av arbeidet med bærekraft hos Forvalter og Fondet, herunder EUs taksonomis betydning for marked og fond, åpenhetsloven og implementering av aktiviteter i porteføljens.
- Styreevaluering inklusive vurdering av styrets utførelse av oppgaver ihht Styreinstruksen og Informasjonsmemorandumet

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

## Status – strukturelle og regulatoriske forhold

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



DEAS Fund Management AS har konsesjon til å yte forvaltningstjenester iht lov om forvaltning av alternative investeringstjenester.

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

## Avkastning

Fondets totalavkastning i 2024 var 7,0 %, fordelt på 4,9 % utbetaling og 2,1 % verdiendring.

Ved beregning av verdiendringen gjøres fratrukk for latent skatt knyttet til eiendomsporteføljens merverdi i forhold til kostpris. Investeringer i eiendommene påvirker også verdiutviklingen til eiendommene.

Fondets avkastning siden oppstarten 30.6.2004 er 6,3 % p.a.

## Resultat og balanse

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om den regnskapsmessige stillingen ved årsskiftet.

Styret foreslår følgende disponering av DEAS Eiendomsfond Norge I AS' (morselskapet) overskudd i 2024:

NOK	
Avsatt til utbytte	NOK 3.400.000
Overført fra annen egenkapital	NOK 1.135.614
<b>Sum disponert årsresultat</b>	<b>NOK 4.535.614</b>

Fondets likvider er plassert i bank eller i pengemarkedsfond med kort løpetid, og vurderes å ha lav risiko. Eventuelt ytterligere likviditetsbehov vil kunne dekkes ved å redusere løpende utbetalinger til andelshaverne, selge eiendom eller ved rettede emisjoner mot dagens eiere eller andre investorer.

Eiendommene som eies av Fondet skal medtas i regnskapet etter "Laveste verdis prinsipp", det vil si den laveste verdi av markedsverdi per 31. desember 2024 og bokført verdi.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I AS, morselskapet, utgjør NOK 4,5 millioner som utgjøres av et driftsresultat på NOK 114,9 millioner, finansielt resultat på NOK 312,6 millioner, andel resultat til indre selskap på NOK 422,1 millioner og netto skattebelastning på NOK 0,9 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 77,0 millioner.

Fondets bokførte egenkapital pr 31.12.2024 er NOK 68,4 millioner og innskudd fra stille interessenter utgjør

NOK 7 331,7 millioner. Styret vurderer egenkapitalen som forsvarlig i forhold til den virksomheten Fondet driver.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I AS konsern utgjør NOK 2,2 millioner som består av et driftsresultat på NOK 309,9 millioner, finansielt resultat på NOK 17,7 millioner, en positiv skatteeffekt på NOK 12,3 millioner samt andel resultat til indre selskap på konsernnivå på NOK 337,9 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 189,9 millioner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 460,8 millioner. Netto kontantstrøm og endring i kontanter og kontantekvivalenter var NOK -69,4 millioner.

PricewaterhouseCoopers AS ved statsautorisert revisor Geir Haglund er revisor for Fondet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

## Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Det ble i januar reinvestert MNOK 79,8 av utdelingen for 4. kvartal 2024.

Det ble i januar 2025 inngått leiekontrakt for hele Wergelandsveien 15, eiendommen som ved årsskiftet var den største bidragsyteren til fondets ledighet.

Styret er ikke kjent med at det er inntrådt andre hendelser i 2025 som er av vesentlig betydning for Fondets virksomhet.

## Risiko

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

### Markedsrisiko

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

Fallende leieinntekter kan oppstå som følge av økt ledighet eller lavere leienivå. Denne risikoen er knyttet til at Fondets eiendommer mister sin popularitet relativt til andre (usystematisk risiko) eller at utleiemarkedet generelt svekkes (systematisk risiko).

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

Etter styrets vurdering er Fondet godt diversifisert med hensyn på eiendomstyper, geografi og leietakere.



## Finansiell risiko

Finansiell risiko er kredittisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko.

Kredittisiko er risikoen for tap på fordringer. Denne risikoen motvirkes ved kredittvurdering og løpende oppfølging av nye leietagere samt etablering av ulike former for sikkerheter ved inngåelse av leiekontrakter.

Solitetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene.

Likviditetsrisiko er risikoen for at Fondet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan skje som følge av økte kostnader eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere. Fondet har til enhver tid likvide midler tilgjengelig til å møte ulike kapitalbehov, et slikt kapitalbehov kan også løses ved å redusere de kvartalsvise utbetalingene til eierne og/eller ved emisjoner. Større innløsninger fra investorer kan også føre til mer press på likviditeten i Fondet.

I 2024 var verdiutviklingen for porteføljen positiv for de fleste eiendommene, men som vanlig har det variert noe mellom objektene. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt betydelige utslag i verdiutviklingen per eiendom.

## Bærekraftsrisiko

I denne sammenheng viser bærekraftsrisikoer til hendelser eller forhold knyttet til miljø, sosiale forhold eller selskapsstyring som, hvis den inntreffer kan forårsake en faktisk eller potensiell vesentlig negativ påvirkning på verdien av investeringen slik bærekraftsrisiko har blitt definert i offentliggjøringsforordningen. Når bærekraftskriterier legges til grunn i investeringsprosessen, kan dette resultere i utelukkelse av eiendommer som Fondet ellers ville kunne ha en interesse av. Dette kan ha en positive eller negativ påvirkning på avkastning og kan medføre at Fondets avkastningsprofil avviker fra tilsvarende fond i markedet med en lignende investeringsstrategi, men uten anvendelse av prinsipper for bærekraft.

Bærekraftsrisiko kan direkte og indirekte ha en stor positive eller negative innvirkning på Fondets regnskapsmessige resultat eller verdi, noe som kan påvirke verdiutviklingen på en investering. Siden Fondets eiendeler skal forvaltes til investorens beste, vil forvalter vurdere relevante bærekraftsrisikoer som kan ha en vesentlig negativ påvirkning på avkastningen av en investering og vil løpende følge opp disse risikoene.

Styrets vurdering er at samlet risiko er fornuftig. Fondet har en godt diversifisert portefølje, er ubelånt og har en positiv arbeidskapital og kontantstrøm.

## Styret



Paul Børseth  
styrets leder



Dag Konrad Ellinggard  
styremedlem



Hilde Bay Rian  
styremedlem



Helge Syrstad  
styremedlem



Helene Jebsen Anker  
styremedlem



## Fremtidig utvikling

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

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

Styret vurderer Fondets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vektning mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning. Fondet er ubelånt, har lav ledighet og tilfredsstillende verdivektet restløpetid. Under 8 % av Fondets kontraktsfestede leie utløper

i 2025. For de påfølgende fem årene utløper mellom 6 % og 15 % av leiekontraktene hvert år, noe som antas som høyst håndterbart i lys av en god og veldiversifisert portefølje. Styret vektlegger en profesjonell forvaltning, gode og attraktive bygg og et aktivt utleiearbeid som viktige suksesskriterier for å sikre porteføljens samlede leiepotensial fremover.

Oslo, 20. mars 2025

Paul Børseth  
styrets leder

Dag Konrad Ellinggard  
styremedlem

Hilde Bay Rian  
styremedlem

Helge Syrstad  
styremedlem

Helene Jebsen Anker  
styremedlem

Lars Flåøyen  
daglig leder



## Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap (NOK 1000)		Konsern	
2023	2024	Note		Note	2024	2023
			<b>Driftsinntekter</b>			
214 973	231 367	2	Leieinntekter	2	632 639	606 682
-	74 649	2	Tap /Gevinst ved salg av eiendom	2	74 649	
<b>214 973</b>	<b>306 017</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>707 288</b>	<b>606 682</b>
			<b>Driftskostnader</b>			
929	917	3	Lønnskostnad	3	917	929
107 984	113 236	3,4	Andre driftskostnader	3,4	206 500	194 468
107 643	76 982	5	Av- og nedskrivning på varige driftsmidler	5	189 941	302 504
<b>216 556</b>	<b>191 136</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>397 358</b>	<b>497 900</b>
<b>-1 582</b>	<b>114 881</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>309 930</b>	<b>108 782</b>
			<b>Finansinntekter og kostnader</b>			
280 814	295 272	6	Finansinntekt fra selskap i samme konsern			
18 834	17 376		Annen finansinntekt		17 886	18 376
352	60		Annen finanskostnad		142	154
<b>299 296</b>	<b>312 589</b>		<b>Sum netto finansinntekt</b>		<b>17 743</b>	<b>18 223</b>
<b>297 714</b>	<b>427 470</b>		<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>327 674</b>	<b>127 005</b>
<b>293 819</b>	<b>422 053</b>		<b>Resultatandel indre selskap</b>		<b>337 859</b>	<b>156 436</b>
<b>3 895</b>	<b>5 417</b>		<b>Årsresultat før skatt</b>		<b>-10 185</b>	<b>-29 431</b>
			<b>Skatter</b>			
1107	816	7	Betalbar skatt	7	816	1107
-233	65	7	Endring i utsatt skatt	7	-13 164	-32 622
<b>874</b>	<b>881</b>		<b>Sum skatter</b>		<b>-12 348</b>	<b>-31 515</b>
<b>3 021</b>	<b>4 536</b>		<b>Årsresultat etter skatt</b>		<b>2 163</b>	<b>2 084</b>
			<b>Anvendelse av årsresultatet</b>			
-1 279	1 136		Avsatt til annen egenkapital		-1 237	-2 216
4 300	3 400		Avsatt til utbytte		3 400	4 300
<b>3 021</b>	<b>4 536</b>		<b>Sum anvendelse</b>		<b>2 163</b>	<b>2 084</b>

