



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kristin Halle Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.05.2022

### 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, 26.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	172 736 000	199 161 000
Gevinst / tap ved salg av eiendom	2	117 532 000	-2 841 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>290 268 000</b>	<b>196 320 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	787 000	593 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	65 044 000	79 888 000
Annen driftskostnad	3,4	216 129 000	114 469 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>281 960 000</b>	<b>194 950 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 308 000</b>	<b>1 370 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	246 591 000	225 155 000
Annen finansinntekt		4 859 000	7 899 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>251 450 000</b>	<b>233 054 000</b>
Annen finanskostnad		2 291 000	250 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 291 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>249 159 000</b>	<b>232 804 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>257 467 000</b>	<b>234 174 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	708 000	606 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>256 759 000</b>	<b>233 568 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 759 000</b>	<b>233 568 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Andel av resultat indre selskap		256 378 000	229 269 000
Ordinært utbytte		3 400 000	3 300 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 019 000	999 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>256 759 000</b>	<b>233 568 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	1 150 000	1 085 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 150 000</b>	<b>1 085 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 562 009 000	1 790 414 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	3 053 000	1 337 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 565 062 000</b>	<b>1 791 751 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 185 202 000	1 185 202 000
Lån til foretak i samme konsern	7	4 387 648 000	4 530 890 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 572 850 000</b>	<b>5 716 092 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 139 062 000</b>	<b>7 508 928 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	8 253 000	13 545 000
Andre fordringer		23 072 000	4 580 000
Konsernfordringer			4 402 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 325 000</b>	<b>22 527 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Pengemarkedsfond	11	583 560 000	543 913 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>583 560 000</b>	<b>543 913 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	135 784 000	67 464 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>135 784 000</b>	<b>67 464 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>750 669 000</b>	<b>633 904 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 889 731 000</b>	<b>8 142 832 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	15 470 000	14 777 000
Overkurs	8	48 423 000	44 375 000
Annen innskutt egenkapital	8	18 000 000	18 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>81 893 000</b>	<b>77 152 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	5 402 000	2 384 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 402 000</b>	<b>-2 384 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>76 491 000</b>	<b>74 768 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Innskudd stille interessenter	8	7 665 007 000	7 544 329 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 665 007 000</b>	<b>7 544 329 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 665 007 000</b>	<b>7 544 329 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Resultat til utbetaling	12	77 606 000	99 803 000
Leverandørgjeld		15 005 000	-191 000
Betalbar skatt	10	773 000	792 000
Skyldige offentlige avgifter		-5 268 000	12 736 000
Utbytte	8	3 400 000	3 300 000
Kortsiktig konserngjeld	7		375 774 000
Annen kortsiktig gjeld	9,7	56 717 000	31 521 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>148 233 000</b>	<b>523 735 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 813 240 000</b>	<b>8 068 064 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 889 731 000</b>	<b>8 142 832 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	526 617 000	533 559 000
Gevinst / tap ved salg av eiendom	2	145 110 000	99 758 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>671 727 000</b>	<b>633 317 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	787 000	593 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	213 595 000	204 020 000
Annen driftskostnad	3,4	286 832 000	186 273 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>501 214 000</b>	<b>390 886 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>170 513 000</b>	<b>242 431 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 296 000	5 509 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 296 000</b>	<b>5 509 000</b>
Annen finanskostnad		799 000	609 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>799 000</b>	<b>609 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 497 000</b>	<b>4 900 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>174 010 000</b>	<b>247 331 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-10 666 000	-34 118 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>184 676 000</b>	<b>281 449 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>184 676 000</b>	<b>281 449 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Resultatandel indre selskap		183 261 000	279 895 000
Ordinært utbytte		3 400 000	3 300 000
Udekket tap		-1 985 000	-1 746 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>184 676 000</b>	<b>281 449 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 109 426 000	7 189 773 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	7 568 000	5 843 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 116 994 000</b>	<b>7 195 616 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 116 994 000</b>	<b>7 195 616 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	18 424 000	17 783 000
Andre fordringer		33 313 000	19 726 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 737 000</b>	<b>37 509 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Pengemarkedsfond	11	583 560 000	543 913 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>583 560 000</b>	<b>543 913 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	71 293 000	57 137 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>71 293 000</b>	<b>57 137 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>706 590 000</b>	<b>638 559 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 823 584 000</b>	<b>7 834 175 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Konsernets balanse

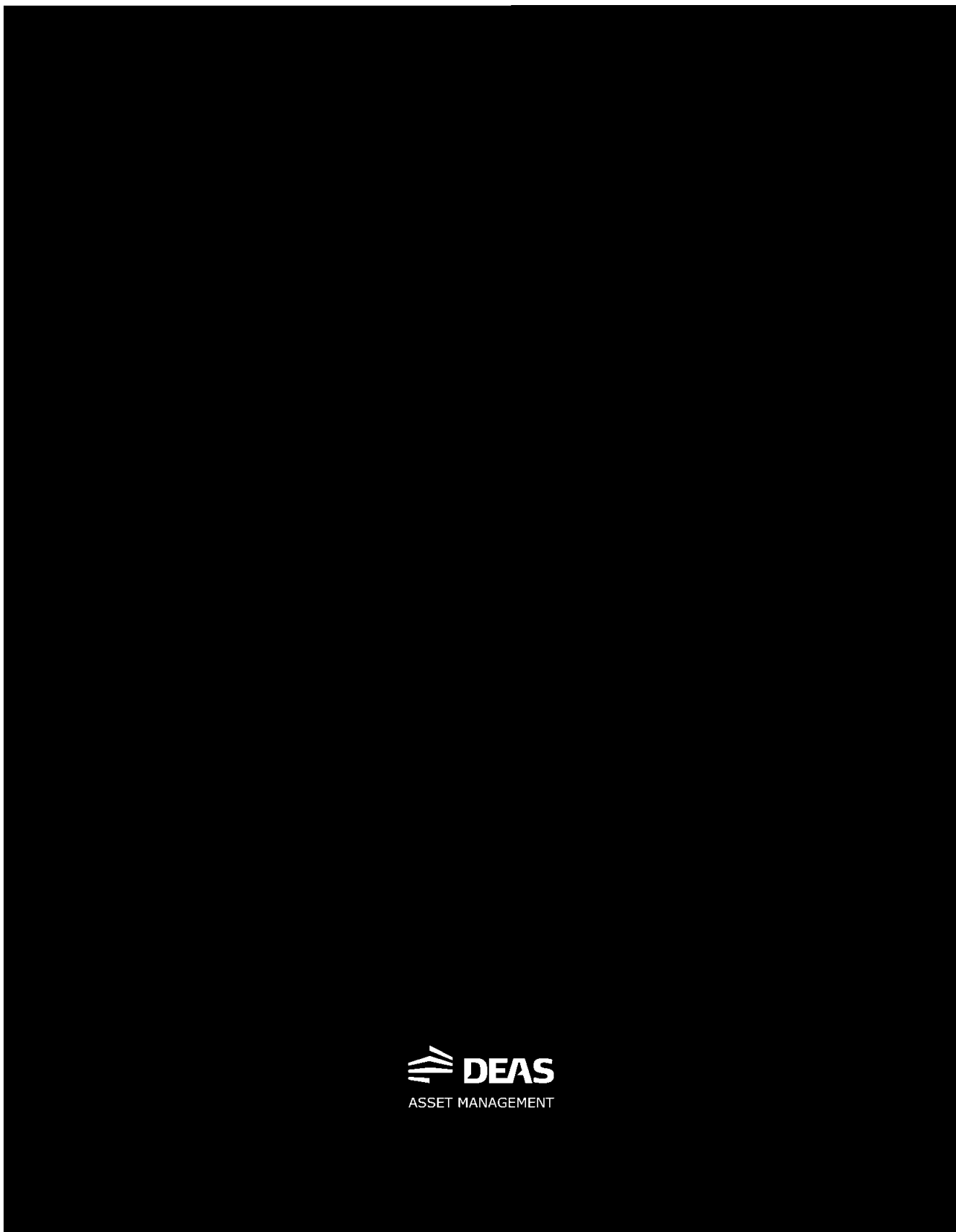
<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskapskapital	8	15 470 000	14 777 000
Overkurs	8	48 423 000	44 375 000
Annen innskutt egenkapital	8	18 000 000	18 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>81 893 000</b>	<b>77 152 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	9 939 000	10 163 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 939 000</b>	<b>-10 163 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 954 000</b>	<b>66 989 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	117 584 000	140 562 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>117 584 000</b>	<b>140 562 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Innskudd Stille Interessenter	8	7 435 815 000	7 389 624 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 435 815 000</b>	<b>7 389 624 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 553 399 000</b>	<b>7 530 186 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Resultat til utbetaling	12	76 830 000	98 805 000
Leverandørgjeld		31 186 000	1 703 000
Betalbar skatt	10	968 000	940 000
Skyldige offentlige avgifter		4 261 000	28 381 000
Utbytte	8	3 400 000	3 300 000
Annen kortsiktig gjeld		81 586 000	103 871 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>198 231 000</b>	<b>237 000 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 751 630 000</b>	<b>7 767 186 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 823 584 000</b>	<b>7 834 175 000</b>



DEAS EIENDOMSFOND  
NORGE I IS/AS

ÅRSRAPPORT 2021  
APRIL 2022







## INNHOOLD

<b>Generell informasjon</b>	<b>04</b>
<b>DEAS Eiendomsfond Norge I AS</b>	
<b>Styrets beretning</b>	<b>05</b>
<b>Resultatregnskap</b>	<b>12</b>
<b>Balanse</b>	<b>13</b>
<b>Kontantstrømpstilling</b>	<b>15</b>
<b>Noter</b>	<b>16</b>
<b>Revisjonsberetning</b>	<b>24</b>
<b>DEAS Eiendomsfond Norge I IS</b>	
<b>Styrets beretning</b>	<b>30</b>
<b>Resultatregnskap</b>	<b>36</b>
<b>Balanse</b>	<b>37</b>
<b>Kontantstrømpstilling</b>	<b>39</b>
<b>Noter</b>	<b>40</b>
<b>Revisjonsberetning</b>	<b>45</b>
<b>Fondsstruktur konsern</b>	<b>48</b>



