



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Bøygard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	2 845 578	4 291 980
Sum kostnader		2 845 578	4 291 980
Driftsresultat		-2 845 578	-4 291 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		26 785 237	143 239 785
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	120 159 554	109 976 097
Annen renteinntekt			66 550
Sum finansinntekter		146 944 791	253 282 432
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	101 001 546	33 857 874
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	276 836 930	248 987 404
Annen finanskostnad		2 942	3 050
Sum finanskostnader		377 841 419	282 848 328
Netto finans		-230 896 628	-29 565 896
Ordinært resultat før skattekostnad		-233 742 206	-33 857 877
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-233 742 206	-33 857 877
Årsresultat	7	-233 742 206	-33 857 877
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-233 742 206	-33 857 877
Totalresultat		-233 742 206	-33 857 877
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-233 742 206	-33 857 877
Sum overføringer og disponeringer		-233 742 206	-33 857 877



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 412 809	1 412 808
Sum immaterielle eiendeler		1 412 809	1 412 808
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 484 225 216	3 628 417 494
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	1 979 773 580	1 954 773 580
Sum finansielle anleggsmidler		5 463 998 796	5 583 191 073
Sum anleggsmidler		5 465 411 605	5 584 603 881
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		-1	3 071 931
Konsernfordringer	4, 9	246 526 614	143 239 785
Sum fordringer		246 526 614	146 311 716
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Sum omløpsmidler		246 526 614	146 311 716
SUM EIENDELER		5 711 938 219	5 730 915 598
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	569 080	569 080
Overkurs	7	1 139 819 620	1 139 819 620



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital	7	23 259 430	23 259 430
Sum innskutt egenkapital		1 163 648 130	1 163 648 130
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap	7	-142 279 218	62 260 042
Sum opptjent egenkapital		-142 279 218	62 260 042
Sum egenkapital	7	1 021 368 912	1 225 908 172
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	4	4 542 648 303	4 467 648 303
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		4 542 648 303	4 467 648 303
Sum langsiktig gjeld		4 542 648 303	4 467 648 303
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende i konsernkontoordning	4, 9	74 169 776	36 518 154
Leverandørgjeld		695 023	840 969
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		73 056 205	
Sum kortsiktig gjeld		147 921 004	37 359 123
Sum gjeld		4 690 569 307	4 505 007 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 711 938 219	5 730 915 598



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 490977

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Bøygard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 895 548 472
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING
AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	2 845 578	4 291 980
Sum kostnader		2 845 578	4 291 980
Driftsresultat		-2 845 578	-4 291 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		26 785 237	143 239 785
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	120 159 554	109 976 097
Annen renteinntekt			66 550
Sum finansinntekter		146 944 791	253 282 432
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	101 001 546	33 857 874
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	276 836 930	248 987 404
Annen finanskostnad		2 942	3 050
Sum finanskostnader		377 841 419	282 848 328
Netto finans		-230 896 628	-29 565 896
Ordinært resultat før skattekostnad		-233 742 206	-33 857 877
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-233 742 206	-33 857 877
Årsresultat	7	-233 742 206	-33 857 877
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-233 742 206	-33 857 877
Totalresultat		-233 742 206	-33 857 877
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-233 742 206	-33 857 877
Sum overføringer og disponeringer		-233 742 206	-33 857 877



Organisasjonsnr: 895 548 472
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING
AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	1 412 809	1 412 808
Sum immaterielle eiendeler		1 412 809	1 412 808

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	3 484 225 216	3 628 417 494
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	1 979 773 580	1 954 773 580
Sum finansielle anleggsmidler		5 463 998 796	5 583 191 073

Sum anleggsmidler

		5 465 411 605	5 584 603 881
--	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		-1	3 071 931
Konsernfordringer	4, 9	246 526 614	143 239 785
Sum fordringer		246 526 614	146 311 716

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
---	---	--	--

Sum omløpsmidler

		246 526 614	146 311 716
--	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER