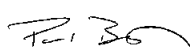




## Balanse: egenkapital/gjeld

Morselskap		Balanse (NOK 1000)			Konsern	
31.12.2023	31.12.2024	Note		Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
<b>Egenkapital</b>						
<b>Innskutt egenkapital</b>						
15 897	16 262	11	Selskapskapital	11	16 262	15 897
51 484	53 454	11	Overkurs	11	53 454	51 484
18 000	18 000	11	Innskutt annen egenkapital	11	18 000	18 000
<b>85 381</b>	<b>87 715</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 715</b>	<b>85 381</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
-9 343	-8 195	11	Annen egenkapital / Udekket tap	11	-19 341	-18 235
<b>-9 343</b>	<b>-8 195</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 341</b>	<b>-18 235</b>
<b>76 038</b>	<b>79 520</b>		<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 374</b>	<b>67 146</b>
<b>Gjeld</b>						
<b>7 563 009</b>	<b>7 892 175</b>	<b>11</b>	<b>Innskudd stille interessenter</b>	<b>11</b>	<b>7 331 724</b>	<b>7 086 843</b>
<b>Betingede forpliktelser</b>						
		7	Utsatt skatt	7	59 166	57 866
<b>-</b>	<b>-</b>		<b>Sum betingede forpliktelser</b>		<b>59 166</b>	<b>57 866</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
108 799	118 611	12	Resultat til utbetaling	12	117 425	107 711
11 163	18 157		Leverandørgjeld		46 576	30 993
10 241	11 059		Skyldige offentlige avgifter		25 445	26 016
75 000	-	6	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
1 107	816	7	Betalbar skatt	7	816	1 107
4 300	3 400	11	Avsatt utbytte	11	3 400	4 300
23 037	19 070	9,6	Annen kortsiktig gjeld	9,6	51 657	52 098
<b>233 647</b>	<b>171 113</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>245 319</b>	<b>222 225</b>
<b>7 796 655</b>	<b>8 063 288</b>		<b>Sum gjeld</b>		<b>7 636 208</b>	<b>7 366 934</b>
<b>7 872 693</b>	<b>8 142 809</b>		<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 704 582</b>	<b>7 434 080</b>

I Styret for DEAS Eiendomsfond Norge I AS – Oslo, 20. mars 2025



Paul Børseth  
styrets leder



Lars Flåøyen  
Daglig leder



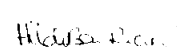
Helene Jebesen  
Anker  
styremedlem



Helge Syrstad  
styremedlem



Dag Konrad  
Ellingard  
styremedlem



Hilde Bay Rian  
styremedlem



## Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Kontantstrømoppstilling (NOK 1000)		Konsern	
2023	2024	Note		Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>						
3 895	5 417		Resultat før skattekostnad		327 674	127 005
293 819	422 053		Andel resultat stille interessenter		-	-
71 365	91 848	5	Ordinære avskrivninger	5	252 492	235 824
36 278	-14 866	5	Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	5	-62 552	66 679
-	-74 649	2	Tap / Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	-74 649	-
-1147	-1 394		Endring i kundefordringer		29	3 673
-5 979	6 994		Endring i leverandørgjeld		15 582	-11 656
14 354	-1 774		Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 187	15 885
<b>412 585</b>	<b>433 629</b>		<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>460 762</b>	<b>437 410</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>						
-	102 673	5	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5	102 673	-
-430 727	-32 949	5	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-543 058	-474 978
-30	-		Utbetalinger ved kjøp av datterselskap		-	-
-	-525 741		Inn/Utbetalinger ved lån til datterselskap		-	-
<b>-430 757</b>	<b>-456 018</b>		<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-440 386</b>	<b>-474 978</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>						
-104 224	-	11	Kapitalnedsettelse	11	-	-104 224
	160 000	11	Emisjonsinnbetaling	11	160 000	
-222 123	-245 427	11	Netto utbetalt resultat etter reinvestering til deltakerne	11	-245 427	-222 123
-3 400	-4 300		Utbetaling av utbytte		-4 300	-3 400
<b>-329 746</b>	<b>-89 727</b>		<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-89 727</b>	<b>-329 746</b>
<b>-347 919</b>	<b>-112 116</b>		<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-69 350</b>	<b>-367 314</b>
610 690	262 771		Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		212 179	579 493
<b>262 771</b>	<b>150 656</b>		<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>		<b>142 829</b>	<b>212 179</b>



## Noter

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Grunnleggende prinsipper – vurdering og klassifisering – andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2024. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendratt i formen. Den nødvendige spesifiseringen er gjort i notene. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeldsposter som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en negativ verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Konsernets ultimate morselskap, DEAS Eiendomsfond Norge I AS er hovedmann med en eierandel på 1 % i det indre selskapet DEAS Eiendomsfond Norge I IS.

#### Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

##### Behandling av datterselskap i konsernet

Konsernregnskapet til DEAS Eiendomsfond Norge I AS består av 100 % av det indre selskapet DEAS Eiendomsfond Norge I IS med datterselskaper. 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.

##### 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.

##### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført.

##### 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.

##### Nærstående parter

Det er ingen nærstående parter med direkte eierandel i Norge I. DEAS Fund Management AS er forvalter for konsernet men har ingen eierandeler direkte eller indirekte i selskapet.



## 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. Utsatt skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp av eiendomsselskaper er innregnet til nåverdi (latent skatt) på oppkjøpstidspunktet. I etterfølgende perioder gjøres det en skjønnsmessig vurdering av utsatt skatt, som en tilnærming til nåverdi.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.



Tollbugata 1A, Oslo



Noter (NOK 1000)	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023

## Note 2 Leieinntekter

Leieinntekter	632 639	606 682	231 367	214 973
Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Dette gjelder både for 2023 og 2024.				
<b>Gevinst solgte bygg</b>				
Vederlag	102 673	0	102 673	0
Rest bokført verdi inkl omkostninger	27 835	0	27 835	0
<b>Tap /Gevinst</b>	<b>74 838</b>	<b>0</b>	<b>74 838</b>	<b>0</b>

## Note 3 Lønnskostnader

Lønninger	531	517	531	517
Valgkomite	70	52	70	52
Arbeidsgiveravgift	83	79	83	79
Styreansvarsforsikring	188	206	188	206
Annen godtgjørelse	46	75	46	75
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>918</b>	<b>929</b>	<b>918</b>	<b>929</b>
Gjennomsnittlig antall ansatte i året	0	0	0	0
<b>Godtgjørelse</b>	<b>Styret</b>	<b>Styret</b>	<b>Styret</b>	<b>Styret</b>
Lønn	531	517	531	517
Ytelse til pensjonsforpliktelser	0	0	0	0
Annen godtgjørelse	0	0	0	0

Selskapet / konsernet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder hverken for 2023 eller 2024.

### Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

Revisjon	1 118	987	436	324
Revisjonsbistand samt attestasjonsbistand	330	288	330	288
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre tjenester	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1 448</b>	<b>1 275</b>	<b>766</b>	<b>612</b>

Alle beløp er ekskl. mva.

## Note 4 Andre driftskostnader

Driftskostnader unntatt avskrivninger er oppdelt i:

Drift og vedlikehold eiendommer	117 475	102 544	46 551	36 138
Forvaltning *	81 380	84 353	62 950	66 107
Administrasjon	6 143	6 241	3 736	3 779
Tap på fordring	1 501	1 330	0	1 960
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>206 500</b>	<b>194 468</b>	<b>113 237</b>	<b>107 984</b>

\* Kapitalforvaltningshonorar til Deas Fund Management AS inkl mva - grad. Det er kostnadsført NOK 47,5 millioner i capex på byggene i konsernet i 2024 og NOK 32,5 millioner i 2023.



