



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Halle Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst ved salg av eiendom		292 405	122 123 828
Sum inntekter		292 405	122 123 828
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	2 815 677	2 806 728
Sum kostnader		2 815 677	2 806 728
Driftsresultat		-2 523 272	119 317 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		167 562 036	108 523 754
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		104 513 309	102 792 940
Annen renteinntekt		9 420	157
Sum finansinntekter		272 084 765	211 316 850
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			57 220 907
Reversert tidligere års nedskrivning		-25 946 373	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		247 042 484	225 155 209
Annen rentekostnad		232 070	341
Annen finanskostnad		4 523	6 218
Sum finanskostnader		221 332 704	282 382 675
Netto finans		50 752 061	-71 065 825
Ordinært resultat før skattekostnad		48 228 789	48 251 275
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 837 803	-3 663 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 390 986	51 914 417
Årsresultat	2	43 390 986	51 914 417
Årsresultat etter minoritetsinteresser		43 390 986	51 914 417
Totalresultat		43 390 986	51 914 417



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		68 609	
Avsatt til annen egenkapital		43 322 377	51 914 417
Sum overføringer og disponeringer		43 390 986	51 914 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 412 808	3 018 640
Sum immaterielle eiendeler		1 412 808	3 018 640
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	3 589 497 429	3 539 229 433
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	1 954 773 580	1 550 308 941
Sum finansielle anleggsmidler		5 544 271 009	5 089 538 374
Sum anleggsmidler		5 545 683 817	5 092 557 014
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	6, 8	182 022 120	701 321 111
Sum fordringer		182 022 120	701 321 111
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Sum omløpsmidler		182 022 120	701 321 111
SUM EIENDELER		5 727 705 937	5 793 878 125
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	569 080	569 080
Overkurs	2	1 139 819 620	1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital	2	23 259 430	23 259 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		1 163 648 130	1 163 648 130
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	96 117 919	52 795 542
Sum opptjent egenkapital		96 117 919	52 795 542
Sum egenkapital	2	1 259 766 049	1 216 443 672
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	6	4 387 648 303	4 530 890 281
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		4 387 648 303	4 530 890 281
Sum langsiktig gjeld		4 387 648 303	4 530 890 281
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende i konsernkontoordning		48 720 231	27 498 103
Leverandørgjeld		687 500	1 542 188
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		30 850 424	12 888 249
Annen kortsiktig gjeld		33 430	4 615 632
Sum kortsiktig gjeld		80 291 585	46 544 172
Sum gjeld		4 467 939 888	4 577 434 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 727 705 937	5 793 878 125



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 464525

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Halle Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.06.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst ved salg av eiendom		292 405	122 123 828
Sum inntekter		292 405	122 123 828
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	2 815 677	2 806 728
Sum kostnader		2 815 677	2 806 728
Driftsresultat		-2 523 272	119 317 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		167 562 036	108 523 754
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		104 513 309	102 792 940
Annen renteinntekt		9 420	157
Sum finansinntekter		272 084 765	211 316 850
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			57 220 907
Reversert tidligere års nedskrivning		-25 946 373	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		247 042 484	225 155 209
Annen rentekostnad		232 070	341
Annen finanskostnad		4 523	6 218
Sum finanskostnader		221 332 704	282 382 675
Netto finans		50 752 061	-71 065 825
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 837 803	-3 663 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 390 986	51 914 417
Årsresultat	2	43 390 986	51 914 417
Årsresultat etter minoritetsinteresser		43 390 986	51 914 417
Totalresultat		43 390 986	51 914 417
Overføringer og disponeringer			



Konsernbidrag	68 609	
Avsatt til annen egenkapital	43 322 377	51 914 417
Sum overføringer og disponeringer	43 390 986	51 914 417



Organisasjonsnr: 895 548 472
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING
AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 1 412 808 3 018 640
Sum immaterielle eiendeler 1 412 808 3 018 640

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 3 589 497 429 3 539 229 433
Investering i annet foretak i samme konsern 3
Lån til foretak i samme konsern 6, 7 1 954 773 580 1 550 308 941
Sum finansielle anleggsmidler 5 544 271 009 5 089 538 374

Sum anleggsmidler

5 545 683 817 5 092 557 014

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 6, 8 182 022 120 701 321 111
Sum fordringer 182 022 120 701 321 111

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 3

Sum omløpsmidler

182 022 120 701 321 111

SUM EIENDELER

5 727 705 937 5 793 878 125

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1, 2 569 080 569 080
Overkurs 2 1 139 819 620 1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital 2 23 259 430 23 259 430
Sum innskutt egenkapital 1 163 648 130 1 163 648 130