		5 711 938 219	5 730 915 598
--	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 10	569 080	569 080
Overkurs	7	1 139 819 620	1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital	7	23 259 430	23 259 430
Sum innskutt egenkapital		1 163 648 130	1 163 648 130

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital/udekket tap	7	-142 279 218	62 260 042
-------------------------------	---	--------------	------------



Sum opptjent egenkapital		-142 279 218	62 260 042
Sum egenkapital	7	1 021 368 912	1 225 908 172
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	4	4 542 648 303	4 467 648 303
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		4 542 648 303	4 467 648 303
Sum langsiktig gjeld		4 542 648 303	4 467 648 303
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende i			
konsernkontoordning	4, 9	74 169 776	36 518 154
Leverandørgjeld		695 023	840 969
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		73 056 205	
Sum kortsiktig gjeld		147 921 004	37 359 123
Sum gjeld		4 690 569 307	4 505 007 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 711 938 219	5 730 915 598



Organisasjonsnr: 895 548 472
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 895 548 472



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Styrets årsberetning

Virksomhetens art

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Per 31.12.2023 er selskapet solid og forventes å tilføres bidrag fra sin døtre fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Resultatregnskapet for 2023 er dominert av renter til morselskapet DEAS Eiendomsfond Norge 1 AS samt renter og konsernbidrag fra datterselskap, noe som forventes å være tilfelle også fremover. Styret mener eiendomsverdien i datterselskapene vil ha en positiv verdiutvikling i tiden fremover. Det meste av gjelden i selskapet er til morselskapet. Egenkapitalen er positiv med NOK 1 021 368 912.

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

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

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

Finansiell risiko

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

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan skje som følge av økte kostnader eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere. Selskapet inngår i konsernkontoordning og vil ved behov få tilført midler fra konsernet. Innestående på konsernkonto pr årsslutt er NOK -74 169 776.

I 2023 har verdiutviklingen på porteføljen totalt sett vært positiv, men som vanlig variert betydelig mellom eiendommer. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt store utslag i verdiutviklingen per eiendom.

**Finansielle forhold**

Netto kontantstrøm for selskapet i 2023 var NOK -37 651 620. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK -12 590 123. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde NOK -25 061 497. Netto kontantstrøm fra øvrige inn og utbetalinger fra datterselskapene i 2023 beløper seg til NOK 0.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -233 742 206 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	233 742 206

Oslo, 28.05.2024

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Peder Hakon Schjoldager
styremedlem

Lars Flåøyen
styreleder

Lise Berge Brattvåg
styremedlem



Resultatregnskap			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	3	2 845 578	4 291 980
Sum driftskostnader		<u>2 845 578</u>	<u>4 291 980</u>
Driftsresultat		<u>-2 845 578</u>	<u>-4 291 980</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		26 785 237	143 239 785
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	120 159 554	109 976 097
Annen renteinntekt		0	66 550
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	101 001 546	33 857 874
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	276 836 930	248 987 404
Annen finanskostnad		2 942	3 050
Resultat av finansposter		<u>-230 896 628</u>	<u>-29 565 896</u>
Resultat før skattekostnad		-233 742 206	-33 857 877
Skattekostnad på resultat	6	0	0
Resultat		<u>-233 742 206</u>	<u>-33 857 877</u>
Årsresultat	7	<u>-233 742 206</u>	<u>-33 857 877</u>
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		233 742 206	33 857 877
Sum overføringer		<u>-233 742 206</u>	<u>-33 857 877</u>



Balanse

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 412 809	1 412 808
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 412 809</u>	<u>1 412 808</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	3 484 225 216	3 628 417 494
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	1 979 773 580	1 954 773 580
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 463 998 796</u>	<u>5 583 191 073</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 465 411 605</u>	<u>5 584 603 881</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		-1	3 071 931
Fordring på selskap i samme konsern	4, 9	246 526 614	143 239 785
Sum fordringer		<u>246 526 614</u>	<u>146 311 716</u>
Sum omløpsmidler		<u>246 526 614</u>	<u>146 311 716</u>
Sum eiendeler		<u>5 711 938 219</u>	<u>5 730 915 598</u>