## Note 5 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Morselskapet	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	111 848	2 572 383	36 696	62 810	6 642	2 790 379
Tilgang	-	-	147	32 003	799	32 949
Avgang	-3 838	-41 791	-567	-	-238	-46 434
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	55 838	-	-55 838	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>108 010</b>	<b>2 586 430</b>	<b>36 276</b>	<b>38 975</b>	<b>7 203</b>	<b>2 776 894</b>
Akkumulerte av og nedskrivninger 01.01	-	891 543	33 960	-	3 012	928 516
Avgang ved salg	-	-16 846	-228	-	-42	-17 116
Årets avskrivninger	-	-90 669	-296	-	-883	-91 848
Årets nedskrivninger	-	14 866	-	-	-	14 866
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	890 088	34 028	-	3 854	927 970
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	60 412	-	-	-	60 412
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>108 010</b>	<b>1 635 930</b>	<b>2 248</b>	<b>38 975</b>	<b>3 349</b>	<b>1 788 512</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	14 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	7		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden.						
Årets avskrivninger	-	90 669	296	-	883	91 848
Årets nedskrivninger	-	-14 866	-	-	-	-14 866
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-

Konsernet	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 587 816	7 243 469	101 613	150 217	18 696	9 101 810
Tilgang	2 073	465 981	486	88 215	1 053	557 808
Avgang	-3 838	-41 791	-567	-	-238	-46 434
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	89 503	-	-89 503	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 586 050</b>	<b>7 757 162</b>	<b>101 533</b>	<b>148 928</b>	<b>19 511</b>	<b>9 613 184</b>
Akkumulerte av og nedskrivninger 01.01	-	1 878 746	50 115	-	9 184	1 938 044
Avgang ved salg	-	-16 846	-228	-	-42	-17 116
Årets avskrivninger	-	249 645	858	-	1 990	252 492
Årets nedskrivninger	-	-62 552	-	-	-	-62 552
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	1 987 984	50 745	-	11 131	2 049 860
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	61 009	-	-	-	61 009
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 586 050</b>	<b>5 708 170</b>	<b>50 788</b>	<b>148 928</b>	<b>8 379</b>	<b>7 502 316</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	2 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	50 år		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden. Omkostninger aktivert avskrives over 50 år med unntak av omkostninger knyttet til direktekjøp av eiendom som avskrives over 7 år. Dette er den delen av avskrivningene som er bokført i morselskapet.						
Årets avskrivninger	-	249 645	858	-	1 990	252 492
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Årets reverserte nedskrivninger	-	-62 552	-	-	-	-62 552



## Note 6 Konsoliderte datterselskap i konsernet, forts

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
<b>Indirekte eie</b>				
Kanalveien 105 AS	20.05.2010	Oslo	100 %	100 %
Valentinlyst Eiendom AS	31.12.2010	Oslo	100 %	100 %
Nittedalsgata 50 AS	17.11.2011	Oslo	100 %	100 %
Bassengbakken 1 AS	17.11.2011	Oslo	100 %	100 %
Gullhaugvelen 7 AS	17.01.2014	Oslo	100 %	100 %
Cityterminalen AS	01.04.2015	Oslo	100 %	100 %
Oslo Skolebygg AS	04.05.2015	Oslo	100 %	100 %
Kongensgate 2 trondheim AS	01.10.2016	Oslo	100 %	100 %
Gneisveien 8 Berger AS	04.01.2017	Oslo	100 %	100 %
Nøstet Bergen AS	06.01.2017	Oslo	100 %	100 %
Vollsveien 2a og b AS	01.04.2017	Oslo	100 %	100 %
Bølerveien 61 AS	15.11.2017	Oslo	100 %	100 %
Bølerveien 65 AS	15.12.2017	Oslo	100 %	100 %
Wergelandsveien 15 AS	10.01.2018	Oslo	100 %	100 %
Fugleåsen 6 AS	02.07.2018	Oslo	100 %	100 %
Mattias Skyttersvei 2 AS	23.08.2018	Oslo	100 %	100 %
Pilestredet 28 AS	04.01.2019	Oslo	100 %	100 %
Stålfjæra Kombibygge KS / AS	31.10.2019	Oslo	100 %	100 %
Tollbugata 1a AS	01.11.2019	Oslo	100 %	100 %
Pilestredet 19-21 AS	01.11.2019	Oslo	100 %	100 %
Bølerveien 63 AS	04.11.2020	Oslo	100 %	100 %
Olav Tryggvasonsgate 4 AS	01.06.2021	Oslo	100 %	100 %
DEAS Tomt SPV AS	25.05.2023	Oslo	100 %	100 %
Residencekvartalet Holding AS	20.12.2024	Oslo	100 %	100 %
Invest 3 AS	20.12.2024	Oslo	100 %	100 %
Invest 4 AS	20.12.2024	Oslo	100 %	100 %
10 Hjemmelsselskap	2004-2023	Oslo	100 %	100 %

Datterselskap av morselskapet	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmeandel	Anskaffelses- kost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	37	70	2
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	17.11.2011/ 03.09.2019	Oslo	100 %	1 185 165	962 750	-91 734
				<b>1 185 202</b>	<b>962 820</b>	<b>-91 732</b>



Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selskap	Langs fordringer 31.12.24	Langs fordringer 31.12.23	Kortsiktig gjeld 31.12.24	Kortsiktig gjeld 31.12.23
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	4 993 390	4 542 648	0	75 000
<b>Sum lån til datterselskap</b>	<b>4 993 390</b>	<b>4 542 648</b>	<b>0</b>	<b>75 000</b>

Lånebetingelser

Lånet er i 2024 forrentet med 6,5%. Lånet har en fastrente som vurderes endret en gang i året.

Lånet er ansvarlig lån og forfaller innen 5 år fra balansedato.

## Note 7 Skatter

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på</b>				
Betalbar skatt	816	1 107	816	1 107
Endring i utsatt skatt	-13 164	-32 622	65	-233
Andre endringer	-	-	-	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-12 348</b>	<b>-31 515</b>	<b>881</b>	<b>874</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	327 674	127 005	427 470	297 714
Endring midlertidige forskjeller bygg	-75 022	256 025	5 470	84 451
Endring midlertidige forskjeller GT konto	-31 743	22 177	-33 337	20 184
Endring midlertidige forskjeller fordringer	-726	1 574	-1 700	1 144
Permanente forskjeller ved kjøp av SPV	196 549	-	-	-
Andre permanente forskjeller	1 800	1 114	2 550	4 401
Benyttet fremførbart underskudd	-18 076	-	-	-
Skattepliktig inntekt	400 455	407 894	400 453	407 893
Deltagerlignet	-396 744	-402 861	-396 744	-402 861
Grunnlag for betalbar skatt	3 711	5 033	3 709	5 032
<b>Betalbar skatt 22 %</b>	<b>816</b>	<b>1 107</b>	<b>816</b>	<b>1 107</b>
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>816</b>	<b>1 107</b>	<b>816</b>	<b>1 107</b>

	2024	2023	Endring	2024	2023	Endring
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>						
Midlertidige forskjeller bygg	1 278 724	1 385 287	-106 563	-849 780	-844 311	-5 470
Netto tilgang ved transaksjoner, merverdier	181 883	297	181 586	-	-	-
Gevinst og tapskonto	120 450	88 706	31 743	114 073	80 736	33 337
Midlertidige forskjeller fordringer	-1 292	-2 017	726	112	-1 587	1 700
Fremførbart underskudd	-20 696	-	-20 696	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>1 559 068</b>	<b>1 472 273</b>	<b>86 795</b>	<b>-735 595</b>	<b>-765 162</b>	<b>29 567</b>
Deltagerlignede midlertidige forskjeller	735 595	765 162	-	735 595	765 162	-
Selskapets andel av deltagerlignede midlertidige forskjeller (1%)	-7 356	-7 652	296	-7 356	-7 652	296
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 287 307</b>	<b>2 231 357</b>	<b>55 950</b>	<b>728 239</b>	<b>757 510</b>	<b>-29 271</b>



Utsatt skatt oppført i konsernregnskapet	Grunnlag utsatt skatt	Grunnlag utsatt skatt	Balansført utsatt skatt*	Grunnlag utsatt skatt	Grunnlag utsatt skatt	Endring
Konsernets midlertidige forskjeller	2 294 663	2 239 009	58 870			
Selskapets andel av deltakerlignede midlertidige forskjeller (1%)	-7 356	-7 652	296	-7 356	-7 652	
<b>Utsatt skatt / skattefordel pr 31.12.</b>	<b>2 287 307</b>	<b>2 231 357</b>	<b>59 166</b>	<b>-1 618</b>	<b>-1 683</b>	<b>65</b>

\* Utsatt skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp er innregnet til nåverdi. Konsernets midlertidige forskjeller reverseres over tid og er i det vesentlige knyttet til merverdier på bygg. Det gjøres en konkret vurdering av merverdier og utsatt skatt på transaksjonstidspunktet. Utsatt skatt er følgelig oppført med en lavere sats enn 22 % av grunnlaget.

	2024	2023
Utsatt skatt beregnet med nominell skattesats	503 207	490 552
Utsatt skatt beregnet til nåverdi	59 166	57 866
<b>Forskjell *</b>	<b>444 042</b>	<b>432 686</b>

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

	2024	2023
22 % skatt av resultat før skatt	72 088	27 941
22 % av midlertidige og permanente forskjeller	16 012	61 796
Deltakerlignet	-87 284	-88 630
<b>Betalbar skatt</b>	<b>816</b>	<b>1 107</b>
Effektiv skattesats	1,46 %	0,87 %

#### Note 8 Konsoliderte datterselskap i konsernet

Selskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Direkte eie				
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	100 %
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	17.11.2011/ 03.09.2019	Oslo	100 %	100 %
		Oslo	100 %	100 %

#### Note 9 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

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.