For professional investors only -  
not for use by retail investors

**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.



## 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 Asset Management A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Danmark

### PORTEFØLJEFORVALTER

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

### FONDSTEAM

DEAS Fund Management AS  
Lars Flåøyen, Fund Manager  
William Ødegård, Fund Analyst

### RÅDGIVERE MM. JURIDISK RÅDGIVER

Advokatfirma DLA Piper Norway DA  
Bryggegata 6, Postboks 1364 Vika  
0114 Oslo - Norge

### Revisor

PricewaterhouseCoopers AS  
Dronning Eufemias gate 8,  
Postboks 748 Sentrum  
0106 Oslo - Norge

### Verdivurderere

DNB Næringsmegling AS  
Dronning Eufemias gate 8  
0021 Oslo - Norge

### Newsec AS

Filipstad Brygge 1, Postboks 1800 Vika  
0123 Oslo - Norge

### Akershus Eiendom AS

Haakon Vlls gate 5, Postboks 1739 Vika  
0121 Oslo - Norge

### Depotmottaker

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

### STYRET I FONDET

Tor Bredo Gotfredsen  
Styreleder  
Frittstående

### Jørgen Aaby

Styremedlem  
Frittstående

### Jon Henrik Bruvoll

Styremedlem  
Investeringsdirektør,  
Norwegian Hull Club

### Helene Jebsen Anker

Styremedlem  
Frittstående

### Paul Børseth

Styremedlem  
Porteføljeforvalter Eiendom, Oslo  
Pensjonsforsikring

### STYRET I AIFM

Mette Seifert  
Styreleder (ansatt i DEAS)

### Rikke Lykke

Styremedlem (ansatt i DEAS)

Inger Beate Svenneby Herland  
Styremedlem (ansatt i DEAS)

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

### INVESTERINGSKOMITÉ

Investeringskomiteen er beslutnings-  
dyktig ved deltagelse fra fire  
stemmeberettigede deltagere fra  
DEAS Asset Management

### Fra DEAS Asset Management:

Mette Seifert  
CEO

Thomas R. Wolff  
CO-CEO

Dag Konrad Ellinggaard  
Head of Asset Management Norway

Joakim Nordblad  
Head of DEAS Asset Management  
Sweden

Sanna Puhakainen  
Head of DEAS Asset Management  
Finland

Kim Niklas Beck  
Head of Transactions and Advisory  
Service, DEAS Asset Management  
Denmark

### Eksterne medlemmer:

Ragnar Halle  
Selvstendig konsulent. Bl.a. tidligere  
finansdirektør i Olav Thon Gruppen



BASSENGBAKKEN 1



DEAS Eiendomsfond Norge I AS konsern

## STYRETS BERETNING FOR 2021

### HOVEDPUNKTER

Samfunnet vårt var også i 2021 betydelig preget av Covid-19 og inngripende smitteverntiltak som har hatt store konsekvenser for deler av næringslivet. Samtidig har myndighetenes økonomiske tiltakspakker hjulpet bedrifter som har vært skadelidende, og Fondet hadde ingen konkurser blant sine leietakere i 2021. Leierabatter gitt som en konsekvens av Covid-19 var i 2021 veldig begrenset.

Selv om pandemien preget samfunnet og økonomien i 2021, har eiendomsmarkedet i Norge vist en meget sterk utvikling. Fondet hadde for året en totalavkastning på hele 12,3 %, som er den sterkeste siden 2006. Avkastningen er godt hjulpet av et sterkt investeringsmarked, men også av en attraktiv porteføljallokering og god forvaltning.

Markedsverdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet på NOK 11 872 millioner.

Det ble i 2021 gjennomført ett kjøp og to salg i porteføljen, med utgangspunkt i å redusere risiko i porteføljen. Som en konsekvens av forvalters markedssyn og Fondets langsiktige strategi har DEAS Eiendomsfond Norge I de siste årene vektet seg opp innen lager/logistikk [19 % ved slutten av 2021] og ned innen handel [13 %], samtidig som hovedvekten av

Fondets eksponering er beholdt i kontorsektoren (61 %). Denne reallokeringen har gitt et godt bidrag til høyere avkastning i 2020 og 2021.

### VIRKSOMHETENS ART

Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS ble stiftet 10. november 2011 som følge av en omdanning av Sameiet Aberdeen Eiendomsfond Norge I, stiftet juni 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". DEAS Asset Management A/S ("DEAS"), en dansk forvalter av alternative investeringsfond, og ASI inngikk 30. desember 2020 en avtale som innebar at DEAS kjøpte Aberdeen Standard Investments («ASI») direkte eiendomsforvaltningsvirksomhet i Danmark, Finland, Norge og Sverige. Transaksjonen ble gjennomført pr 01.06. 2021, og for den norske virksomheten ble transaksjonen gjennomført som et selskapsalg. Fondet endret navn til DEAS Eiendomsfond Norge I AS.

Fondet er et av de ledende ubelånte eiendomsfond i Norge. Fondet har ingen ansatte og forvaltes av DEAS Fund Management ("Forvalter") fra sitt hovedkontor i Oslo.

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 ekstern 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 2021 hadde Fondet en kommittert egenkapital på NOK 9 128,6 millioner, hvorav NOK 9 091,6 millioner var innbetalt. Det var 90 aksjonærer.

Fondet hadde per årsskiftet en investeringskapasitet på ca NOK 450 millioner.

I 2021 overtok Fondet kontoreiendommen Olav Tryggvasons gate 40 sentralt i Trondheim sentrum. Kombinasjonseiendommen Bratsbergveien 2 og handelseiendommen Ivar Lykkes vei 2, begge i Trondheim, ble solgt. Bakgrunnen for salgene var at eiendommene etter Forvalters oppfatning ikke tilfredsstilte fremtidens krav til

kvalitet, samt at eiendommene var to av Fondets minste og således ikke har noe stort bidrag til Fondets videre utvikling.

Ved utgangen av 2021 var markedsværdien av eiendomsporteføljen NOK 11 872 millioner. Verdiskapningen i porteføljen, definert som resultat av salg og endring i netto markedsværdi fratrukket investeringer i porteføljen, var for året NOK 940,5 millioner. Fondet delte ut NOK 408,1 millioner fra den løpende avkastningen til sine aksjonærer i 2021.

Størst bidrag til den sterke verdiutviklingen hadde Fondets logistikeiendommer med en verdioppgang på over 19 % i 2021. Aggregert på sektornivå hadde Fondets kontor-, handels- og skolebygg også en veldig god verdiutvikling, alle sektorene i intervallet 5,8 % til 8,4 %. En reduksjon i avkastningskravet ga størst bidrag til verdioppgangen, mens enkelte eiendommer også så en vekst i markedsleiene.

I 2021 ble det investert NOK 269,1 millioner i nybygg/oppgradering/oppussing av eiendommene. En stor andel av dette knyttet til totalrehabiliteringen av Fondets største eiendom Karenslyst Alle 12-14. Investeringene i porteføljen de siste årene har ikke bare bidratt til høyere utleiegrad, men også forbedret kvaliteten i porteføljen og redusert andel enbrugerbygg.



WERGELANDSVEIEN 15, OSLO



PILESTREDET 28, OSLO



Porteføljen er godt diversifisert med hensyn på eiendomstype og beliggenhet. Fondet hadde per årsskiftet 31 eiendommer med 328 ulike leietakere. Totalt for 2021 ble det i porteføljen signert nye kontrakter og kontraktsforlengelser på 31 339 kvm og 109 parkeringsplasser med en samlet årsleie på NOK 50,1 millioner. Den største hendelsen på utleiesiden i 2021 var signeringen av en 15 års leiekontrakt med Oslo Kommune ved UDE i Vulkan 19.

Det ble gitt ca. NOK 1,7 millioner i leierabatter i 2021, som en følge av leietakeres omsetningssvikt på grunn av smittervernrestriksjoner utløst av Covid-19.

Den økonomiske ledigheten i Fondet var 5,0 % ved utgangen av 2021, mot 3,2 % året før. De to største bidragene til økt ledighet var at Helsedirektoratet flyttet ut av Pilestredet 28 og at deler av Godesetdalen 8 står ledig etter at kontrakten med Aker BP utløp 30.09.2021. Det er Forvalters forventning at ledigheten vil gå noe ned i 2022, med god utleieaktivitet ved inngangen til året og begrenset utløp av kontrakter. Totalt har kun 5,3 % av Fondets kontraktsfestede leie utløp i 2022. Det må uansett over tid forventes noe ledighet i en stor, diversifisert portefølje som Fondets.

Gjennomsnittlig vektet restløpetid på leiekontraktene var 6,3 år per 1. januar 2022, relativt uendret fra 6,4 år ved inngangen til 2021.

Fondet mottok ikke innløsningskrav i løpet av 2021. Per dato løper det heller ikke innløsningsprosesser i Fondet.

I løpet av 2021 ble 1 147,97 andeler av totalt 15 557,31 IS-andeler ved utgangen av året omsatt i annenhåndsmarkedet, og majoriteten av dette ble omsatt ved «matching» mot nytegnede kapital. Markedsverdi for nevnte andeler med tilhørende aksjer i DEAS Eiendomsfond Norge I AS var NOK 820,1 millioner ved oppgjørstidspunktet.

Ved utgangen av 2021 var det 45 av deltagerne som benyttet seg av muligheten til å reinvestere de kvartalsvise utdelingene fra Fondet. Det ble totalt reinvestert for NOK 248,8 millioner i 2021. Det ventes at reinvestert beløp for 2022 blir noe lavere enn tidligere år, og skyldes i hovedsak at Fondet ikke mottar leieinntekter fra sin største eiendom Karenslyst Alle 12-14 i prosjektperioden frem til august 2022, samt at Fondet har hatt en ekstra stor kontantbeholdning ved inngangen til året.