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 96 117 919 52 795 542
Sum opptjent egenkapital 96 117 919 52 795 542

Sum egenkapital

1 259 766 049 1 216 443 672



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	6	4 387 648 303	4 530 890 281
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		4 387 648 303	4 530 890 281
Sum langsiktig gjeld		4 387 648 303	4 530 890 281
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende i			
konsernkontoordning		48 720 231	27 498 103
Leverandørgjeld		687 500	1 542 188
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		30 850 424	12 888 249
Annen kortsiktig gjeld		33 430	4 615 632
Sum kortsiktig gjeld		80 291 585	46 544 172
Sum gjeld		4 467 939 888	4 577 434 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 727 705 937	5 793 878 125



Organisasjonsnr: 895 548 472
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnr: 802Z1-POSSN-V5ENE-EUKDW-L4EPO-NOYGO

Org.nr.: 895 548 472



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Årsberetning 2021

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 31.12.2021 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 2021 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 1 259 766 049.

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. Innstående på konsernkonto pr årsslutt er NOK -48 720 231.

I 2021 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 2021 var NOK -21 222 128. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK -18 178 934. Utbetalinger relatert til kjøp av aksjer ervervet i 2021 beløper seg til NOK 38 781 707. Netto kontantstrøm relatert til opptak og innfrielse av lån utgjorde NOK 35 738 513.

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 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 43 390 986 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	68 609
Til annen egenkapital	43 322 377

Oslo, 31.05.2022

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	2021	2020
Gevinst ved salg av eiendom		292 405	122 123 828
Sum inntekter		<u>292 405</u>	<u>122 123 828</u>
Annen driftskostnad	4	2 815 677	2 806 728
Sum driftskostnader		<u>2 815 677</u>	<u>2 806 728</u>
Driftsresultat		<u>-2 523 272</u>	<u>119 317 100</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		167 562 036	108 523 754
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		104 513 309	102 792 940
Annen renteinntekt		9 420	157
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	57 220 907
Reversert tidligere års nedskrivning		25 946 373	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		247 042 484	225 155 209
Annen rentekostnad		232 070	341
Annen finanskostnad		4 523	6 218
Resultat av finansposter		<u>50 752 061</u>	<u>-71 065 825</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		48 228 789	48 251 275
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 837 803	-3 663 142
Ordinært resultat		<u>43 390 986</u>	<u>51 914 417</u>
Årsresultat	2	<u>43 390 986</u>	<u>51 914 417</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		68 609	0
Avsatt til annen egenkapital		43 322 377	51 914 417
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	0
Sum overføringer		<u>43 390 986</u>	<u>51 914 417</u>

Penneo Dokumentnr: 802Z1-POSSN-VSENE-EUKDW-L4EPO-NOYGO



Balanse

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 412 808	3 018 640
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 412 808</u>	<u>3 018 640</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	3 589 497 429	3 539 229 433
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	1 954 773 580	1 550 308 941
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 544 271 009</u>	<u>5 089 538 374</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 545 683 817</u>	<u>5 092 557 014</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	6, 8	182 022 120	701 321 111
Sum fordringer		<u>182 022 120</u>	<u>701 321 111</u>
Sum omløpsmidler		<u>182 022 120</u>	<u>701 321 111</u>
Sum eiendeler		<u>5 727 705 937</u>	<u>5 793 878 125</u>



Balanse

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	569 080	569 080
Overkurs	2	1 139 819 620	1 139 819 620
Annen innskutt egenkapital	2	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	2	96 117 919	52 795 542
Sum opptjent egenkapital		<u>96 117 919</u>	<u>52 795 542</u>
Sum egenkapital	2	<u>1 259 766 049</u>	<u>1 216 443 672</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	4 387 648 303	4 530 890 281
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 387 648 303</u>	<u>4 530 890 281</u>
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende i konsernkontoordning		48 720 231	27 498 103
Leverandørgjeld		687 500	1 542 188
Gjeld til selskap i samme konsern		30 850 424	12 888 249
Annen kortsiktig gjeld		33 430	4 615 632
Sum kortsiktig gjeld		<u>80 291 585</u>	<u>46 544 172</u>
Sum gjeld		<u>4 467 939 888</u>	<u>4 577 434 453</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>5 727 705 937</u>	<u>5 793 878 125</u>

Oslo, 31.05.2022

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Peder Hakon Schjoldager
styremedlem