#### Note 10 Bundne midler

Konsernet har ingen kassekreditt, andre trekkrettigheter eller restriksjoner på bruken av bankmidlene. Bundne skattetrekkmidler utgjør NOK 0,004 millioner.



## Note 11 Egenkapital og innskudd stille interessenter

Morselskap	Selskaps- kapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Annen egen- kapital	Sum egen- kapital mor	Sum innskudd stille interessenter
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2024	15 897	51 484	18 000	-9 343	76 038	7 563 009
Reinvesteringer	365	1 969	-	-	2 334	233 203
Emisjon	-	-	-	-	-	158 400
Årets resultat	-	-	-	4 536	4 536	422 053
Avvik fra 2023 til 2024	-	-	-	-3 400	-3 400	-
Andre endringer	-	-	-	12	12	1 402
Resultat til utbetaling 2024	-	-	-	-	-	-485 892
<b>Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2024</b>	<b>16 262</b>	<b>53 454</b>	<b>18 000</b>	<b>-8 196</b>	<b>79 520</b>	<b>7 892 175</b>

Konsern	Selskaps- kapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Annen egen- kapital	Sum egen- kapital	Sum innskudd stille interessenter
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2024	15 897	51 484	18 000	-18 236	67 146	7 086 843
Reinvesteringer	365	1 969	-	-	2 334	235 559
Emisjon	-	-	-	-	-	160 000
Avvik fra 2023 til 2024	-	-	-	71	71	2 261
Årets resultat	-	-	-	2 163	2 163	337 859
Avsatt utbytte	-	-	-	-3 400	-3 400	-
Resultat til utbetaling 2024	-	-	-	-	-	-490 798
<b>Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2024</b>	<b>16 262</b>	<b>53 454</b>	<b>18 000</b>	<b>-19 402</b>	<b>68 314</b>	<b>7 331 723</b>

Selskapets aksjekapital består av 162 618 572 aksjer og 3 438 349 tegningsretter pålydende NOK 0,1.



## De 20 største aksjonærene i DEAS Eiendomsfond Norge I AS ;

Investornavn	Andel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	9,45 %	9,45 %
Conocophillips Norge Pensjonskasse	6,11 %	6,11 %
Gjensidigestiftelsen	5,28 %	5,28 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	4,33 %	4,33 %
Norges Banks Pensjonskasse	3,47 %	3,47 %
Pensjonskassen For Helseforetakene I Hovedstadsområdet	3,40 %	3,40 %
Kristiansand Kommunale Pensjonskasse	3,39 %	3,39 %
Pensjonsordningen For Apotekvirksomhet	3,24 %	3,24 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	3,22 %	3,22 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	3,14 %	3,14 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	2,97 %	2,97 %
A/S Norske Shells Pensjonskasse	2,86 %	2,86 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	2,69 %	2,69 %
Frende Skadeforsikring AS	2,44 %	2,44 %
Bkk Pensjonskasse	2,39 %	2,39 %
Nortura Konsernpensjonskasse	2,33 %	2,33 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	2,15 %	2,15 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	2,14 %	2,14 %
Pensjonskassen For Fylkene Akershus Buskerud Og Østfold	1,97 %	1,97 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	1,92 %	1,92 %
Sum 20 største	68,88 %	68,88 %
Sum øvrige	31,12 %	31,12 %
<b>SUM</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Ingen av styrets medlemmer eie direkte eller indirekte eierandeler i selskapet.

## Note 12 Resultat til utbetaling

Det indre selskapet utbetaler resultatandel eksklusiv avskrivninger og kostnadsførte prosjekter kvartalsvis etterskuddsvis til deltakerne.

Avsatt resultat til utbetaling i balansen per 31. desember 2024, som er utbetalt i januar 2025, kan da oppsummeres som følger:

	31.12.2024
Resultat til utbetaling fra Norge I IS perioden 1. oktober 2024 til 31. desember 2024	118 611
<b>Sum utbetaling fra det indre selskapet</b>	<b>118 611</b>
Herav andel til Hovedmann	-1186
<b>Netto resultat til utbetaling i balansen</b>	<b>117 425</b>



## Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

DEAS Eiendomsfond Norge I AS kjøper administrasjons- og forvaltningstjenester fra DEAS Fund Management AS. Avtalen omhandler forvaltningen og driften av selskapet og alle datterselskaper i konsernet. DEAS Fund Management AS mottar et årlig forvaltningshonorar med 0,75 % av eiendomsverdi, samt et utleiehonorar på 15 % av leien for det første året med full leie ved inngåelse av nye leiekontrakter, og tilsvarende 7,5 % ved forlengelse av eksisterende leieforhold.

Videre har DEAS Fund Management AS avtale om suksesshonorar på 10 % av akkumulert meravkastning iht MCSI indeksen hensyntatt "high watermark", som innebærer at det kun utbetales suksesshonorar som følge av meravkastning ett enkelt år, dersom selskapets akkumulerte avkastning siden forrige utbetaling av suksesshonorar ligger over IPDs akkumulerte avkastning i samme periode.

Kostnadsført administrasjons- og kapitalforvaltningshonorarer til DEAS Fund Management AS for 2024 utgjør NOK 79,1 millioner (NOK 82,8 millioner for 2023). Beløpene er ex mva. Kostnadsførte utleiehonorarer til DEAS Fund Management AS for 2024 utgjør NOK 5,5 millioner (NOK 4,9 millioner for 2023). Honorar knyttet til omkostning ved transaksjoner er i 2024 NOK 0,3 millioner (NOK 1,0 millioner i 2023). Videre er det ikke fakturert innløsningshonorar eller suksesshonorar i 2023 eller 2024.

Fondet har en avtale med forvalter om suksesshonorar for meravkastning sammenlignet med IPD norsk eiendomsindeks. Honorarberegningen er basert på «High watermark» - prinsippet, og av historiske årsaker er det ikke påregnelig med suksesshonorar de nærmeste årene.

Ingen av styrets medlemmer eier aksjer direkte eller indirekte i selskapet.

## Note 14 Konserndringer 2024

Konsernet har kjøpt 3 nye selskaper i 2024. Residencekvartalet Holding AS, med dens to datterselskaper Invest 3 AS og Invest 4 AS. Residencekvartalet Holding AS ble kjøpt av DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS.

Øvrige endring er i konsernstrukturen er at Sommerrogaten 13-15 Hjemmel AS ble solgt fra DEAS Eiendomsfond Norge I AS til DEAS Eiendomsfond Norge I Hjemmel AS.

## Note 15 Hendelser etter balansedagen

Selskapet hadde ved årsskiftet intet i tegnet kapital for innkalling. Det er tilkommet reinvestering for Q4 2024 NOK 79,8 millioner.



Til generalforsamlingen i DEAS Eiendomsfond Norge I AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DEAS Eiendomsfond Norge I AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

### Øvrig informasjon

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

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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. Betyggende 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>

Oslo, 20. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID	2025-03-20 14:32

**This document package contains:**

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



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



Apotekergata 10, Oslo

## DEAS Eiendomsfond Norge I IS

# Styrets beretning for 2024

### Hovedpunkter

Eiendomsmarkedet normaliserte seg i 2024, og Selskapets eiendomsverdier økte netto med 2,3 %. Totalavkastning for året ble på 7,0 %, som anses som en normalt god eiendomsavkastning.

Markedsverdien av Fondets eiendommer ble ved utløpet 2024 vurdert til NOK 11 214 millioner.

I august ble Byåsen Butikkssenter solgt til en pris godt over siste verdivurdering.

Selskapet gjennomførte ett eiendomskjøp i 2024, da Munkegata 26 og 30 («Residencekvartalet») i Trondheim ble overtatt i desember. Bygget er ca. 11 700 kvm. og ligger svært sentralt til på torget i Trondheim. Eiendommen er en meget representativ kontoreiendom, og vektet løpetid for leiekontraktene er på 5,6 år, hvor Aker BP står for majoriteten av dagens leie. Kontoreiendommen fremstår som godt vedlikeholdt med moderne og effektive arealer og innehar energiklasse C. Selskapet har fortsatt tilgjengelig investeringskapasitet, også etter kjøp av Residencekvartalet.

Styret følger tett opp arbeidet med bærekraft i Selskapet, for å tilse at Selskapets strategi innen området er blant de beste i markedet og i tråd med regulatoriske krav.

### Virksomhetens art

DEAS Eiendomsfond Norge I IS ble stiftet 10. november 2011 under navnet Aberdeen Eiendomsfond Norge I IS som følge av en omdanning av Sameiet Aberdeen Eiendomsfond Norge I, stiftet i 2004, og vil heretter

betegnes «Selskapet». Samtidig ble også Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS («Hovedmannen») stiftet med formål om å være hovedmann i Selskapet.