I 2021 fikk all ny kapital tegnet i Fondet eksponering gjennom annenhåndstransaksjoner. Normale nytegninger og kjøpsinteresse utgjorde NOK 519,6 millioner, mens konserninterne og andre ekstraordinære transaksjoner utgjorde NOK 300,5 millioner. Totalt volum for annenhåndstransaksjoner ble da NOK 820,1 millioner. Det var ved årsslutt 2021 tegnet, ikke innkalt kapital på NOK 37 millioner.

Leietakersammensetning	2018	2019	2020	2021
Offentlige leietakere	15 %	16 %	16 %	18 %
15 største private leietakere	44 %	42 %	44 %	42 %
Øvrige	41 %	41 %	40 %	40 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Geografisk fordeling (% av markedsverdi)	2018	2019	2020	2021
Oslo	52 %	55 %	55 %	55 %
Trondheim	12 %	11 %	10 %	10 %
Bergen	9 %	8 %	8 %	8 %
Stavanger	2 %	1 %	1 %	1 %
Andre (i hovedsak Oslo-området)	25 %	24 %	26 %	26 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Reinvesteringer	2018	2019	2020	2021
Antall investorer	52	49	46	45
Beløp	252,0	251,8	246,1	248,8



## BÆREKRAFT

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

Fondet har en ESG policy som består av flere hovedområder som samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Fondets og eiendommens forvaltning.

### 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 CO2 avtrykk.
- > Optimalisering av drift basert på innsamlede miljø data, spesielt med tanke på å redusere CO2 avtrykk.
- > ESG kompetanse og gjennomføringsevne hos Forvalter (DEAS), i nært samarbeid med teknisk forvalter (CBRE).

Alle Fondets eiendommer er knyttet opp mot et elektronisk energioppfølgingssystem, og eiendommene er underlagt en aktiv oppfølging med hensyn på energiforbruk og klimagassutslipp.

Forvalter er medlem av Grønn Byggallianse, og tok fra 2020 inn mål fra «Eiendomssektorens veikart mot 2050» der dette er relevant i forvaltningen av porteføljen.

Alle bygninger er energimerket i henhold til offentlige krav.

Totalt er ca 36 % av porteføljen, målt i verdi, sertifisert enten med BREEAM (nybygg) eller BREEAM In-Use (eksisterende bygg). Fire eiendommer ble sertifisert med sistnevnte sertifisering i 2021, og ytterligere 22 % av porteføljen er planlagt sertifisert i 2022.

Porteføljen har tidligere blitt vurdert av Entro, miljøtiltak er identifisert, og det er søkt om og mottatt støtte fra Enova til et større antall tiltak gjennom flere 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 gjennomgår årlig GRESB Real Estate Assessment som anses som den beste benchmark for overordnet arbeid med bærekraft. Norge I fikk for 2021 en score på 86 poeng av 100, opp fra 81 poeng i 2020.

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere for deltakerne i Fondet, ble en utvidet bærekraftsrapportering lansert i 2021. Denne vil inngå i Fondets kvartalsrapport fremover.

## STYRET

Styret består av fire menn og en kvinne.

Det er i løpet av 2021 gjennomført 5 ordinære styremøter, ett styremøte vedrørende saker til Generalforsamling, 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:

- > Vurdering av styrets rolle i forbindelse med mulighet til å fremme krav om oppløsning av Fondet innen 30.06.2021.
- > Gjennomgang av Fondets VEK-beregning og prinsipper for beregning av latent skatt. Endring av prinsipp for antatt realisasjonstidspunkt vedrørende neddiskontering av latent skatt.
- > Godkjenning av ny fondsleder Lars Flåøyen som etterfølger til Knut Haraldson, samt vedtak om navneendring til DEAS Eiendomsfond Norge I.
- > Oppfølging av risikostyringsfunksjonen etter at denne ble overført til DEAS A/S i Danmark.
- > Forslag om endring av selskapsavtalen – erverv av andeler ved bruk av overskuddslikviditet. Behandlet og godkjent av generalforsamlingen.
- > Styreevaluering inklusive vurdering av styrets utførelse av oppgaver ihht Styreinstruksen og Informasjonsmemorandumet.

Opprinnelig styreansvarsforsikring utløp som en del av overgangen fra ASI til DEAS. Ny tilsvarende forsikring fra RiskPoint trådte i kraft fra 31.05.2021, via Forvalters forsikringsmegler Willis. Forsikringen dekker formuestap som styret og/eller daglig leder påfører selskapet og/eller tredjepart.



## 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, vil endret eierskap av forvalters virksomhet ikke få noen konsekvenser for konsesjonen.

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

## AVKASTNING

Fondets totalavkastning i 2021 var 12,3 %, fordelt på 3,7 % utbetaling og 8,6 % 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 7,6 % 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' (mørselskapet) overskudd i 2021:

NOK	
Avsatt til utbytte	NOK 3 400 000
Overført til annen egenkapital	NOK -3 018 512
<b>Sum disponert årsresultat</b>	<b>NOK 381 488</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 2021 og bokført verdi.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I AS, morselskapet, utgjør NOK 0,3 millioner som utgjøres av et driftsresultat på NOK 8,3 millioner, finansielt resultat på NOK 249,2 millioner og andel resultat til indre selskap på NOK 256,4 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 65,0 millioner.

Fondets bokførte egenkapital pr 31.12.2021 er NOK 72 millioner og innskudd fra stille interessenter utgjør NOK 7 435,8 millioner. Styret vurderer egenkapitalen som forsvarlig i forhold til den virksomheten Fondet driver.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I AS konsern utgjør NOK 1,4 millioner som består av et driftsresultat på NOK 170,5 millioner, finansielt resultat på NOK 3,5 millioner, netto skattebelastning på NOK -10,7 millioner samt andel resultat til indre selskap på konsernnivå på NOK 183,3 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 213,6 millioner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 211,3 millioner. Kontantstrøm hensyntatt kapitalendringer, utdelinger og investeringer var positiv med NOK 53,8 millioner.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

## HENDELSER ETTER REGNSKAPSÅRETS AVSLUTNING

Det er ikke mottatt innløsningskrav fra deltagerne i Norge I IS, inkludert tilhørende aksjer i Norge I AS, per januar 2022.

Tegnet kapital som ikke var innkalt ved årsslutt (NOK 37 millioner) fikk eksponering gjennom annenhåndstransaksjoner i januar 2022.

I løpet av hele pandemien har Fondet vært forskånet fra konkurser blant sine leietakere. Ved inngangen av 2022 har to leietakere gått konkurs: Sportsbaren Bergstaden AS (O'Learys) i Olav Tryggvasons gate 40 og RepLab i Valentinstroveien Senter. Det pågår gode utleieprosesser for å fylle lokalene etter disse leietakerne.

Styret er ikke kjent med at det er inntrådt andre hendelser i 2022 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.

Soliditetsrisiko 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

## STYRET



**Tor Bredo Gotfredsen**  
Styrets leder

Frittstående



**Jon Henrik Bruvoll**  
Styremedlem

Investeringsdirektør  
Norwegian Hull Club



**Helene Jepsen Anker**  
Styremedlem

Frittstående



**Jørgen Aaby**  
Styremedlem

Frittstående



**Paul Børseth**  
Styremedlem

Porteføljeforvalter  
Eiendom Oslo  
Pensjonsforsikring



kan også løses ved å redusere de kvartalsvise utbetalingene til eierne og/eller ved emisjoner.

I 2021 har verdiutviklingen på porteføljen vært svært positiv for de aller fleste av eiendommene, men som vanlig har det variert noe mellom objektene. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt betydelige utslag i verdiutviklingen per eiendom.

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

#### FREMtidig UTVIKLING

Etter nesten to år med inngripende smittevernstiltak knyttet til Covid-19 er det norske samfunnet per mars 2022 relativt normalisert, hvor de fleste av nevnte tiltak er løftet. For 2021 ble rabatter knyttet til Covid-19 forholdsvis beskjedent, med totalt NOK 1,7 millioner innvilget. Ingen av Fondets leietakere gikk konkurs i 2021, men det kan dog ventes at en del bedrifter i Norge generelt er mindre solvente nå enn før pandemiens start, og at dette kan påvirke antall konkurser i samfunnet fremover.

Høy inflasjon i Norge og globalt er en risikofaktor på makronivå som Forvalter følger tett. Ved inngangen av 2022 har lange renter steget betydelig fra bunnivåene, uten at dette ser ut til å prege prisnivået for norsk næringsseiendom negativt foreløpig.

Globalt har også usikkerheten økt knyttet til Russlands invasjon av Ukraina. Ved inngangen til mars 2022 tyder ikke utviklingen i finansmarkedene på at dette utløser en større korreksjon, men situasjonen er uoversiktlig og kan endre seg raskt.