Balanse

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	569 080	569 080
Overkurs	7	1 139 819 620	1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital	7	23 259 430	23 259 430
Sum innskutt egenkapital		<u>1 163 648 130</u>	<u>1 163 648 130</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap	7	-142 279 218	62 260 042
Sum opptjent egenkapital		<u>-142 279 218</u>	<u>62 260 042</u>
Sum egenkapital	7	<u>1 021 368 912</u>	<u>1 225 908 172</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	4 542 648 303	4 467 648 303
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 542 648 303</u>	<u>4 467 648 303</u>
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende i konsernkontoordning	4, 9	74 169 776	36 518 154
Leverandørgjeld		695 023	840 969
Gjeld til selskap i samme konsern		73 056 205	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>147 921 004</u>	<u>37 359 123</u>
Sum gjeld		<u>4 690 569 307</u>	<u>4 505 007 426</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>5 711 938 219</u>	<u>5 730 915 598</u>

Oslo, 28.05.2024

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Peder Hakon Schjoldager
styremedlem

Lars Flåøyen
styreleder

Lise Berge Brattvåg
styremedlem



Kontantstrøm			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-233 742 206	-33 857 877
Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	5	101 001 546	33 857 874
Endring i leverandørgjeld		-145 945	153 469
Innbetaling av konsernbidrag og inntekt på inv i d		143 237 766	38 782 333
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-22 941 284	895 506
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-12 590 123</u>	<u>39 831 305</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av lån	8	0	80 000 000
Utbetalinger ved investering i datterselskap		61 497	76 778 804
Utbetaling av lån til datterselskap		25 000 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-25 061 497</u>	<u>3 221 196</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av konsernbidrag		0	30 850 424
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-30 850 424</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-37 651 620	12 202 077
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		-36 518 154	-48 720 231
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	4, 9	<u>-74 169 774</u>	<u>-36 518 154</u>



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

Fordringer

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

Kontantstrømoppstilling

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



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig innvirkning på resultat eller balanse pr 31.12.2023.

Note 3 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2023	2022
Revisjon	51 675	34 625
Forretningsførsel	2 750 000	2 750 000
Sum	2 801 675	2 784 625

DEAS Fund Management AS er selskapets forretningsfører.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Langsiktig lån til datterselskap	1 979 773 580	1 954 773 580
Konsernkontoordning	0	0
Fordringer konsern (konsernbidrag)	171 526 614	143 239 785
Andre kortsiktige fordringer konsern	75 000 000	0
Sum	2 226 300 194	2 098 013 365
Gjeld		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 542 648 303	4 467 648 303
Gjeld konsern	73 056 205	0
Opptrekk på konsernkontoordning	74 169 776	36 518 154
Sum	4 689 874 284	4 504 166 457

Renter på langsiktig mellomværende vurderes årlig og i 2023 renteberegnet med 6,0 % frem til 30.09.2023 og deretter 6,5 %.

**Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS****Note 5 Aksjer i datterselskap**

	Eier- andel	Balansført verdi pr 31.12.2023	Egenkapital pr 31.12.2023	Resultat 2023
Bassengbakken 1 AS	100,0%	64 550 065	44 592 294	2 893 859
Bølerveien 61 AS	100,0%	237 181 876	93 925 262	6 808 836
Bølerveien 63 AS	100,0%	369 765 451	143 792 616	9 114 994
Bølerveien 65 AS	100,0%	76 197 368	19 304 029	2 332 532
Cityterminalen AS	100,0%	177 353 296	30 962 244	-3 776 398
Fugleåsen 6 AS	100,0%	273 090 556	73 432 129	10 610 286
Gneisveien 8 Berger AS	100,0%	93 264 130	6 343 054	5 509 926
Gullhaugveien 7 AS	100,0%	51 258 175	213 750	2 862 417
Kanalveien 105 AS	100,0%	134 474 917	75 526 074	1 223 810
Kongensgate 2 Trondheim AS	100,0%	79 704 271	53 583 019	-1 377 609
Mattias Skytters Vei 2 AS	100,0%	89 414 517	100 778 407	-12 777 061
Nittedalsgata 50 AS	100,0%	93 285 735	4 562 629	8 117 311
Nøstet Bergen AS	100,0%	255 303 796	964 060	2 252 631
Olav Tryggvasons Gate 40 AS	100,0%	111 111 736	55 030 561	-1 415 403
Oslo Skolebygg AS	100,0%	104 297 408	10 624 404	-2 171 550
Pilestredet 19-21 AS	100,0%	225 566 787	14 959 002	10 886 777
Pilestredet 28 AS	100,0%	122 864 855	35 726 138	-2 763 395
Stålfjæra Kombibbygg Newco AS	100,0%	96 776 553	10 009 016	1 672 056
Tollbugata 1a AS	100,0%	365 285 058	65 845 881	-544 091
Valentinlyst Eiendom AS	100,0%	108 726 211	13 553 158	2 460 965
VOLLSVEIEN 2 A OG B AS	100,0%	219 353 780	11 805 288	3 196 033
Wergelandsveien 15 AS	100,0%	135 363 106	1 434 050	294 211
Deas Tomt Spv AS	100,0%	35 570	30 000	0
Sum		3 484 225 217	866 997 064	45 411 136

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

Mattias Skyttervei 2 AS: NOK 94 646 387

Cityterminalen AS: NOK 37 601 158

Olav Tryggvasons gate 40 AS: NOK 32 031 360

Pilestredet 28 AS: NOK 27 349 444

Bølerveien 63 AS: NOK 14 494 418

Valentinlyst Eiendom AS: NOK 911 186

Selskapet har skutt inn ny kapital i Kanalveien 105 AS, Cityterminalen AS, Oslo Skolebygg AS, Nittedalsgata 50 AS, Gullhaugveien 7 AS og Nøstet Bergen AS med henholdsvis NOK 20 000 000, NOK 20 000 000, NOK 10 000 000, NOK 1 555 4880 NOK 5 000 000 og 4 500 000 i 2023.

Alle datterselskapene har forretningskontor i Oslo.



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-233 742 206	-33 857 877
Permanente forskjeller	101 001 546	33 857 877
Mottatt konsernbidrag	144 741 377	0
Avgitt konsernbidrag	-12 000 717	0
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-35 095 697	-31 512 753
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 640 158	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	37 735 855	31 512 753
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Avskåret rentefradrag	-6 421 856	-6 421 856	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-6 421 856	-6 421 856	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 412 808	-1 412 808	0



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	569 080	1 139 819 620	23 259 430	62 260 042	1 225 908 172
Pr 01.01.2023	569 080	1 139 819 620	23 259 430	62 260 042	1 225 908 172
Årets resultat				-233 742 206	-233 742 206
Netto mottatt konsernbidrag				29 202 945	29 202 945
Pr 31.12.2023	569 080	1 139 819 620	23 259 430	-142 279 219	1 021 368 911

Note 8 Langsiktig mellomværende og pantstillelser/garantier

	2023	2022
Langsiktig gjeld		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 542 648 303	4 467 648 303
Sum annen langsiktig gjeld	4 542 648 303	4 467 648 303
Langsiktige fordringer		
Langsiktig lån til datterselskap	1 979 773 580	1 954 773 580
Sum	1 979 773 580	1 954 773 580

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

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har utestående på konsernkontoordningen kr. -74 169 776.
Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen.