Selskapet forvaltes av DEAS Fund Management («Forvalter») fra sitt hovedkontor i Oslo. Forvalter eies av DEAS Asset Management A/S («DEAS»), en dansk forvalter av alternative investeringsfond. Nåværende eier av DEAS Asset Management, Montagu Private Equity, inngikk i november avtale om salg av selskapet til Fokus Nordic. Fokus Nordic ble dannet i 2016 ved en utskillelse fra det som i dag er abrdn (Aberdeen Standard Investments). Fokus Nordic er i dag et nordisk eiendomsselskap med kontorer i København, Stockholm og Helsinki. Eierskapet er delt mellom ledelsen og BlackFin Capital Partners. Oppkjøpet av DEAS Asset Management er underlagt godkjenning fra de finansielle tilsynsmyndighetene i Danmark og Norge, og forventes å bli fullført i april 2025.

Selskapets formål er å investere i en ubelånt og aktivt forvaltet eiendomsportefølje med bred diversifisering i forhold til eiendomstype, geografi og leietaker-sammensetning.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet representeres av Hovedmannen som driver virksomheten i Hovedmannens navn. Hovedmannen har ansvar for å føre tilsyn med Forvalters administrasjon av Selskapets eiendeler, uttale seg om gjeldende investeringsstrategi og føre tilsyn med de investeringsbeslutninger som DEAS Fund Management treffer. Hovedmannen finner at Selskapet forvaltes forsvarlig og i henhold til Informasjonsmemorandumets og avtaleverkets regler.



Rolf Wickstrømsvei 15, Oslo



## Status – operasjonell virksomhet

Ved utgangen av 2024 hadde Selskapet en innskutt egenkapital på NOK 9 720 millioner. Det var 83 stille deltakere.

Selskapet hadde per årsskiftet en investeringskapasitet på ca NOK 350 millioner.

Ved utgangen av 2024 var markedsverdien av eiendomsporteføljen NOK 11 214 millioner. Netto økning i markedsverdi for porteføljen var NOK 745 millioner. Økningen skyldes kjøp av Residencekvartalet og økte verddivurderinger. Fondet delte ut NOK 490,8 millioner fra den løpende avkastningen til sine aksjonærer i 2024. Selskapet hadde i løpet av 2024 tilgjengelig kapital for nye investeringer etter akkumulering av reinvesteringer, salg av Byåsen Butikkssenter i august og ny kommitert kapital. Selskapet kjøpte Residencekvartalet, en eiendom som tilfredsstiller Fondets mål for avkastning og toleranse for risiko, og har etter dette fortsatt tilgjengelig kapital for nye kjøp.

I to år fra andre kvartal 2022 falt markedsverdiene for norsk eiendom kraftig som følge av renteoppgang og høyere avkastningskrav. Selskapets portefølje verdi falt med 19 % netto i perioden, justert for investeringer og transaksjoner. Verdiene bunnet ut i første kvartal 2024, og for 2024 totalt sett var netto verdivekst for porteføljen på 2,3 %. Utsiktene for eiendomsmarkedet inn i 2025 er relativt stabile, hvor leieprisveksten er ganske moderat og yieldene uendret så lenge lange renter holder seg på samme nivå.

De eiendommene i Selskapets portefølje som falt mest i verdi i 2024 var Codesetdalen 8 (-16%) og Rolf Wickstrøms vei 15 (-9 %). På førstnevnte eiendom nærmer det seg utløp for leiekontrakt i et utfordrende leiemarked på Forus og på sistnevnte eiendom gikk største leietaker Folkeuniversitetet konkurs. Oppgangen i verdi favnet bredt, og 26 av 32 eiendommer i porteføljen hadde positiv verdiutvikling.

I 2024 ble det investert NOK 135,5 millioner i nybygg/oppgradering/oppussing av eiendommene. Dette er fordelt på mindre beløp på mange bygg, hvor de største investeringene ble gjort i Brynsalleen 4. Her ble det gjennomført et stort energiprojekt som blant annet innebar boring av energibrønner. Investeringsbudsjettet for 2025 er på tilsvarende nivå som for 2024, hvor det største prosjektet er oppgraderinger knyttet til utleie av Wergelandsveien 15. Dette prosjektet ferdigstilles i 2026.

Porteføljen er godt diversifisert med hensyn på eiendomstype og beliggenhet. Selskapet hadde per årsskiftet 32 eiendommer med 310 ulike leietakere. Totalt for 2024 ble det i porteføljen signert nye kontrakter og kontraktsforlengelser på 42 641 kvm med en samlet årsleie på NOK 96,6 millioner. De største hendelsene på utleiesiden i 2024 var forlengelser med Lindab i Stålfjæra 10, Aker Solutions i Codesetdalen 8 og Oslo Kommune/ Bydel Nordre Aker i Cullhaugveien 7.

## Leietakersammensetning

	2021	2022	2023	2024
Offentlige leietakere	18 %	17 %	18 %	17 %
15 største private leietakere	42 %	43 %	41 %	40 %
Øvrige	40 %	40 %	39 %	43 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Geografisk fordeling (% av markedsverdi)

	2021	2022	2023	2024
Oslo	55 %	56 %	56 %	54 %
Trondheim	10 %	10 %	9 %	12 %
Bergen	8 %	8 %	8 %	8 %
Stavanger	1 %	1 %	1 %	1 %
Andre (i hovedsak Oslo-området)	26 %	25 %	25 %	25 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 5,5 % ved utgangen av 2024, opp 0,3 prosentpoeng fra 5,2 % året før. Det største bidraget til i ledigheten ved årsskiftet var Wergelandsveien 15. Det ble signert leiekontrakt for hele denne eiendommen i januar 2025, med innflytting høsten 2026. Til tross for forventninger om et noe svakere leiemarked i 2025 ventes porteføljens ledighet å kunne holdes på et forholdsvis lavt nivå. Totalt utløper i underkant av 8 % av porteføljens kontraktsfestede leie i løpet av året.

Cjennomsnittlig vektet restløpetid på leiekontraktene var 5,2 år per 1. januar 2024, ned fra 5,7 år ved inngangen til året.

Selskapet mottok i januar 2024 et innløsningskrav på ca NOK 140 millioner. Innløste andeler ble i sin helhet kjøpt av andre investorer i Fondet.

I løpet av 2024 ble 407 andeler av totalt 16 606 IS-andeler ved utgangen av året omsatt i annenhåndsmarkedet.

Markedsverdi for nevnte andeler med tilhørende aksjer i DEAS Eiendomsfond Norge I AS var NOK 260,8 millioner ved oppgjørstidspunktet. Dette inkluderer andeler som ble meldt innløst, nevnt i avsnitt over. Det var ved årsslutt 2024 tegnet kapital for ca NOK 294 millioner som ikke var innkalt.

For 2024 var det 48 % av kapitalen som benyttet seg av muligheten til å reinvestere de kvartalsvise utdelingene fra Selskapet. Det ble totalt reinvestert for NOK 235,6 millioner i 2024. For 2025 har 67 % av kapitalen ønsket å benytte seg av muligheten til å reinvestere utdelingene.

## Reinvesteringer

	2021	2022	2023	2024
Antall investorer	45	45	40	33
Beløp	248,8	185,6	233,1	235,6



Bølerveien 63, Skedsmokorset



## Bærekraft

Eiendommene i Selskapet forurenser ikke det ytre miljøet utover normal eiendomsdrift, og all næringsvirksomhet i eiendommene forestås av leietakerne.

Selskapet har en ESG policy som består av flere hovedområder som samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Fondets og eiendommenes forvaltning. Denne policy er i samsvar med FNs bærekraftsmål.

De viktigste områdene i denne sammenheng er:

- Årlig rapportering til GRESB (Global ESG Indeks).
- Program for BREEAM In-Use sertifisering av eiendommer som er i drift, samt BREEAM NOR sertifisering av nybyggprosjekter
- Løpende elektronisk innsamling av miljødata som påvirker porteføljens CO<sub>2</sub> avtrykk.
- Optimalisering av drift basert på innsamlede miljødata, spesielt med tanke på å redusere CO<sub>2</sub> avtrykk.
- God ESC kompetanse og gjennomføringsevne hos Forvalter (DEAS), i nært samarbeid med teknisk forvalter (CBRE).