Styret vurderer Fondets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vektning mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning. Porteføljen er ubelånt, har forholdsvis lav ledighet og tilfredsstillende verdivektet restløpetid. Kun 5,3 % av Fondets kontraktsfestede leie utløper i 2022. For perioden de påfølgende fem årene utløper mellom 7 % 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, 17. mars 2022

---

Tor Bredo  
Gotfredsen  
styrets leder

Jørgen Aaby

Jon Henrik Bruvoll

Paul Børseth

Helene Jebsen Anker



## RESULTATREGNSKAP

Morselskap		Resultatregnskap (NOK 1000)		Konsern	
2020	2021	Note	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>					
199 161	172 736	2	2	526 617	533 559
-2 841	117 532	2	2	145 110	99 758
<b>196 321</b>	<b>290 268</b>			<b>671 727</b>	<b>633 317</b>
<b>Driftskostnader</b>					
593	787	4	4	787	593
79 888	65 044	5	5	213 595	204 020
114 469	216 129	3,4	3,4	286 832	186 273
<b>194 950</b>	<b>281 960</b>			<b>501 214</b>	<b>390 886</b>
<b>1 371</b>	<b>8 308</b>			<b>170 513</b>	<b>242 432</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
225 155	246 591	7			
7 899	4 859			4 296	5 509
-250	-2 291			-799	-609
<b>232 804</b>	<b>249 159</b>			<b>3 496</b>	<b>4 900</b>
<b>234 175</b>	<b>257 467</b>			<b>174 010</b>	<b>247 332</b>
<b>229 270</b>	<b>256 377</b>			<b>183 260</b>	<b>279 896</b>
<b>4 905</b>	<b>1 089</b>			<b>-9 251</b>	<b>-32 564</b>
<b>Skatter</b>					
792	773	10	10	968	940
-186	-65	10	10	-11 634	-35 058
<b>606</b>	<b>708</b>			<b>-10 666</b>	<b>-34 118</b>
<b>4 299</b>	<b>381</b>			<b>1 415</b>	<b>1 554</b>
<b>Anvendelse av årsresultatet</b>					
999	-3 019			-1 985	-1 746
3 300	3 400			3 400	3 300
<b>4 299</b>	<b>381</b>			<b>1 415</b>	<b>1 554</b>

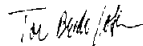





## BALANSE: EGENKAPITAL/GJELD

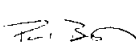
Morselskap		Balance (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2020	31.12.2021	Note	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
14 777	15 470	8	8	15 470	14 777
44 375	48 423	8	8	48 423	44 375
18 000	18 000	8	8	18 000	18 000
<b>77 152</b>	<b>81 893</b>			<b>81 893</b>	<b>77 152</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
-2 384	-5 402	8	8	-9 939	-10 163
<b>-2 384</b>	<b>-5 402</b>			<b>-9 939</b>	<b>-10 163</b>
<b>74 768</b>	<b>76 491</b>			<b>71 954</b>	<b>66 989</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>7 544 329</b>	<b>7 665 007</b>	8	8	<b>7 435 815</b>	<b>7 389 624</b>
<b>Betingede forpliktelser</b>					
-	-	10	10	117 584	140 562
				<b>117 584</b>	<b>140 562</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
99 803	77 606	12	12	76 830	98 805
-191	15 005			31 186	1 703
12 736	-5 268			4 261	28 382
375 774	-	7		-	-
792	773	10	10	968	940
3 300	3 400	8	8	3 400	3 300
31 521	56 718	9,7	9,7	81 586	103 871
-	-			-	-
<b>523 736</b>	<b>148 233</b>			<b>198 231</b>	<b>237 001</b>
<b>8 068 065</b>	<b>7 813 240</b>			<b>7 751 630</b>	<b>7 767 188</b>
<b>8 142 833</b>	<b>7 889 731</b>			<b>7 823 584</b>	<b>7 834 177</b>

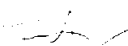
I Styret for DEAS Eiendomsfond Norge I AS – Oslo, 17. mars 2022

  
Tor Bredo Gotfredsen  
styrets leder

  
Lars Flåøyen  
daglig leder

  
Helene Jebesen Anker  
styremedlem

  
Paul Børseth  
styremedlem

  
Jørgen Aaby  
styremedlem

  
Jon Henrik Bruvoll  
styremedlem



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2020	31.12.2021	Note	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
4 905	1 089			174 010	247 332
229 270	256 377			-	-
65 888	68 044		5	202 719	179 267
14 000	-3 000		5	10 876	24 753
2 841	-117 532		2	-145 110	-99 758
-815	5 292			-641	138
-14 339	15 196			29 483	-17 410
399 407	-8 957			-59 994	9 225
<b>701 156</b>	<b>216 509</b>			<b>211 344</b>	<b>343 546</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
-	320 897		7	392 683	379 601
-11 565	-41 720		7	-395 037	-606 588
-	-				
-537 561	-232 532				
<b>-549 126</b>	<b>46 645</b>			<b>-2 354</b>	<b>-226 987</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
240 926	-		8	-	240 926
243 615	248 814		8	248 814	243 615
-392 595	-404 001			-404 001	-392 595
<b>91 947</b>	<b>-155 186</b>			<b>-155 186</b>	<b>91 947</b>
<b>243 977</b>	<b>107 968</b>			<b>53 803</b>	<b>208 506</b>
367 400	611 376			601 050	392 545
<b>611 376</b>	<b>719 344</b>			<b>654 853</b>	<b>601 050</b>



## NOTER

### NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2021. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendrett i formen. Den nødvendige spesifiseringer 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.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er vurdert å være til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres.



## Avskrivninger

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

## Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

## Nærstående parter

Det er ingen nærstående parter med direkte eierandel i Norge l. 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. Det er beregnet utsatt skatt knyttet til forskjellen mellom konsernets anskaffelseskost og skattemessig verdi av eiendommene ved kjøpstidspunktet.

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



OLAV TRYGGVASONS GT 40, TRONDHEIM



Noter (NOK 1 000)	Konsern		Morselskap	
	2020	2021	2020	2021

## NOTE 2 LEIEINTEKTER

Leieinntekter	533 559	511 577	199 161	215 997
Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Dette gjelder både for 2021 og 2020.				
Gevinst solgte bygg:				
Vederlag	403 848	384 105	0	311 852
Rest bokført verdi inkl omkostninger	304 090	-238 995	2 841	-194 320
<b>Tap /Gevinst</b>	<b>99 758</b>	<b>145 110</b>	<b>-2 841</b>	<b>117 532</b>

## NOTE 3 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnader unntatt avskrivninger er oppdelt i:				
Drift og vedlikehold eiendommer	103 993	199 446	48 903	146 682
Forvaltning*	76 253	82 448	59 817	65 410
Administrasjon	5 362	5 002	5 362	4 267
Tap på fordring	665	-64	387	-230
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>186 273</b>	<b>286 832</b>	<b>114 469</b>	<b>216 129</b>

\* Kapitalforvaltningshonorar til Deas Fund Management AS.  
Det er kostnadsført NOK 144,4 millioner i cap - exp på byggene i konsernet i 2021 og NOK 29,3 millioner i 2020.

## NOTE 4 LØNSKOSTNADER

Lønninger	373	516	373	516
Valgkomite	50	40	50	40
Arbeidsgiveravgift	52	73	52	73
Styreansvarsforsikring	82	115	82	115
Annen godtgjørelse	36	43	36	43
<b>Sum lønskostnader</b>	<b>593</b>	<b>787</b>	<b>593</b>	<b>787</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	373	516	373	516
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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder hverken for 2021 eller 2020.

## Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:				
Revisjon	753	824	362	300
Revisjonsbistand samt attestasjonsbistand	241	376	245	386
Skatterådgivning	181	0	0	0
Andre tjenester	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1 175</b>	<b>1 200</b>	<b>607</b>	<b>686</b>

Alle beløp er ekskl. mva.



## NOTE 5 VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Morselskapet	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	129 347	2 357 883	39 476	37 040	2 736	<b>2 566 482</b>
Tilgang	357	45 445	-	31 333	1 947	<b>79 082</b>
Avgang	-18 241	-281 183	-5 359	-	-	<b>-304 783</b>
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	-	-	-27 680	-	<b>-27 680</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>111 464</b>	<b>2 122 144</b>	<b>34 117</b>	<b>40 693</b>	<b>4 683</b>	<b>2 313 100</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	681 624	33 785	-	1 630	<b>717 038</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	31 000	-	-	-	<b>31 000</b>
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>111 464</b>	<b>1 409 520</b>	<b>332</b>	<b>40 693</b>	<b>3 053</b>	<b>1 565 062</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	10 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	10 år		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden						
Årets avskrivninger	-	66 882	693	-	469	68 044
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Årets reverserte nedskrivninger	-	-3 000	-	-	-	-3 000

Konsernet	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 562 669	6 092 889	103 318	688 550	9 941	<b>8 457 367</b>
Tilgang	56 290	884 936	4 775	75 115	3 345	<b>1 024 461</b>
Avgang	-31 528	-284 892	-5 359	-	-	<b>-321 779</b>
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	-	-	-630 812	-	<b>-630 812</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 587 432</b>	<b>6 692 933</b>	<b>102 733</b>	<b>132 854</b>	<b>13 286</b>	<b>8 529 238</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01 inkl kjøp gjennom året	-	1 162 584	50 318	-	3 856	<b>1 216 758</b>
Avgang ved salg	-	-68 455	-5 284	-	-	<b>-73 739</b>
Årets avskrivninger	-	198 590	2 266	-	1 862	<b>202 718</b>
Årets nedskrivninger	-	10 876	-	-	-	<b>10 876</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	1 292 720	47 300	-	5 718	<b>1 356 614</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	55 629	-	-	-	<b>55 629</b>
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 587 432</b>	<b>5 344 584</b>	<b>55 433</b>	<b>132 854</b>	<b>7 568</b>	<b>7 116 994</b>
Avskrivningssats	-	2 %	2 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	50 år		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden						
Årets avskrivninger	-	198 590	2 266	-	1 862	202 718
Årets nedskrivninger	-	13 876	-	-	-	13 876
Årets reverserte nedskrivninger	-	-3 000	-	-	-	-3 000



## NOTE 6 KONSERNENDRINGER 2020

Olav Tryggvasonsgate 40 AS i Trondheim ble kjøpt 01.06.2021.

Eiendommene Bratsbergvegen 2 og Ivar Lykkes vei 2, begge i Trondheim ble solgt henholdsvis 31.03. og 01.09.2021.

## NOTE 7 KONSOLIDERTE DATTERSELSKAP I KONSERNET

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
<b>Direkte eie</b>				
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 %
<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 %
10 Hjemmelsselskap	2004-2007	Oslo	100 %	100 %

Arctic Prosjekt 148 AS var et Holdingselskap til Bølerveien 63 AS og vil bli innfusjonert i DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS i 2021.



Datterselskap av morselskapet	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel / stemme- andel	Anskaff- elseskost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	37	88	-16
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	17.11.2011/ 03.09.2019	Oslo	100 %	1 185 165		
				<b>1 185 202</b>	<b>88 068</b>	<b>-16 293</b>

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

Selskap	Korts fordringer 31.12.20	Korts fordringer 31.12.21
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	288	0
Arctic Prosjekt 148 AS	4 114	0
Mattias Skytters vei 2 AS	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 402</b>	<b>0</b>

Selskap	Langs fordringer 31.12.20	Langs fordringer 31.12.21
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	4 043 329	4 387 648
Arctic Prosjekt 148 AS	487 561	0
<b>Sum lån til datterselskap</b>	<b>4 530 890</b>	<b>4 387 648</b>
Lånebetingelser		
Lånet forrentes med 5,50 % fastrente.		
Lånet er ansvarlig lån og forfaller innen 5 år fra balansedato.		