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	569 080	1	569 080
Sum		1	569 080

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Deas Eiendomsfond Norge I IS	569 080	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	569 080	100 %	100 %

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



Til generalforsamlingen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
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, 28. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2024-06-03 13:40

This document package contains:

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



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



Årsregnskap 2023

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 895 548 472



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Styrets årsberetning

Virksomhetens art

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Per 31.12.2023 er selskapet solid og forventes å tilføres bidrag fra sin døtre fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Resultatregnskapet for 2023 er dominert av renter til morselskapet DEAS Eiendomsfond Norge 1 AS samt renter og konsernbidrag fra datterselskap, noe som forventes å være tilfelle også fremover. Styret mener eiendomsverdien i datterselskapene vil ha en positiv verdiutvikling i tiden fremover. Det meste av gjelden i selskapet er til morselskapet. Egenkapitalen er positiv med NOK 1 021 368 912.

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

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

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

Finansiell risiko

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

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan skje som følge av økte kostnader eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere. Selskapet inngår i konsernkontoordning og vil ved behov få tilført midler fra konsernet. Innstående på konsernkonto pr årsslutt er NOK -74 169 776.

I 2023 har verdiutviklingen på porteføljen totalt sett vært positiv, men som vanlig variert betydelig mellom eiendommer. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt store utslag i verdiutviklingen per eiendom.



Finansielle forhold

Netto kontantstrøm for selskapet i 2023 var NOK -37 651 620. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK -12 590 123. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde NOK -25 061 497. Netto kontantstrøm fra øvrige inn og utbetalinger fra datterselskapene i 2023 beløper seg til NOK 0.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -233 742 206 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	233 742 206

Oslo, 28.05.2024

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Peder Hakon Schjoldager
styremedlem

Lars Flåøyen
styreleder

Lise Berge Brattvåg
styremedlem



Resultatregnskap			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	3	2 845 578	4 291 980
Sum driftskostnader		<u>2 845 578</u>	<u>4 291 980</u>
Driftsresultat		<u>-2 845 578</u>	<u>-4 291 980</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		26 785 237	143 239 785
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	120 159 554	109 976 097
Annen renteinntekt		0	66 550
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	101 001 546	33 857 874
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	276 836 930	248 987 404
Annen finanskostnad		2 942	3 050
Resultat av finansposter		<u>-230 896 628</u>	<u>-29 565 896</u>
Resultat før skattekostnad		-233 742 206	-33 857 877
Skattekostnad på resultat	6	0	0
Resultat		<u>-233 742 206</u>	<u>-33 857 877</u>
Årsresultat	7	<u>-233 742 206</u>	<u>-33 857 877</u>
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		233 742 206	33 857 877
Sum overføringer		<u>-233 742 206</u>	<u>-33 857 877</u>

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Side 4



Balanse			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 412 809	1 412 808
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 412 809</u>	<u>1 412 808</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	3 484 225 216	3 628 417 494
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	1 979 773 580	1 954 773 580
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 463 998 796</u>	<u>5 583 191 073</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 465 411 605</u>	<u>5 584 603 881</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		-1	3 071 931
Fordring på selskap i samme konsern	4, 9	246 526 614	143 239 785
Sum fordringer		<u>246 526 614</u>	<u>146 311 716</u>
Sum omløpsmidler		<u>246 526 614</u>	<u>146 311 716</u>
Sum eiendeler		<u>5 711 938 219</u>	<u>5 730 915 598</u>
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS		Side 5	



Balanse

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	569 080	569 080
Overkurs	7	1 139 819 620	1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital	7	23 259 430	23 259 430
Sum innskutt egenkapital		<u>1 163 648 130</u>	<u>1 163 648 130</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap	7	-142 279 218	62 260 042
Sum opptjent egenkapital		<u>-142 279 218</u>	<u>62 260 042</u>
Sum egenkapital	7	<u>1 021 368 912</u>	<u>1 225 908 172</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	4 542 648 303	4 467 648 303
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 542 648 303</u>	<u>4 467 648 303</u>
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende i konsernkontoordning	4, 9	74 169 776	36 518 154
Leverandørgjeld		695 023	840 969
Gjeld til selskap i samme konsern		73 056 205	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>147 921 004</u>	<u>37 359 123</u>
Sum gjeld		<u>4 690 569 307</u>	<u>4 505 007 426</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>5 711 938 219</u>	<u>5 730 915 598</u>