Lars Flåøyen
styreleder

Lise Berge Brattvåg
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	48 228 789	48 251 275
Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	-25 946 373	57 220 907
Tap / Gevinst ved salg av varige driftsmidler	-292 405	-122 123 828
Endring i leverandørgjeld	-854 688	1 542 188
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-59 110 894	13 572 995
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-37 975 571</u>	<u>-1 536 463</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av lån	21 278 429	537 561 293
Innbetalinger ved salg av datterselskap	1 256 740	0
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	0	326 971 112
Utbetaling av lån til datterselskap	0	280 172 311
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>22 535 169</u>	<u>-69 582 130</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
innfusjonert egenkapital	0	2 881 125
Utbetalinger av konsernbidrag	5 781 726	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-5 781 726</u>	<u>2 881 125</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-21 222 128	-68 237 468
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	-27 498 103	40 739 365
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	<u>-48 720 231</u>	<u>-27 498 103</u>



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

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.

Kontantstrømpoppstilling

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



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 1 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS pr. 31.12.2021 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.

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	569 080	1 139 819 620	23 259 430	52 795 542	1 216 443 672
Pr 01.01.2021	569 080	1 139 819 620	23 259 430	52 795 542	1 216 443 672
Årets resultat				43 390 986	43 390 986
Konsernbidrag avgitt				-68 609	-68 609
Pr 31.12.2021	569 080	1 139 819 620	23 259 430	96 117 919	1 259 766 049

Penneo Dokumentnr: 802Z1-POSSN-VSENE-EUKDW-L4EPO-NOYGO

**Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS****Note 3 Aksjer i datterselskap**

	Eier- andel	Balansført verdi pr 31.12.2021	Egenkapital pr 31.12.2021	Resultat 2021
Bassengbakken 1 AS	100,0%	71 143 478	51 944 716	-2 367 154
Bølerveien 61 AS	100,0%	247 760 615	101 405 331	5 988 651
Bølerveien 63 AS	100,0%	386 694 767	150 617 114	10 194 108
Bølerveien 65 AS	100,0%	80 065 026	22 412 039	1 951 824
Cityterminalen AS	100,0%	195 406 653	21 941 144	6 740 837
Fugleåsen 6 AS	100,0%	286 329 054	78 686 195	8 936 525
Gneisveien 8 Berger AS	100,0%	99 583 087	7 970 263	4 790 604
Gullhaugveien 7 AS	100,0%	51 455 753	30 000	1 602 236
Kanalveien 105 AS	100,0%	120 556 649	68 851 774	1 484 839
Kongensgate 2 Trondheim AS	100,0%	85 481 308	67 936 453	-1 806 489
Mattias Skytters Vei 2 AS	100,0%	104 326 985	104 148 425	4 193 480
Nittedalsgata 50 AS	100,0%	101 403 046	6 118 117	7 205 931
Nøstet Bergen AS	100,0%	241 241 204	-2 315 813	1 021 275
Olav Tryggvasons Gate 40 AS	100,0%	97 692 373	6 786 382	-7 150 217
Oslo Skolebygg AS	100,0%	98 348 048	13 068 786	4 125 688
Pilestredet 19-21 AS	100,0%	237 265 644	16 708 484	9 670 607
Pilestredet 28 AS	100,0%	149 395 084	36 800 118	-2 678 424
Stålfjæra Kombibygge Newco AS	100,0%	100 805 152	14 720 951	1 435 391
Tollbugata 1a AS	100,0%	365 285 058	86 112 068	9 163 896
Valentinlyst Eiendom AS	100,0%	114 927 442	19 179 770	3 651 017
Vollsveien 2 A og B AS	100,0%	218 163 160	13 154 028	-399 426
Wergelandsveien 15 AS	100,0%	136 167 842	5 319 804	721 816
Sum		3 589 497 429	891 596 148	68 477 018

Tidligere års nedskrivning på aksjene i Mattias Skytters Vei AS er reversert med NOK 25 946 373 i 2021. Akkumulert nedskrivning pr. 31.12.2021 beløper seg til NOK 72 174 534 i henhold til foretatt vurdering av virkelig verdi.

Selskapet har avgitt konsernbidrag til Olav Tryggvasons Gate 40 AS på NOK 9 970 425, Gullhaugveien 7 AS på NOK 3 173 169, Pilestredet 28 AS på NOK 1 419 772 og til Nøstet Bergen AS på NOK 10 722 593. Avgitt konsernbidrag er ført mot kostpris på aksjene.

Det er i 2021 gjennomført endelig oppgjør i forbindelse med kjøpet av aksjene i Pilestredet 19-21 AS og Tollbugata 1a AS. Dette har økt kostprisen på aksjene med henholdsvis NOK 396 307 og NOK 7 991 084.