Selskap	Korts gjeld 31.12.20	Korts gjeld 31.12.21
Gjeld i konsernkonto - ordningen [ fratrukket bankbeholdingen ]	0	0
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	375 774	0
<b>Sum</b>	<b>375 774</b>	<b>0</b>



## NOTE 8 EGENKAPITAL OG INNSKUDD STILLE INTERESSENER

<b>Morselskap</b>	<b>Selskaps- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Innskutt annen egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egen- kapital mor</b>	<b>Sum innskudd stille interessenter</b>
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2021	14777	44 375	18 000	-2 384	74 768	7 544 329
Reinvesteringer	356	2 115	-	-	2 470	246 326
Emisjon	338	1 933	-	-	2 271	-
Årets resultat	0	-	-	381	381	256 377
Avsatt utbytte	0	-	-	-3 400	-3 400	-
Resultat til utbetaling 2021	0	-	-	-	-	-382 026
<b>Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2021</b>	<b>15 470</b>	<b>48 423</b>	<b>18 000</b>	<b>-5 402</b>	<b>76 491</b>	<b>7 665 007</b>

<b>Konsern</b>	<b>Selskaps- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Innskutt annen egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>Sum innskudd stille interessenter</b>
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2021	14 777	44 375	18 000	-10 163	66 989	7 389 624
Reinvesteringer	356	2 115	-	-	2 470	248 814
Emisjon	338	1 933	-	-	2 271	-
Endringer i fjorårets data etter avlagt konsernregnskap	-	-	-	2 210	2 210	-
Årets resultat	-	-	-	1 415	1 415	183 260
Avsatt utbytte	-	-	-	-3 400	-3 400	-
Resultat til utbetaling 2021	-	-	-	-	-	-385 885
<b>Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2021</b>	<b>15 470</b>	<b>48 423</b>	<b>18 000</b>	<b>-9 939</b>	<b>71 954</b>	<b>7 435 815</b>

Selskapets største deltagere er Oslo Pensjonsforsikring og ConocoPhillips Pensjonskasse.

Selskapets aksjekapital består av 154 704 031 aksjer og 869 040 tegningsretter pålydende NOK 0,1.



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

Investornavn	Andel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	9,31 %	9,31 %
Conocophillips Norge Pensjonskasse	5,99 %	5,99 %
Gjensidigestiftelsen	5,07 %	5,07 %
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	3,49 %	3,49 %
Bergen kommunale Pensjonskasse	3,47 %	3,47 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i hovedstadsområdet	3,36 %	3,36 %
Trondheim kommunale Pensjonskasse	3,36 %	3,36 %
Norges Bank Pensjonskasse	3,33 %	3,33 %
Kristiansand kommunale Pensjonskasse	3,26 %	3,26 %
Frende Skadeforsikring AS	3,16 %	3,16 %
A/S Norske Shell Pensjonskasse	3,08 %	3,08 %
Tromsø kommunale Pensjonskasse	3,02 %	3,02 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	2,85 %	2,85 %
Nortura Kopsernpensjonskasse	2,51 %	2,51 %
BKK Pensjonskasse	2,29 %	2,29 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	2,25 %	2,25 %
Sandnes kommunale Pensjonskasse	2,25 %	2,25 %
Viken Pensjonskasse	2,12 %	2,12 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	2,06 %	2,06 %
Norwegian Hull Club	1,77 %	1,77 %
Sum 20 største	68,01 %	68,01 %
Sum øvrige	31,99 %	31,99 %
<b>SUM</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

## 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 SKATTER

Årets skattekostnad fordeler seg på	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt	968	940	773	792
Endring i utsatt skatt	-22 979	-25 198	-65	-186
Andre endringer	13 306	-	-	-
Vurdert kjøp, avvik fra 22 %	-1 961	-9 860	-	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-10 666</b>	<b>-34 118</b>	<b>708</b>	<b>606</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	174 010	247 332	257 467	234 175
Endring midlertidige forskjeller bygg	115 130	166 015	57 088	57 820
Endring midlertidige forskjeller GT konto	-49 146	27 217	-27 973	27 385
Endring midlertidige forskjeller fordringer	-233	-568	-233	-568
Resultatposter før vår eiertid	-4 889	8 749	-	-
Permanente forskjeller inkl R- gevinst ved salg av SPV	-	-96 813	2 136	-2 153
Endring underskudd til fremføring	54 500	-34 601	-	-
Skattepliktig inntekt	289 373	317 331	288 486	316 658
Deltagerlignet	-284 971	-313 060	-284 971	-313 060
Grunnlag for betalbar skatt	4 401	4 271	3 514	3 599
<b>Betalbar skatt 22 %</b>	<b>968</b>	<b>940</b>	<b>773</b>	<b>792</b>
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>968</b>	<b>940</b>	<b>773</b>	<b>792</b>

Grunnlag for utsatt skatt	2021	2020	Endring	2021	2020	Endring
Midlertidige forskjeller bygg	1 754 304	1 792 822	-38 519	-648 979	-591 891	-57 088
Netto tilgang ved transaksjoner, merverdier	100 220	76 612	23 608	-	-	-
Gevinst og tapskonto	151 153	102 007	49 146	126 150	98 178	27 973
Midlertidige forskjeller fordringer	54	162	-108	54	162	-108
Fremførbart underskudd	-62 385	-7 885	-54 500	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>1 943 346</b>	<b>1 963 718</b>	<b>-20 372</b>	<b>-522 774</b>	<b>-493 552</b>	<b>-29 223</b>
Deltagerlignede midlertidige forskjeller	522 774	493 552	-	522 774	493 552	-
Selskapets andel av deltagerlignede midlertidige forskjeller (1%)	-5 228	-4 936	-	-5 228	-4 936	-
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 460 893</b>	<b>2 452 334</b>	<b>8 559</b>	<b>517 547</b>	<b>488 616</b>	<b>28 931</b>



Utsatt skatt oppført i konsernregnskapet 2021	Grunnlag utsatt skatt		Balanse-ført utsatt skatt*	Grunnlag utsatt skatt		Endring
Konsernets midlertidige forskjeller	2 466 120	2 457 270	118 734			
Selskapets andel av deltagerlignede midlertidige forskjeller (1%)	-5 228	-4 936	-1 150	-5 228	-4 936	
<b>Utsatt skatt / skattefordel pr 31.12.</b>	<b>2 460 893</b>	<b>2 452 334</b>	<b>117 584</b>	<b>-1 150</b>	<b>-1 085</b>	<b>-65</b>

\* Utsatt skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp er innregnet til nåverdi.

	2021	2020
Utsatt skatt beregnet med nominell skattesats	541 396	539 514
Utsatt skatt beregnet til nåverdi	117 584	140 562
<b>Forskjell*</b>	<b>423 813</b>	<b>398 951</b>

\* 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.

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

	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	38 282	54 413
22 % av midlertidige og permanente forskjeller	25 380	15 400
Deltagerlignet	-62 694	-68 873
<b>Betalbar skatt</b>	<b>968</b>	<b>940</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>0,56 %</b>	<b>0,29 %</b>

#### NOTE 11 BUNDNE MIDLER

Konsernet har ingen kassekreditt, andre trekkrettigheter eller restriksjoner på bruken av bankmidlene. Bundne skattetrekkmidler utgjør NOK 0,003 millioner.

#### NOTE 12 RESULTAT TIL UTBETALING

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

Avsatt resultat til utbetaling i balansen per 31. desember 2021, som er utbetalt i januar 2022, kan da oppsummeres som følger:

	31.12.2021
Resultat til utbetaling fra Norge I IS perioden 1. oktober 2021 til 31. desember 2021	77 606
<b>Sum utbetaling fra det indre selskapet</b>	<b>77 606</b>
Herav andel til Hovedmann	-776
<b>Netto resultat til utbetaling i balansen</b>	<b>76 830</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 2021 utgjør NOK 82,4 millioner [ NOK 76,2 millioner for 2020 ]. Kostnadsførte utleiehonorarer til DEAS Fund Management AS for 2021 utgjør NOK 2,8 millioner [ NOK 2,3 millioner for 2020 ]. Honorar knyttet til omkostning ved transaksjoner er i 2021 NOK millioner 2,4 [ NOK 2,5 millioner i 2020 ]. Videre er det ikke fakturert innløsningshonorar eller suksesshonorar i 2020 eller 2021.

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 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Selskapet hadde ved årsskiftet NOK 37 millioner i tegnet kapital for innkalling. Disse er innkalt til annenhåndsomsetning med forfall 14.01.2022. Videre er det tilkommet reinvestering for Q4 2021 med NOK 41,9 millioner.

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 leietagere 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, med totalt ca NOK 2,9 millioner avsatt i løpet av året. Enkelte av disse ventes å ikke bli effektuert.

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.

Globalt har også usikkerheten økt knyttet til Russlands invasjon av Ukraina. Ved inngangen til mars 2022 tyder ikke utviklingen i finansmarkedene på at dette utløser en større korreksjon, men situasjonen er uoversiktlig og kan endre seg raskt.



Til generalforsamlingen i DEAS Eiendomsfond Norge I AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert DEAS Eiendomsfond Norge I AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling 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 2021 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 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 og konsernet 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 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

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 AS



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.

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. 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, 17. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevlo

Revisjonsberetning

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2022-03-22 18:37

**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.



BRYNSALLÉEN 4, OSLO



## DEAS Eiendomsfond Norge I IS

# STYRETS BERETNING FOR 2021

### HOVEDPUNKTER

Selskapet viste også i 2021 en solid utvikling, selv om samfunnet vårt fortsatt var betydelig preget av Covid-19 og inngripende smitteverntiltak som har hatt store konsekvenser for deler av næringslivet.

Totalavkastningen på 12,3 % er den beste siden 2006. Markedsverdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet på NOK 11 872 millioner.