Oslo, 28.05.2024

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Peder Hakon Schjoldager
styremedlem

Lars Flåøyen
styreleder

Lise Berge Brattvåg
styremedlem



Kontantstrøm			
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-233 742 206	-33 857 877
Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	5	101 001 546	33 857 874
Endring i leverandørgjeld		-145 945	153 469
Innbetaling av konsernbidrag og inntekt på inv i d		143 237 766	38 782 333
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-22 941 284	895 506
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-12 590 123</u>	<u>39 831 305</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av lån	8	0	80 000 000
Utbetalinger ved investering i datterselskap		61 497	76 778 804
Utbetaling av lån til datterselskap		25 000 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-25 061 497</u>	<u>3 221 196</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av konsernbidrag		0	30 850 424
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-30 850 424</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-37 651 620	12 202 077
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		-36 518 154	-48 720 231
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	4, 9	<u>-74 169 774</u>	<u>-36 518 154</u>

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Side 7



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

Fordringer

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

Kontantstrømoppstilling

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



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig innvirkning på resultat eller balanse pr 31.12.2023.

Note 3 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2023	2022
Revisjon	51 675	34 625
Forretningsførsel	2 750 000	2 750 000
Sum	2 801 675	2 784 625

DEAS Fund Management AS er selskapets forretningsfører.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Langsiktig lån til datterselskap	1 979 773 580	1 954 773 580
Konsernkontoordning	0	0
Fordringer konsern (konsernbidrag)	171 526 614	143 239 785
Andre kortsiktige fordringer konsern	75 000 000	0
Sum	2 226 300 194	2 098 013 365
Gjeld		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 542 648 303	4 467 648 303
Gjeld konsern	73 056 205	0
Opptrekk på konsernkontoordning	74 169 776	36 518 154
Sum	4 689 874 284	4 504 166 457

Renter på langsiktig mellomværende vurderes årlig og i 2023 renteberegnet med 6,0 % frem til 30.09.2023 og deretter 6,5 %.



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Eier- andel	Balansført verdi pr 31.12.2023	Egenkapital pr 31.12.2023	Resultat 2023
Bassengbakken 1 AS	100,0%	64 550 065	44 592 294	2 893 859
Bølerveien 61 AS	100,0%	237 181 876	93 925 262	6 808 836
Bølerveien 63 AS	100,0%	369 765 451	143 792 616	9 114 994
Bølerveien 65 AS	100,0%	76 197 368	19 304 029	2 332 532
Cityterminalen AS	100,0%	177 353 296	30 962 244	-3 776 398
Fugleåsen 6 AS	100,0%	273 090 556	73 432 129	10 610 286
Gneisveien 8 Berger AS	100,0%	93 264 130	6 343 054	5 509 926
Gullhaugveien 7 AS	100,0%	51 258 175	213 750	2 862 417
Kanalveien 105 AS	100,0%	134 474 917	75 526 074	1 223 810
Kongensgate 2 Trondheim AS	100,0%	79 704 271	53 583 019	-1 377 609
Mattias Skytters Vei 2 AS	100,0%	89 414 517	100 778 407	-12 777 061
Nittedalsgata 50 AS	100,0%	93 285 735	4 562 629	8 117 311
Nøstet Bergen AS	100,0%	255 303 796	964 060	2 252 631
Olav Tryggvasons Gate 40 AS	100,0%	111 111 736	55 030 561	-1 415 403
Oslo Skolebygg AS	100,0%	104 297 408	10 624 404	-2 171 550
Pilestredet 19-21 AS	100,0%	225 566 787	14 959 002	10 886 777
Pilestredet 28 AS	100,0%	122 864 855	35 726 138	-2 763 395
Stålfjæra Kombibbygg Newco AS	100,0%	96 776 553	10 009 016	1 672 056
Tollbugata 1a AS	100,0%	365 285 058	65 845 881	-544 091
Valentinlyst Eiendom AS	100,0%	108 726 211	13 553 158	2 460 965
VOLLSVEIEN 2 A OG B AS	100,0%	219 353 780	11 805 288	3 196 033
Wergelandsveien 15 AS	100,0%	135 363 106	1 434 050	294 211
Deas Tomt Spv AS	100,0%	35 570	30 000	0
Sum		3 484 225 217	866 997 064	45 411 136