Penneo Dokumentnr: 802Z1-POSSN-V5ENE-EUKDW-L4EPO-NOYGO



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

For å forenkle strukturen ble Arctic Prosjekt 148 AS 29.06.2021 fusjonert inn i DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS. Fusjonen ble gjennomført til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2021. Det innfusjonerte selskapet eide samtlige aksjer i Bølerveien 63 AS.

Selskapet ervervet i 2021 samtlige aksjer i Olav Tryggvasons Gate 40 AS.

Alle datterselskapene har forretningskontor i Oslo.

Penneo Dokumentnøkkel: 802Z1-POSSN-VSENE-EUKDW-L4EPO-NOYGO



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 4 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 2021. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2021	2020
Revisjon	61 356	130 159
Sum	61 356	130 159

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 231 971	0
Endring i utsatt skattefordel (effekt av konsernbidrag)	0	-2 057 490
Endring i utsatt skattefordel (korrigering tidligere års feil)	0	180
Endring i utsatt skattefordel	1 605 832	-1 605 832
Skattekostnad ordinært resultat	4 837 803	-3 663 142
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	48 228 789	48 251 275
Permanente forskjeller	-26 238 778	-64 902 737
Mottatt konsernbidrag	0	9 352 227
Avgitt konsernbidrag	-14 690 776	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 299 235	0
Skattepliktig inntekt	0	-7 299 235
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 231 971	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 231 971	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-7 299 235	-7 299 235
Avskåret rentefradrag	-6 421 856	-6 421 856	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-6 421 856	-13 721 091	-7 299 235
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 412 808	-3 018 640	-1 605 832



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Langsiktig lån til datterselskap	1 954 773 580	1 550 308 941
Konsernkontoordning	0	0
Fordringer konsern (konsernbidrag)	167 562 036	117 875 981
Andre kortsiktige fordringer konsern	14 460 084	583 445 131
Sum	2 136 795 700	2 251 630 052
Gjeld		
Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS	4 387 648 303	4 530 890 281
Kortsiktig gjeld innen konsern	2 263 886	7 106 523
Gjeld konsern (konsernbidrag)	28 586 538	5 781 726
Opptrekk på konsernkontoordning	48 720 231	27 498 103
Sum	4 467 218 958	4 571 276 633

Langsiktig mellomværende renteberegnes med 5,5 %.

Note 7 Langsiktig mellomværende og pantstillelser/garantier

	2021	2020
Langsiktig gjeld		
Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS	4 387 648 303	4 530 890 281
Sum annen langsiktig gjeld	4 387 648 303	4 530 890 281
Langsiktige fordringer		
Langsiktig lån til datterselskap	1 954 773 580	1 550 308 941
Sum	1 954 773 580	1 550 308 941

Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen.

Penneo Dokumentnrøkke: 802Z1-POSSN-VSENE-EUKDW-L4EPO-NOYGO



Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har uteestående på konsernkontoordningen kr. -48 720 231.
Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det norske samfunnet var i 2021 fortsatt preget av effektene direkte eller indirekte knyttet til Covid-19, noe som også har påvirket flere av Fondets leietakere negativt. Samtidig var periodene med full nedstengning kortere i 2021, og virkningene av myndighetenes tiltakspakker mer forutsigbare. Derfor var også behovet for leierabatter knyttet til pandemien mindre i 2021. Den mer smittsomme og mildere omikronvarianten av viruset, kombinert med høy vaksineringsgrad, gir grunn til å håpe på at mer inngripende smittevernstiltak ikke blir nødvendige i 2022. Samtidig tyder aktiviteten i utleiemarkedet på at man kan vente et godt utleiemarked det kommende året dersom man har godt beliggende eiendom. Det skal tillegges at en del selskaper kommer ut av pandemien med vesentlig svekket likviditet, og det er ikke gitt at behovet for leierabatter forsvinner helt over natten selv om samfunnet i høy grad gjenåpnes.

Penneo Dokumentnr: 802Z1-POSSN-VSENE-EUKDW-L4EPO-NOYGO



PENNEO

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

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

Lise Berge Brattvåg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1344898

IP: 46.212.xxx.xxx

2022-05-31 09:38:57 UTC



Peder Hakon Schjoldager

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1264120

IP: 158.248.xxx.xxx

2022-05-31 10:19:19 UTC



Lars Flåøyen

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-539950

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-31 10:44:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 802Z1-POSSN-VSENE-EUKDW-L4EPO-NOYGO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Til generalforsamlingen i Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

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



Uavhengig revisors beretning - Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 31. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2022-06-09 21:15

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.