Det ble i 2021 gjennomført ett kjøp og to salg i porteføljen, med utgangspunkt i å redusere risiko i porteføljen. Som en konsekvens av forvalters markedssyn og Selskapets langsiktige strategi har DEAS Eiendomsfond Norge I de siste årene vektet seg opp innen lager/logistikk (19 % ved slutten av 2021) og ned innen handel (13 %), samtidig som hovedvekten av Selskapets eksponering er beholdt i kontorsektoren (61 %). Denne reallokeringen har gitt et godt bidrag til høyere avkastning i 2020 og 2021.

### VIRKSOMHETENS ART

Aberdeen Eiendomsfond Norge I IS ble stiftet 10. november 2011 som følge av en omdanning av Sameiet Aberdeen Eiendomsfond Norge I, stiftet juni 2004, og vil heretter betegnes «Selskapet». Den virksomhet som drives av

Aberdeen Eiendomsfond Norge I IS er således en direkte fortsettelse av Sameiet. Samtidig med stiftelsen av Selskapet ble også Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS («Hovedmannen») stiftet, med det formål å være hovedmann i Selskapet.

DEAS Asset Management A/S ('DEAS'), en dansk forvalter av alternative investeringsfond, og ASI inngikk 30. desember 2020 en avtale som innebar at DEAS kjøpte Aberdeen Standard Investments («ASI») direkte eiendomsforvaltningsvirksomhet i Danmark, Finland, Norge og Sverige. Transaksjonen ble gjennomført pr 01.06. 2021, og for den norske virksomheten ble transaksjonen gjennomført som et selskapsalg. Selskapet endret navn til DEAS Eiendomsfond Norge I IS.

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

Selskapet har ingen ansatte. Virksomheten, inklusiv virksomhet fra Selskapets datterselskaper, utføres gjennom avtale med DEAS Fund Management A/S («Forvalter») ut fra Forvalters hovedkontor i Oslo. 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.

## STATUS – OPERASJONELL VIRKSOMHET

Ved årsskiftet 2021/2022 hadde Selskapet en kommittert egenkapital på NOK 9 036,8 millioner, hvorav NOK 9 009,7 millioner var innbetalt. Det var 90 aksjonærer.

Selskapet hadde per årsskiftet en investeringskapasitet på ca NOK 450 millioner.

I 2021 overtok Selskapet kontoreiendommen Olav Tryggvasons gate 40 sentralt i Trondheim sentrum. Kombinasjonseiendommen Bratsbergveien 2 og handelseiendommen Ivar Lykkes vei 2, begge i Trondheim, ble solgt. Bakgrunnen for salgene var at eiendommene etter Forvalters oppfatning ikke tilfredsstilte fremtidens krav til kvalitet, samt at eiendommene var to av Selskapets minste og således ikke har noe stort bidrag til Selskapets videre utvikling.

Ved utgangen av 2021 var markedsverdien av eiendomsporteføljen NOK 11 872 millioner. Verdiskapningen i porteføljen, definert som resultat av salg og endring i netto markedsverdi fratrukket investeringer i porteføljen, var for året NOK 940,5 millioner. Selskapet delte ut NOK 408,1 millioner fra den løpende avkastningen til sine aksjonærer i 2021.

Størst bidrag til den sterke verdiutviklingen hadde Selskapets logistikkeiendommer med en verdioppgang på over 19 % i 2021. Aggregert på sektornivå hadde Selskapets kontor-, handels- og skolebygg også en veldig god verdiutvikling, alle sektorene i intervallet 5,8 % til 8,4 %. En reduksjon i avkastningskravet ga størst bidrag til verdioppgangen, mens enkelte eiendommer også så en vekst i markedsleiene.

I 2021 ble det investert NOK 269,1 millioner i nybygg/oppgradering/oppussing av eiendommene. En stor andel av dette knyttes til totalrehabiliteringen av Selskapets største eiendom Karenslyst Alle 12-14. Investeringene i porteføljen de siste årene har ikke bare bidratt til høyere utleiegrad, men også forbedret kvaliteten i porteføljen og redusert andel enbrugerbygg.

Porteføljen er godt diversifisert med hensyn på eiendomstype og beliggenhet. Selskapet hadde per årsskiftet 31 eiendommer med 328 ulike leietakere. Totalt for 2021 ble det i porteføljen signert nye kontrakter og kontraktsforlengelser på 31 339 kvm og 109 parkeringsplasser med en samlet årsleie på NOK 50,1 millioner. Den største hendelsen på utleiesiden i 2021 var signeringen av en 15 års leiekontrakt med Oslo Kommune ved UDE i Vulkan 19.

Det ble gitt ca. NOK 1,7 millioner i leierabatter i 2021, som en følge av leietakeres omsetningssvikt på grunn av smittervernrestriksjoner utløst av Covid-19.

Den økonomiske ledigheten i Selskapet var var 5,0 % ved utgangen av 2021, mot 3,2 % året før. De to største bidragene

Leietakersammensetning	2018	2019	2020	2021
Offentlige leietakere	15 %	16 %	16 %	18 %
15 største private leietakere	44 %	42 %	44 %	42 %
Øvrige	41 %	41 %	40 %	40 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Geografisk fordeling (% av markedsverdi)	2018	2019	2020	2021
Oslo	52 %	55 %	55 %	55 %
Trondheim	12 %	11 %	10 %	10 %
Bergen	9 %	8 %	8 %	8 %
Stavanger	2 %	1 %	1 %	1 %
Andre (i hovedsak Oslo-området)	25 %	24 %	26 %	26 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

til økt ledighet var at Helsedirektoratet flyttet ut av Pilestredet 28 og at deler av Godesetdalen 8 står ledig etter at kontrakten med Aker BP utløp 30.09.2021. Det er Forvalters forventning at ledigheten vil gå noe ned i 2022, med god utleieaktivitet ved inngangen til året og begrenset utløp av kontrakter. Totalt har kun 5,3 % av Selskapets kontraktsfestede leie utløp i 2022. Det må uansett over tid forventes noe ledighet i en stor, diversifisert portefølje som Selskapets.

Gjennomsnittlig vektet restløpetid på leiekontraktene var 6,3 år per 1. januar 2022, relativt uendret fra 6,4 år ved inngangen til 2021.

Selskapet mottok ikke innløsningskrav i løpet av 2021. Per dato løper det heller ikke innløsningsprosesser i Selskapet.

I 2021 fikk all ny kapital tegnet i Selskapet eksponering gjennom annenhåndstransaksjoner. I løpet av året ble 1 147,97 andeler av totalt 15 557,31 IS-andeler ved utgangen av året omsatt i annenhåndsmarkedet, og majoriteten av dette ble omsatt ved «matching» mot nytteegnet kapital. Markedsverdi for nevnte andeler var NOK 811,9 millioner ved oppgjørstidspunktet. Det var ved årsslutt 2021 tegnet, ikke innkalt kapital på NOK 37 millioner.

Ved utgangen av 2021 var det 45 av deltagerne som benyttet seg av muligheten til å reinvestere de kvartalsvise utdelingene fra Selskapet. Det ble totalt reinvestert for NOK 248,8 millioner i 2021. Det ventes at reinvestert beløp for 2022 blir noe lavere enn tidligere år, og skyldes i hovedsak at Selskapet ikke mottar leieinntekter fra sin største eiendom Karenslyst Alle 12-14 i prosjektperioden frem til august 2022, samt at Selskapet har hatt en ekstra stor kontantbeholdning ved inngangen til året.

## BÆREKRAFT

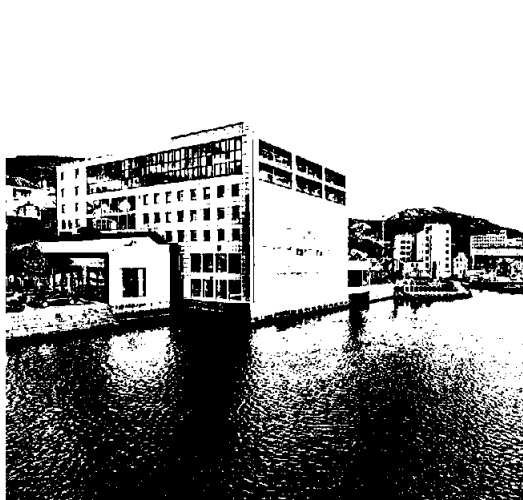
Eiendommene i Selskapet forurensrer ikke det ytre miljøet utover normal eiendomsdrift, og all næringsvirksomhet i eiendommene forestås av leietakerne.

Selskapet har en ESG policy som består av flere hovedområder som samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Selskapets og eiendommenes forvaltning.

### 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

Reinvesteringer	2018	2019	2020	2021
Antall investorer	52	49	46	45
Beløp	252,0	251,8	246,1	248,8



NØSTEGATEN 58-60, BERGEN



GODESETDALEN 8, STAVANGER



- > Løpende elektronisk innsamling av miljødata som påvirker porteføljens CO2 avtrykk
- > Optimalisering av drift basert på innsamlede miljø data, spesielt med tanke på å redusere CO2 avtrykk
- > ESG 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.

Forvalter er medlem av Grønn Byggallianse, og tok fra 2020 inn mål fra «Eiendomssektorens veikart mot 2050» der dette er relevant i forvaltningen av porteføljen.

Alle bygninger er energimerket i henhold til offentlige krav.

Totalt er ca 36 % av porteføljen, målt i verdi, miljøsertifisert enten med BREEAM (nybygg) eller BREEAM In-Use (eksisterende bygg). Fire eiendommer ble sertifisert med sistnevnte sertifisering i 2021, og ytterligere 22 % av porteføljen er planlagt sertifisert i 2022.

Porteføljen har tidligere blitt vurdert av Entro, miljøtiltak er identifisert, og det er søkt om og mottatt støtte fra Enova til et større antall tiltak gjennom flere 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 gjennomgår årlig GRESB Real Estate Assessment som anses som den beste benchmark for overordnet arbeid med bærekraft. Norge I fikk for 2021 en score på 86 poeng av 100, opp fra, opp fra 81 poeng i 2020.