Alle Selskapets eiendommer er knyttet opp mot et elektronisk energioppfølgningssystem, og eiendommene er underlagt en aktiv oppfølging med hensyn på energiforbruk og klimagassutslipp. Selskapet bruker 2019 som utgangspunkt for måloppnåelse innen bærekraft. Fra 2019 til 2024 er energi innkjøpt av gårdeier redusert fra 121,3 kWh/kvm til 89,4 kWh/kvm (26,3 %). Utslipp Scope 2 er i samme periode redusert fra 1,71 kg CO<sub>2</sub> per kvm til 1,26 kg CO<sub>2</sub> per kvm (26,2 %). Utslipp Scope 1 har i denne perioden økt fra 0,43 kg CO<sub>2</sub> per kvm til 0,88 kg CO<sub>2</sub> per kvm (104,2 %). Dette skyldes hovedsakelig lekkasjer av kuldemedier med høyt potensial som klimagass fra kjøleanlegg på et fåtall eiendommer. Økningen i utslipp skyldes dels bedre rutiner for å avdekke lekkasjer. På sikt vil det søkes å bytte til kjøleanlegg og varmepumper som bruker kuldemedier med lavt potensial som drivhusgass (lav GWP-verdi).

Alle bygninger er energimerket i henhold til offentlige krav.

Totalt var ca 92 % av porteføljens, målt i verdi, sertifisert enten med BREEAM (nybygg) eller BREEAM In-Use (eksisterendebygg) ved årsslutt 2024. Ytterligere 2 % er i sertifiseringsprosess. Målet er å bruke sertifiseringen til å forbedre hver enkelt eiendom med tanke på bærekraft, og forbedre score oppnådd i sertifiseringen ved resertifiseringen som må 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.

Norge I klassifiseres årlig av organisasjonen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) sin

bærekraftsundersøkelse. GRESB er en organisasjon som jobber for å fremme rapportering om bærekraft og gir bedre mulighet for å sammenligne eiendomsforvalteres bærekraftspraksis. Norge I oppnådde for 2024 en score på 92 poeng, noe som gir 5 av 5 stjerner og resulterte også i utnevnelsen «Global Sector Leader».

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere for deltakerne i Selskapet inkluderer en utvidet bærekraftsrapportering i kvartalsrapporten. Denne oppdateres halvårlig. I tillegg publiseres en årsrapport for bærekraft på Forvalters hjemmeside deas-asset.com. Her vil Fondets måloppnåelse innen bærekraft presenteres mer i detalj.

Norge I er klassifisert som et Artikkel 8 fond under SFDR (EUs offentliggjøringsforordning). Et fond markedsført som artikkel 8 er et fond som fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper, og SFDR-regelverket stiller da krav til åpenhet og rapportering knyttet til bærekraft. Denne rapporteringen for 2024 (Annex 4) finnes vedlagt denne årsrapporten.

## Status – strukturelle og regulatoriske forhold

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

DEAS Standard Investments Fund Management AS har konsesjon til å yte forvaltningstjenester ihht lov om forvaltning av alternative investeringstjenester. I og med at salget av Forvalters norske virksomhet er en selskapstransaksjon, førte ikke endret eierskap av Forvalters virksomhet til noen konsekvenser for konsesjonen.

Selskapet har depotmottakeravtale og -funksjon med SEB, avtalen er i tråd med kravene i regelverket.

## Avkastning

Selskapets totalavkastning i 2024 var 7,0 %, fordelt på 4,9 % utbetaling og 2,1 % verdiendring.

Ved beregning av verdiendringen gjøres fratrukk for latent skatt knyttet til eiendomsporteføljens merverdi i forhold til kostpris. Investeringer i eiendommene påvirker også verdiutviklingen til eiendommene.

Selskapets avkastning siden oppstarten 30.6.2004 er 6,3 % p.a.

## Resultat og balanse

Etter Hovedmannens oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om den regnskapsmessige stillingen ved årsskiftet.

Styret foreslår følgende disponering av DEAS Eiendomsfond Norge I IS' overskudd i 2024:



NOK	
Resultat til utbetaling	NOK 490 797 990
Overført til udekket tap	NOK 64 482 010
<b>Sum anvendelse</b>	<b>NOK 426 315 980</b>

Selskapets likvider er plassert i bank eller i pengemarkedsfond med kort løpetid, og vurderes å ha lav risiko. Eventuelt ytterligere likviditetsbehov vil kunne dekkes ved å redusere løpende utbetalinger til andelshaverne, selge eiendom eller ved rettede emisjoner mot dagens eiere eller andre investorer.

Eiendommene som eies av Selskapet skal medtas i regnskapet etter "Laveste verdis prinsipp", det vil si den laveste verdi av markedsverdi per 31. desember 2024 og bokført verdi.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I IS utgjør NOK 490,8 millioner som utgjøres av et driftsresultat på NOK 114,9 millioner, finansielt resultat på NOK 311,4 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære, regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 77,0 millioner.

Selskapets bokførte egenkapital pr 31.12.2024 er NOK 7 971,9 millioner. Styret vurderer egenkapitalen som forsvarlig i forhold til den virksomheten Selskapet driver.

PricewaterhouseCoopers AS ved statsautorisert revisor Geir Haglund er revisor for Selskapet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

## Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Det ble i januar reinvestert MNOK 79,8 av utdelingen for 4. kvartal 2024.

Det ble i januar 2025 inngått leiekontrakt for hele Wergelandsveien 15, eiendommen som ved årsskiftet var den største bidragsyteren til fondets ledighet.

Styret er ikke kjent med at det er inntrådt andre hendelser i 2025 som er av vesentlig betydning for Fondets virksomhet.

## Risiko

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

## Markedsrisiko

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

avkastningskrav.

Fallende leieinntekter kan oppstå som følge av økt ledighet eller lavere leienivå. Denne risikoen er knyttet til at selskapets eiendommer mister sin popularitet relativt til andre (usystematisk risiko) eller at utleiemarkedet generelt svekkes (systematisk risiko).

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

Etter styrets vurdering er Selskapet godt diversifisert med hensyn på eiendomstyper, geografi og leietakere.

## Finansiell risiko

Finansiell risiko er kredittisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko.

Kredittisiko er risikoen for tap på fordringer. Denne risikoen motvirkes ved kredittvurdering og løpende oppfølging av nye leietagere samt etablering av ulike former for sikkerheter ved inngåelse av leiekontrakter.

Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene.

Likviditetsrisiko er risikoen for at Selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan skje som følge av økte kostnader eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere. Selskapet har til enhver tid likvide midler tilgjengelig til å møte ulike kapitalbehov, et slikt kapitalbehov kan også løses ved å redusere de kvartalsvise utbetalingene til eierne og/eller ved emisjoner.

I 2023 var verdiutviklingen for porteføljen negativ for alle eiendommene, men som vanlig har det variert noe mellom objektene. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt betydelige utslag i verdiutviklingen per eiendom.

## Bærekraftsrisiko

I denne sammenheng viser bærekraftsrisikoer til hendelser eller forhold knyttet til miljø, sosiale forhold eller selskapsstyring som, hvis den inntrer kan forårsake en faktisk eller potensiell vesentlig negativ påvirkning på verdien av investeringen slik bærekraftsrisiko har blitt definert i offentliggjøringsforordningen. Når bærekraftskriterier legges til grunn i investeringsprosessen, kan dette resultere i utelukkelse av eiendommer som Fondet ellers ville kunne ha en interesse av. Dette kan ha en positive eller negativ påvirkning på avkastning og kan medføre at Norge Is avkastningsprofil avviker fra tilsvarende fond i markedet med en lignende investeringsstrategi, men uten anvendelse av prinsipper for bærekraft.



Bærekraftsrisiko kan direkte og indirekte ha en stor positive eller negative innvirkning på Selskapets regnskapsmessige resultat eller verdi, noe som kan påvirke verdiutviklingen på en investering. Siden Selskapets eiendeler skal forvaltes til investorens beste, vil forvalter vurdere relevante bærekraftsrisikoer som kan ha en vesentlig negativ påvirkning på avkastningen av en investering og vil løpende følge opp disse risikoene.

Styrets vurdering er at samlet risiko er fornuftig. Selskapet har en godt diversifisert portefølje, er ubelånt og har en positiv arbeidskapital.

### Fremtidig utvikling

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

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

Styret vurderer Selskapets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vektning mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning. Selskapet er ubelånt, har lav ledighet og tilfredsstillende verdivektet restløpetid. Under 8 % av porteføljens kontraktsfestede leie utløper i 2025. For de påfølgende fem årene utløper mellom 6 % og 15 % av leiekontraktene hvert år, noe som antas som høyst håndterbart i lys av en god og veldiversifisert portefølje. Styret vektlegger en profesjonell forvaltning, gode og attraktive bygg og et aktivt utleiarbeid som viktige suksesskriterier for å sikre porteføljens samlede leiepotensial fremover.