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

Mattias Skyttervei 2 AS: NOK 94 646 387
Cityterminalen AS: NOK 37 601 158
Olav Tryggvasons gate 40 AS: NOK 32 031 360
Pilestredet 28 AS: NOK 27 349 444
Bølerveien 63 AS: NOK 14 494 418
Valentinlyst Eiendom AS: NOK 911 186

Selskapet har skutt inn ny kapital i Kanalveien 105 AS, Cityterminalen AS, Oslo Skolebygg AS, Nittedalsgata 50 AS, Gullhaugveien 7 AS og Nøstet Bergen AS med henholdsvis NOK 20 000 000, NOK 20 000 000, NOK 10 000 000, NOK 1 555 4880 NOK 5 000 000 og 4 500 000 i 2023.

Alle datterselskapene har forretningskontor i Oslo.



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 6 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-233 742 206	-33 857 877
Permanente forskjeller	101 001 546	33 857 877
Mottatt konsernbidrag	144 741 377	0
Avgitt konsernbidrag	-12 000 717	0
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-35 095 697	-31 512 753
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 640 158	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	37 735 855	31 512 753
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
Avskåret rentefradrag	-6 421 856	-6 421 856	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-6 421 856	-6 421 856	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 412 808	-1 412 808	0



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	569 080	1 139 819 620	23 259 430	62 260 042	1 225 908 172
Pr 01.01.2023	569 080	1 139 819 620	23 259 430	62 260 042	1 225 908 172
Årets resultat				-233 742 206	-233 742 206
Netto mottatt konsernbidrag				29 202 945	29 202 945
Pr 31.12.2023	569 080	1 139 819 620	23 259 430	-142 279 219	1 021 368 911

Note 8 Langsiktig mellomværende og pantstillelser/garantier

	2023	2022
Langsiktig gjeld		
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	4 542 648 303	4 467 648 303
Sum annen langsiktig gjeld	4 542 648 303	4 467 648 303
Langsiktige fordringer		
Langsiktig lån til datterselskap	1 979 773 580	1 954 773 580
Sum	1 979 773 580	1 954 773 580

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

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har utestående på konsernkontoordningen kr. -74 169 776.

Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen.



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	569 080	1	569 080
Sum		1	569 080

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Deas Eiendomsfond Norge I IS	569 080	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	569 080	100 %	100 %

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

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

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

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

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Peder Hakon Schjoldager

70bb1951-fa27-412c-8c83-ac93c8f8362e - 2024-05-28 09:18:08 UTC +03:00
BankID - 2df35216-cd6b-4746-817b-9c0e374629c8 - NO

Lars Flåøyen

7e9508b1-b5ec-40c9-a6b6-3d3bf171863e - 2024-05-28 09:33:51 UTC +03:00
BankID - 0f3020d5-4367-45ab-84be-aa3c0ba2e06b - NO

Lise Berge Brattvåg

00254a35-dba4-40cd-83bf-59076f5b61cf - 2024-05-28 10:11:29 UTC +03:00
BankID - 1e405fa2-76c5-4feb-b3ca-360dcd4c0a95 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/bc1d16f1-e847-4a42-9e09-621f9033ea13>

 **visma sign**
www.vismasign.com