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere for deltakerne i Selskapet, ble en utvidet bærekraftsrapportering lansert i 2021. Denne vil inngå i Selskapets kvartalsrapport fremover.

#### 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, vil endret eierskap av forvalters virksomhet ikke få noen konsekvenser for konsesjonen.

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

#### AVKASTNING

Selskapets totalavkastning i 2021 var 12,3 %, fordelt på 3,7 % utbetaling og 8,6 % 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 7,6 % 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 2021:

#### NOK 1 000

Resultat til utbetaling	NOK 385 884 635
Overført til udekket tap	NOK - 126 917 592
<b>Sum anvendelse</b>	<b>NOK 258 967 043</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 2021 og bokført verdi.



APOTEKERGATA 10, OSLO

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I AS utgjør NOK 259,0 millioner som utgjøres av et driftsresultat på NOK 8,3 millioner, finansielt resultat på NOK 250,7 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære, regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 65,0 millioner.

Selskapets bokførte egenkapital pr 31.12.2021 er NOK 7 742,4 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 er ikke mottatt innløsningskrav fra deltagerne i Norge I AS, inkludert tilhørende aksjer i Norge I AS, per januar 2022.

Tegnet kapital som ikke var innkalt ved årsslutt (NOK 37 millioner) fikk eksponering gjennom annenhåndstransaksjoner i januar 2022.

I løpet av hele pandemien har Selskapet vært forskånet fra konkurser blant sine leietakere. Ved inngangen av 2022 har to leietakere gått konkurs: Sportsbaren Bergstaden AS (O'Learys) i Olav Tryggvasons gate 40 og RepLab i Valentinlyst Senter. Det pågår gode utleieprosesser for å fylle lokalene etter disse leietakerne.

Styret er ikke kjent med at det er inntrådt andre hendelser i 2022 som er av vesentlig betydning for Selskapets 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 kredittrisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko.



Kredittrisiko 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 2021 har verdiutviklingen på porteføljen vært svært positiv for de aller fleste av eiendommene, men som vanlig har det variert noe mellom objektene. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt store utslag i verdiutviklingen per eiendom.

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

## FREMTIDIG UTVIKLING

Etter nesten to år med inngripende smittevernstiltak knyttet til Covid-19 er det norske samfunnet per mars 2022 relativt normalisert, hvor de fleste av nevnte tiltak er løftet.

For 2021 ble rabatter knyttet til Covid-19 forholdsvis beskjedent, med totalt NOK 1,7 millioner innvilget. Ingen av Selskapets leietakere gikk konkurs i 2021, men det kan dog ventes at en del bedrifter i Norge generelt er mindre solvente nå enn før pandemiens start, og at dette kan påvirke antall konkurser i samfunnet fremover.

Høy inflasjon i Norge og globalt er en risikofaktor på makronivå som Forvalter følger tett. Ved inngangen av 2022 har lange renter steget betydelig fra bunnivåene, uten at dette ser ut til å prege prisnivået for norsk næringseiendom negativt foreløpig.

Globalt har også usikkerheten økt knyttet til Russlands invasjon av Ukraina. Ved inngangen til mars 2022 tyder ikke utviklingen i finansmarkedene på at dette utløser en større korreksjon, men situasjonen er uoversiktlig og kan endre seg raskt.

Styret vurderer Selskapets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vektning mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning. Porteføljen er ubelånt, har forholdsvis lav ledighet og tilfredsstillende verdivektet restløpetid. Kun 5,3 % av Selskapets kontraktsfestede leie utløper i 2022. For perioden de påfølgende fem årene utløper mellom 7 % 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, 17. mars 2022

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

Tor Bredo  
Gotfredsen  
styrets leder

Jørgen Aaby

Jon Henrik Bruvoll

Paul Børseth

Helene Jebsen Anker



## RESULTATREGNSKAP

Resultatregnskap (NOK 1000)			
	Note	2021	2020
Leieinntekter	2	172 736	199 161
Gevinst/Tap ved salg av eiendommer	2	117 532	-2 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>290 268</b>	<b>196 321</b>
Lønnskostnad	4	787	593
Av- og nedskrivning på varige driftsmidler	5	65 044	79 888
Andre driftskostnader	3,4	216 129	114 469
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>281 960</b>	<b>194 950</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 308</b>	<b>1 371</b>
Annen finansinntekt	8	250 914	230 455
Annen finanskostnad		-255	-240
<b>Sum netto finansinntekt</b>		<b>250 659</b>	<b>230 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>258 967</b>	<b>231 585</b>
<b>Anvendelse av årsresultatet</b>			
Resultat til utbetaling	7	385 885	391 458
Overført til udekket tap	7	-126 918	-159 873
<b>Sum anvendelse</b>		<b>258 967</b>	<b>231 585</b>



## BALANSE: EIENDELER


<b>Balanse (NOK 1000)</b>			
	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 562 009	1 790 414
Maskiner, inventar	5	3 053	1 337
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 565 062</b>	<b>1 791 752</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	1 185 202	1 185 202
Lån til datterselskap	8	4 387 648	4 530 890
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 572 850</b>	<b>5 716 092</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 137 913</b>	<b>7 507 844</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	8 253	13 545
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	8	1 375	5 021
Andre kortsiktige fordringer		23 072	4 579
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 699</b>	<b>23 146</b>
<b>Likvider</b>			
Pengemarkedsfond		583 560	543 913
Bankinnskudd	10	132 320	65 276
<b>Sum likvider</b>		<b>715 880</b>	<b>609 189</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>748 579</b>	<b>632 335</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 886 492</b>	<b>8 140 179</b>




## BALANSE: EGENKAPITAL/GJELD

Balanse (NOK 1000)	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	9 009 704	8 760 890
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 009 704</b>	<b>8 760 890</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	-1 267 273	-1 140 355
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 267 273</b>	<b>-1 140 355</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 742 432</b>	<b>7 620 535</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Resultat til utbetaling	7	77 606	99 803
Leverandørgjeld		15 005	-191
Skyldige offentlige avgifter		-5 268	12 736
Gjeld til selskap i samme konsern	8	-	375 774
Annen kortsiktig gjeld	9	56 718	31 521
Innskutt kapital, ikke tildelt andeler		-	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>144 060</b>	<b>519 644</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>144 060</b>	<b>519 644</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 886 492</b>	<b>8 140 179</b>

I Styret for DEAS Eiendomsfond Norge I AS – Oslo, 17. mars 2022



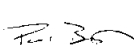
Tor Bredo Gotfredsen  
styrets leder



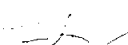
Lars Flåøyen  
daglig leder



Helene Jebesen Anker  
styremedlem



Paul Børseth  
styremedlem



Jørgen Aaby  
styremedlem



Jon Henrik Bruvoll  
styremedlem



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<b>Kontantstrømoppstilling (NOK 1000)</b>			
	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Årsresultat		258 967	231 585
Ordinære avskrivninger	5	68 044	65 888
Nedskrivninger	5	-3 000	14 000
Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	-117 532	2 841
Endring i kundefordringer		5 292	-815
Endring i leverandørgjeld		15 196	-14 339
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-7 653	34 173
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>219 314</b>	<b>333 333</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-41 720	-11 565
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		320 897	0
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap		0	0
Utbetalinger ved lån til datterselskap		-232 532	-172 370
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>46 645</b>	<b>-183 935</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Emisjonsinnbetaling	7	0	240 926
Reinvesteringer, innbetalt	7	248 814	243 615
Utbetalinger av resultat til deltakere		-408 082	-388 795
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-159 267</b>	<b>95 747</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>106 692</b>	<b>245 145</b>
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		609 189	364 044
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>		<b>715 880</b>	<b>609 189</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 regnskapskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2021. 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 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres.

#### Avskrivninger

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

#### 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.



Noter (NOK 1 000)	Morselskap	
	2021	2021

### NOTE 2 LEIEINTEKTER

Leieinntekter	199 161	172 736
---------------	---------	---------

Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Dette gjelder både for 2021 og 2020.

Gevinst solgte bygg/tomter:

Vederlag	0	320 897
Rest bokført verdi inkl omkostninger	2 841	-203 365
<b>Tap/Gevinst</b>	<b>-2 841</b>	<b>117 532</b>

### NOTE 3 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnader unntatt avskrivninger er oppdelt i:

Drift og vedlikehold eiendommer*	48 903	146 682
Forvaltning**	59 817	65 410
Administrasjon	5 362	4 267
Tap på fordring	387	-230
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>114 469</b>	<b>216 129</b>

\* Herav prosjektkostnader 29 258 127 089

\*\* Kapitalforvaltningshonorar til DEAS Fund Management AS.

### NOTE 4 LØNSKOSTNADER

Styrehonorar	373	516
Valgkomiteehonorar	50	40
Arbeidsgiveravgift	52	73
Styreansvarsforsikring	82	115
Møteutgifter	36	43
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>593</b>	<b>787</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte i året 0 0

<b>Godtgjørelser</b>	<b>Styret</b>	<b>Styret</b>
Lønn	373	516
Ytelse til pensjonsforpliktelser	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

Revisjon	362	300
Revisjonsbistand samt attestasjonsoppgaver	245	386
<b>Totalt</b>	<b>607</b>	<b>686</b>

Alle beløp er ekskl. mva.