Oslo, 20. mars 2025

DEAS Eiendomsfond Norge I AS (Hovedmannen)  
v/dets styre

Paul Børseth  
styrets leder

Dag Konrad Ellinggard  
styremedlem

Hilde Bay Rian  
styremedlem

Helge Syrstad  
styremedlem

Helene Jebsen Anker  
styremedlem

Lars Flåøyen  
Daglig leder



## Resultatregnskap

Resultatregnskap (NOK 1000)	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter	2	231 367	214 973
Gevinst/tap ved salg av eiendom	2	74 649	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>306 017</b>	<b>214 973</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	917	929
Av- og nedskrivning på varige driftsmidler	4	76 982	107 643
Andre driftskostnader	3, 5	113 237	107 984
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>191 137</b>	<b>216 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>114 880</b>	<b>-1 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	6	311 483	298 718
Annen finanskostnad		47	349
<b>Sum netto finansinntekt</b>		<b>311 436</b>	<b>298 369</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>426 316</b>	<b>296 787</b>
<b>Anvendelse av årsresultatet</b>			
Resultat til utbetaling	7	490 798	461 164
Overført til udekket tap	7	-64 482	-164 377
<b>Sum overføringer</b>		<b>426 316</b>	<b>296 787</b>



## Balanse: Eiendeler

Balanse (NOK 1000)	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 785 177	1 858 249
Maskiner, inventar	4	3 334	3 614
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 788 512</b>	<b>1 861 864</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til datterselskap	6	4 993 390	4 542 648
Investeringer i datterselskap	8	1 185 202	1 185 202
Andre fordringer		2 584	1 843
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 181 176</b>	<b>5 729 694</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 969 687</b>	<b>7 591 557</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	17 802	16 408
Andre kortsiktige fordringer		5 630	2 117
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	6	608	1 736
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 040</b>	<b>20 261</b>
<b>Likvider</b>			
Pengemarkedsfond		78 747	176 638
Bankinnskudd	10	68 293	80 336
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>171 079</b>	<b>277 234</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 140 766</b>	<b>7 868 792</b>



## Balanse: Egenkapital og gjeld

Balanse (NOK 1000)	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	9 719 712	9 324 153
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 719 712</b>	<b>9 324 153</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	-1 747 818	-1 684 750
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 747 818</b>	<b>-1 684 750</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 971 894</b>	<b>7 639 403</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	6	0	76 042
Leverandørgjeld		18 157	11 163
Skyldige offentlige avgifter		11 059	10 241
Resultat til utbetaling	7	118 611	108 799
Annen kortsiktig gjeld	9	21 045	23 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 873</b>	<b>229 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 873</b>	<b>229 389</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 140 766</b>	<b>7 868 792</b>

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I IS – Oslo, 20.03.2025

Paul Børseth  
styreleder

Helene Jebsen Anker  
styremedlem

Hilde Bay Rian  
styremedlem

Helge Syrstad  
styremedlem

Dag Konrad Ellinggard  
styremedlem

Lars Flåøyen  
Daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

Indirekte kontantstrøm (NOK 1000)	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Årsresultat		426 316	296 787
Ordinære avskrivninger	4	91 848	71 365
Nedskrivninger	4	-14 866	36 278
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-74 649	0
Endring i kundefordringer		-1 394	-1 147
Endring i leverandørgjeld		6 994	-5 979
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 989	12 174
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>431 260</b>	<b>409 477</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4	102 673	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		31 654	430 727
Innbetaling ved lån til morselskap		0	1 042
Utbetalinger ved lån til datterselskap/morselskap		526 784	0
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap		0	30
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-455 765</b>	<b>-429 714</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innløsning av andeler	7	0	104 224
Emisjonsinnbetaling		160 000	0
Netto utbetalt resultat etter reinvestering til deltakerne		245 429	226 722
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-85 429</b>	<b>-330 946</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-109 934	-351 183
Beh. av kont og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		256 973	608 157
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>147 039</b>	<b>256 974</b>

## Noter

### Regnskapsprinsipper

#### Grunnleggende prinsipper – vurdering og klassifisering – andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2024. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendratt i formen. Den nødvendige spesifisering 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 verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

#### Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

##### 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.

##### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført.

##### Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

##### Behandling av datterselskap

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. Datterselskapene er oppført til kostpris i selskapsregnskapet. Hvilke selskap som er datterselskap, fremgår av note til regnskapet. For konsolidert informasjon vises til utarbeidet konsernregnskap med tilhørende noter.

##### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

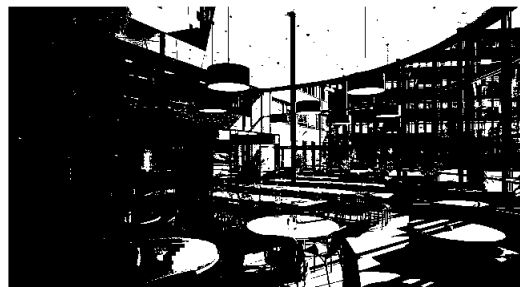
##### Kontantstrømoppstilling

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.

##### Nærstående parter

Det er ingen nærstående parter med direkte eierandel i DEAS Eiendomsfond Norge I IS.

Selskapet har DEAS Fund Management AS som forvalter.



Brynsalléen 4, Oslo



Noter (NOK 1000)	2024	2023
------------------	------	------

### Note 1 Hendelser etter balansedagen

Selskapet hadde ved årsskiftet intet i tegnet kapital for innkalling. Det er tilkommet reinvestering for Q4 2024 NOK 79,8 millioner.

### Note 2 Leieinntekter

<b>Leieinntekter</b>	<b>231 367</b>	<b>214 973</b>
Alle leieinntekter er knyttet til eiendommer i Norge. Dette gjelder både for 2024 og 2023		
Gevinst solgte bygg/tomter		
Vederlag	102 673	0
Rest bokført verdi inkl omkostninger	27 835	0
<b>Tap/Gevinst</b>	<b>74 838</b>	<b>0</b>

### Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

Styrehonorar	531	517
Valgkomiteehonorar	70	52
Arbeidsgiveravgift	83	79
Styreansvarsforsikring	188	206
Møteutgifter	46	75
<b>Sum</b>	<b>917</b>	<b>929</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

#### Godtgjørelser

Lønn	531	517
------	-----	-----

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder hverken for 2024 eller for 2023.

#### Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

Revisjon	436	324
Revisjonsbistand samt attestasjonsoppgaver	330	288
<b>Sum</b>	<b>766</b>	<b>612</b>

Alle beløp er ekskl. mva.



## Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomter	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar/ maskiner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2024	111 848	2 572 383	36 696	62 810	6 642	<b>2 790 379</b>
Tilgang i året	0	0	147	32 003	799	<b>32 949</b>
Avgang i året	-3 838	-41 791	-567	0	-238	<b>-46 434</b>
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	0	55 838	0	-55 838	0	<b>0</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>108 010</b>	<b>2 586 430</b>	<b>36 276</b>	<b>38 975</b>	<b>7 203</b>	<b>2 776 894</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	889 861	34 256	0	3 854	<b>927 970</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2024	0	60 412	0	0	0	<b>60 412</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>108 010</b>	<b>1 636 157</b>	<b>2 021</b>	<b>38 975</b>	<b>3 349</b>	<b>1 788 512</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	14 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	7 år		5 år	
Årets avskrivninger	0	90 671	296	0	881	<b>91 848</b>
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Årets reverserte nedskrivninger	0	-14 866	0	0	0	<b>-14 866</b>

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Leietakertilpasninger avskrives over leieperioden.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
--	-------------	-------------

## Note 5 Andre driftskostnader

Driftskostnader unntatt avskrivninger er oppdelt i:

Drift og vedlikehold eiendommer*	46 551	36 138
Forvaltning **	62 950	66 107
Administrasjon	3 736	3 779
Tap på fordring	0	1 960
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>113 237</b>	<b>107 984</b>

\* Herav prosjektkostnader

18 754 8 093

\*\* Kapitalforvaltningshonorar til DEAS Fund Management AS.



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer (NOK 1000)	2024	2023
Morselskapet	608	1 736
<b>Sum</b>	<b>608</b>	<b>1 736</b>

Langsiktige fordringer	2024	2023
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	4 993 390	4 542 648
<b>Sum</b>	<b>4 993 390</b>	<b>4 542 648</b>

Kortsiktig gjeld	2024	2023
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	0	75 000
Morselskapet	0	1 042
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>76 042</b>

### Lånebetingelser:

Lånet forrentet med 6,5 % fastrente.

Lånene er ansvarlige lån. Det er ikke fastsatt forfallsdato på lånene, men lånene skal innfris ved salg til kjøpere utenfor DEAS Eiendomsfond Norge I AS.

## Note 7 Egenkapital og deltakerinformasjon

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	9 324 153	-1 684 750	7 639 403
Reinvesteringer	235 559		235 559
Emisjon	160 000		160 000
Resultat til utbetaling		-490 798	-490 798
Fee ifm innløsning		1 414	1 414
Årsresultat		426 316	426 316
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>9 719 712</b>	<b>-1 747 818</b>	<b>7 971 893</b>



## Eierstruktur: De største eierne i DEAS Eiendomsfond Norge I IS

Investornavn	Andel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	9,45 %	9,45 %
Conocophillips Norge Pensjonskasse	6,11 %	6,11 %
Gjensidigestiftelsen	5,28 %	5,28 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	4,33 %	4,33 %
Norges Banks Pensjonskasse	3,47 %	3,47 %
Kristiansand Kommunale Pensjonskasse	3,39 %	3,39 %
Pensjonsordningen For Apotekvirksomhet	3,24 %	3,24 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	3,22 %	3,22 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	3,14 %	3,14 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	2,97 %	2,97 %
A/S Norske Shells Pensjonskasse	2,86 %	2,86 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	2,69 %	2,69 %
Frende Skadeforsikring AS	2,44 %	2,44 %
BKK Pensjonskasse	2,39 %	2,39 %
Nortura Konsernpensjonskasse	2,33 %	2,33 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	2,15 %	2,15 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	2,14 %	2,14 %
Pensjonskassen For Fylkene Akershus Buskerud Og Østfold	1,97 %	1,97 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	1,92 %	1,92 %
Sum 20 største	68,88 %	68,88 %
Sum øvrige	31,12 %	31,12 %
<b>SUM</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Ingen av styrets medlemmer eier direkte eller indirekte eierandeler i selskapet.