## NOTE 5 VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Morselskapet	Tomt	Bygninger	Ømkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	129 347	2 357 883	39 476	37 040	2 736	<b>2 566 482</b>
Tilgang	357	45 445	-	31 333	1 947	<b>79 082</b>
Avgang	-18 241	-281 183	-5 359	-	-	<b>-304 783</b>
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	-	-	-27 680	-	<b>-27 680</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>111 464</b>	<b>2 122 144</b>	<b>34 117</b>	<b>40 693</b>	<b>4 683</b>	<b>2 313 100</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	681 624	33 785	0	1 630	<b>717 038</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	31 000	0	0	0	<b>31 000</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>111 464</b>	<b>1 409 520</b>	<b>332</b>	<b>40 693</b>	<b>3 053</b>	<b>1 565 062</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	10 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	10 år		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden						
Årets avskrivninger	-	66 882	693	-	469	68 044
Årets nedskrivninger	-	0	-	-	-	-
Årets reverserte nedskrivninger	-	-3 000	-	-	-	-3 000

## NOTE 6 DATTERSELSKAP

Datterselskap av morselskapet	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel / stemme- andel	Anskaff- elseskost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	37		
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS*	17.11.2011/ 03.09.2019	Oslo	100 %	1 185 165		
				<b>1 185 202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTE 7 EGENKAPITAL OG DELTAKERINFORMASJON

Selskap	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	8 760 890	-1 140 355	7 620 534
Emisjon etter fradrag for emisjonskostnader	-	-	0
Reinvesteringer	248 815	-	248 815
Resultat til utbetaling 2021	-	-385 885	-385 885
Årsresultat	-	258 967	258 967
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>9 009 705</b>	<b>-1 267 273</b>	<b>7 742 432</b>



## Eierstruktur:

De største eierne i DEAS Eiendomsfond Norge I IS:

Investornavn	Andel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	9,22 %	9,22 %
Conocophillips Norge Pensjonskasse	5,93 %	5,93 %
Gjensidigestiftelsen	5,02 %	5,02 %
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	3,45 %	3,45 %
Bergen kommunale Pensjonskasse	3,43 %	3,43 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i hovedstadsområdet	3,32 %	3,32 %
Trondheim kommunale Pensjonskasse	3,32 %	3,32 %
norges Bank Pensjonskasse	3,30 %	3,30 %
Kristiansand kommunale Pensjonskasse	3,23 %	3,23 %
Frende Skadeforsikring AS	3,13 %	3,13 %
A/S Norske Shell Pensjonskasse	3,05 %	3,05 %
Tromsø kommunale Pensjonskasse	2,99 %	2,99 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	2,83 %	2,83 %
Nortura Kopsernpensjonskasse	2,49 %	2,49 %
BKK Pensjonskasse	2,27 %	2,27 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	2,23 %	2,23 %
Sandnes kommunale Pensjonskasse	2,23 %	2,23 %
Viken Pensjonskasse	2,10 %	2,10 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	2,04 %	2,04 %
Norwegian Hull Club	1,75 %	1,75 %
Sum 20 største	67,33 %	67,33 %
Sum øvrige	32,67 %	32,67 %
<b>SUM</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

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

## NOTE 8 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

Selskap	Korts fordringer 31.12.20	Korts fordringer 31.12.21
Morselskapet	619	1 375
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	288	
Arctic Prosjekt 148 AS	4 114	
<b>Sum</b>	<b>5 021</b>	<b>1 375</b>

Selskap	Langs fordringer 31.12.20	Langs fordringer 31.12.21
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS	4 043 329	4 387 648
Arctic Prosjekt 148 AS	487 561	
<b>Sum lån til datterselskap</b>	<b>4 530 890</b>	<b>4 387 648</b>

Lånebetingelser

Lånet forrentes med 5,5 % fastrente.

Lånene er ansvarlige lån og forfaller innen 5 år fra balansedato.

Selskap	Korts gjeld 31.12.20	Korts gjeld 31.12.21
Gjeld i konsernkonto - ordningen [ fratrukket bankbeholdingen ]	0	0
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	375 774	0
<b>Sum</b>	<b>375 774</b>	<b>0</b>

#### 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 regnskapsårstst slutt. Det er ikke avsatt til tap på utestående kundefordringer, da disse vurderes som sikre.

#### NOTE 10 BANKINNSKUDD, BUNDNE MIDLER OG KASSEKREDITT

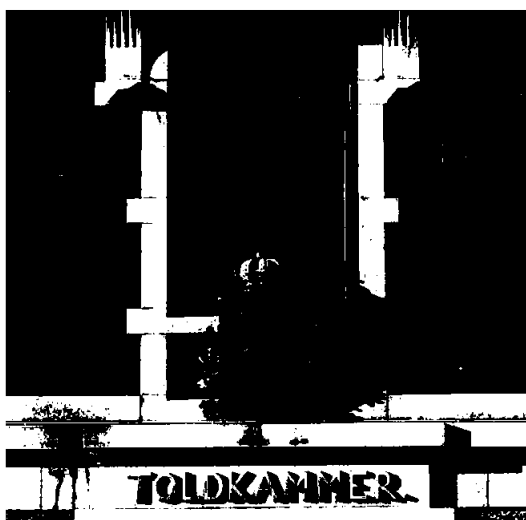
Selskapet har ingen kassekreditt, bundne midler eller andre restriksjoner knyttet til sine bankkonti, utover skattetrekkkonto på NOK 0,003 millioner.

#### NOTE 11 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Selskapet hadde ved årsskiftet NOK 37,0 millioner i tegnet kapital for innkalling. Disse er innkalt med forfall 14.01.2022. Videre er det tilkommet reinvestering for Q4 2021 med NOK 41,9 millioner.

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 leietagere 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, med totalt ca NOK 2,3 millioner avsatt i løpet av året. Enkelte av disse ventes å ikke bli effektuert. 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.

Globalt har også usikkerheten økt knyttet til Russlands invasjon av Ukraina. Ved inngangen til mars 2022 tyder ikke utviklingen i finansmarkedene på at dette utløser en større korreksjon, men situasjonen er uoversiktlig og kan endre seg raskt.



TOLLBUGATA 1 A, OSLO



NØSTEGATEN 58-60, BERGEN



Til selskapsmøte i DEAS Eiendomsfond Norge I IS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert DEAS Eiendomsfond Norge I IS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettvisende 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 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.

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 IS



---

#### *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 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, 17. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2022-03-22 18:38

**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.

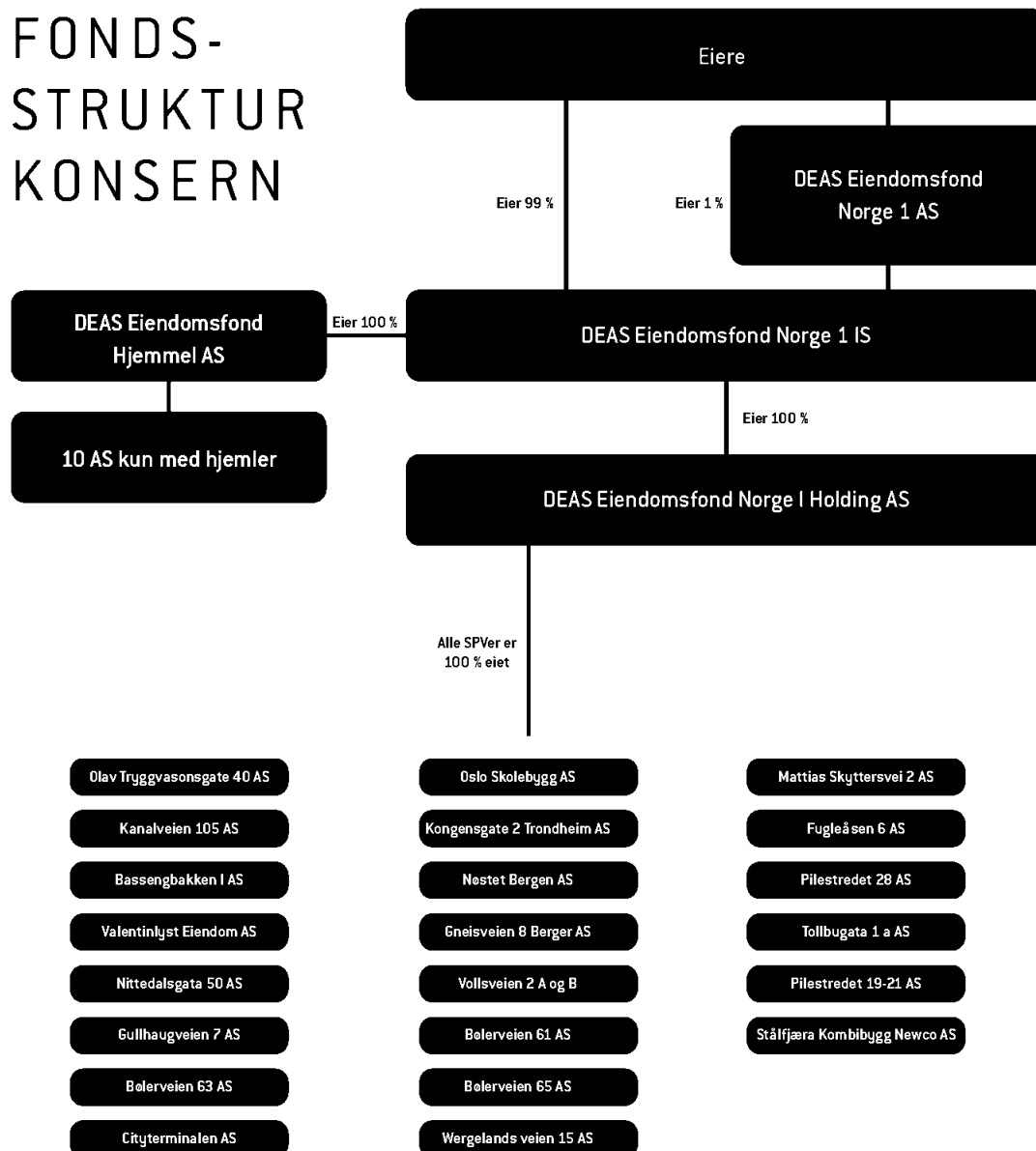


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

DEAS ASSET MANAGEMENT – 47



## FONDS- STRUKTUR KONSERN





---

All sources (unless indicated): DEAS Asset Management, 31.12.2021

---

#### 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 Asset Management 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 Asset Management 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 to 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 eiendoms-investeringer 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.



## CONTACT

**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.

[deas-asset.com](https://deas-asset.com)

MINNESOTA #2022042

**DEAS Asset Management**

**Norge**

Henrik Ibsens gate 100, Postboks 2882 Solli  
0230 Oslo

Tlf: +47 2201 2700 · [info@deas-asset.com](mailto:info@deas-asset.com) · [deas-asset.com](https://deas-asset.com)