## Note 8 Datterselskap i selskapet

	Forretnings- kontor	Anskaffelses- tidspunkt./ Stiftelsesdato	Eierandel/ stemme- andel	Ansk- kost	Egenkapital ifølge siste regnskap	Resultat ifølge siste regnskap
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	Oslo	16.08.2004	100 %	37	68	-10
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	Oslo	17.11.2011/ 03.09.2019	100 %	1 185 165	1 021 369	-233 742
<b>Sum</b>				<b>1 185 202</b>	<b>1 021 437</b>	<b>-233 752</b>

DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS har betydelige merverdier i eiendommene i dets datterselskap, balanseført verdi er derav lik anskaffelseskost.



## Note 9 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Selskapet har ingen kortsiktige fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt og ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårss slutt. Det er ikke avsatt til tap på utestående kundefordringer.

## Note 11 Bankinnskudd, bundne midler og kassekreditt

Selskapet har ingen kassekreditt, bundne midler eller andre restriksjoner knyttet til sine bankkonti, utover skattetrekkskonto på kr 4 (NOK 1000).



Pilestredet 19-21, Oslo



Til selskapsmøtet i Deas Eiendomsfond Norge I IS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internt 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 20. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

## Revisjonsberetning

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Haglund, Geir	BANKID	2025-03-20 14:32

#### This document package contains:

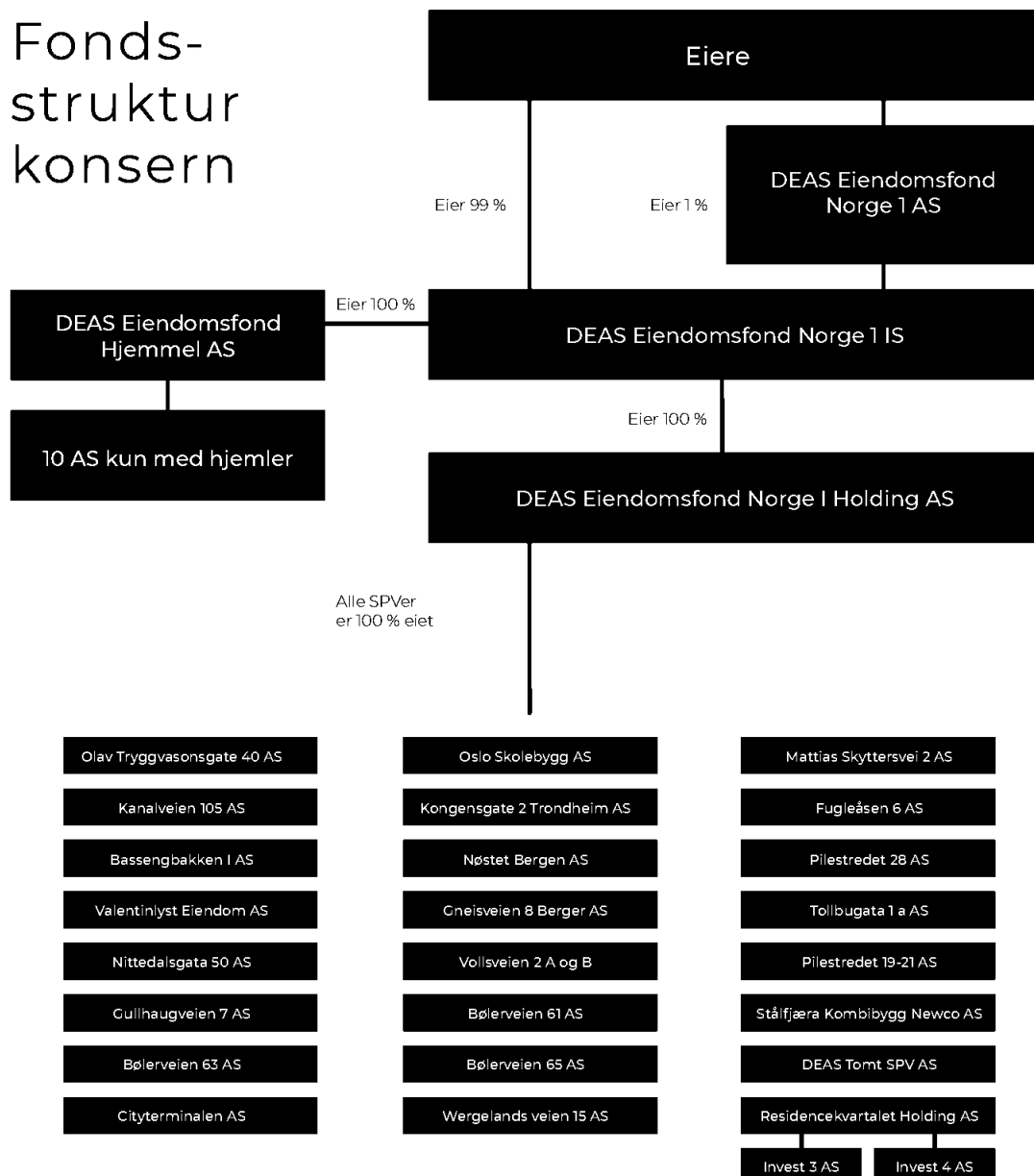
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



## Fondsstruktur konsern





All sources (unless indicated): DEAS Fund Management AS, 31.12.2024

#### Important information

**THIS REPORT SHOULD ONLY BE USED BY THE CLIENT TO WHOM IT IS ADDRESSED**

Issued by DEAS Fund Management AS.

The fund qualifies as an alternative investment fund in accordance with the AIFMD-directive and relevant national legislation.

This document is intended solely for information purposes and should not be considered as an offer or a suggestion to make any of the investments described.

DEAS Fund Management AS makes no guarantee that the information or material contained in this document is correct, sufficient, and complete, and expressly denies any responsibility for errors or omissions in such information and material. Research and analysis on which this document is based, has been procured by DEAS Fund Management AS for its own use, and may have been used by the company for its own purposes. The results that have been achieved through this has been made available in this context only, and no guarantee is provided as to the correctness of the information. Some of the information in this document may contain forward-looking statements on future events or future financial results in countries, markets, or companies. These statements should only be considered as prognoses, and actual events or results could deviate materially. The readers must make their own assessment as to the correctness, relevance, and sufficiency of the information contained in this document and perform the independent research they may find necessary or appropriate for such an assessment. Any view or estimate contained in this document has been issued on a general basis and should not be considered as advice to the reader.

## Definisjoner

#### Avkastning

Avkastning på investeringer i eiendomsfondet består av to elementer; utbetaling og verdiendring. Utbetaling tar normalt utgangspunkt i fondets leieinntekter fratrukket driftskostnader og finanskostnader. Porteføljens verdi blir fastsatt som et gjennomsnitt av tre uavhengige verdi-vurderinger hvert kvartal. Verdiendring rapporteres som prosentvis endring i fondets verdjusterte egenkapital (VEK) i kvartalet.

#### VEK (verdijustert egenkapital)

Fondets netto verdi er markedsverdien av alle eiendomsinvesteringer og andre aktiva fratrukket gjeld og latent skatt.

#### VEK vs. tegningskurs

Fondene benytter to kurser; VEK og tegningskurs (TEK). Begge er basert på fondets underliggende verdier. Differansen mellom VEK og TEK er de historiske kostnadene i fondet knyttet til etablering, eiendomskjøp og tilrettelegging i tegningsperioder.

Disse kostnadene legges til i tegningskursen slik at også nye investorer dekker en andel av kostnadene uavhengig av investeringstidspunkt.

#### Yield

Yielden på en eiendom er leieinntekter fratrukket driftskostnader dividert på eiendommens verdi. Et annet ord for yield er direkteavkastningskrav.



#2025078

**Fund Management**  
**Investment Management**  
**Asset Management**

From 8 offices in Sweden, Norway, Finland and Denmark, our dedicated team of +90 investment professionals provides full access to the best investment opportunities in the Nordic real estate market.

## Contact

DEAS Asset Management Norge  
Henrik Ibsens gate 100, Postboks 2882 Solli, 0230 Oslo  
[fokusnordic.com](http://fokusnordic.com)