



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 761 637
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FOKUS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Fokus Nordic
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Bøygard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	49 618	49 618
Andre driftskostnader	3	283 393	282 985
Sum kostnader		333 011	332 603
Driftsresultat		-333 011	-332 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 054	35 634
Andre finansinntekter		8 970 384	5 731 436
Sum finansinntekter		9 076 439	5 767 070
Annen rentekostnad	2	4 393 623	4 000 507
Andre finanskostnader		11 592	16 751 618
Sum finanskostnader		4 405 215	20 752 126
Netto finans		4 671 224	-14 985 055
Resultat før skattekostnad		4 338 213	-15 317 659
Skattekostnad på resultat	4	188 853	41 918
Årsresultat	5	4 149 360	-15 359 577
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 149 360	-15 359 577
Totalresultat		4 149 360	-15 359 577
Overføringer og disponeringer			
Overført til udekket tap		4 149 360	-15 359 577
Sum overføringer og disponeringer		4 149 360	-15 359 577



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	61 097	190 584
Sum immaterielle eiendeler		61 097	190 584
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	137 630 318	129 888 733
Andre langsiktige fordringer	2	347 329	396 947
Sum finansielle anleggsmidler		137 977 647	130 285 680
Sum anleggsmidler		138 038 744	130 476 264
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 520 152	1 377 980
Sum fordringer		1 520 152	1 377 980
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		989 710	1 947 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		989 710	1 947 917
Sum omløpsmidler		2 509 862	3 325 897
SUM EIENDELER		140 548 605	133 802 162

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 894 911 aksjer à kr 0,01)	5, 7	48 949	46 940
Overkurs		92 908 810	92 410 819
Sum innskutt egenkapital		92 957 759	92 457 759
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-17 826 131	-21 975 491
Sum opptjent egenkapital		-17 826 131	-21 975 491
Sum egenkapital		75 131 628	70 482 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	64 168 318	62 168 318
Gjeld til selskap i samme konsern	2		
Sum annen langsiktig gjeld		64 168 318	62 168 318
Sum langsiktig gjeld		64 168 318	62 168 318
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		1 126 805	1 096 885
Leverandørgjeld		39 050	31 253
Betalbar skatt	4	59 366	
Annen kortsiktig gjeld		23 438	23 438
Sum kortsiktig gjeld		1 248 659	1 151 575
Sum gjeld		65 416 977	63 319 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 548 605	133 802 162



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534752

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 761 637
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Bøygard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 927 761 637
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	49 618	49 618
Andre driftskostnader	3	283 393	282 985
Sum kostnader		333 011	332 603
Driftsresultat		-333 011	-332 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 054	35 634
Andre finansinntekter		8 970 384	5 731 436
Sum finansinntekter		9 076 439	5 767 070
Annen rentekostnad	2	4 393 623	4 000 507
Andre finanskostnader		11 592	16 751 618
Sum finanskostnader		4 405 215	20 752 126
Netto finans		4 671 224	-14 985 055
Resultat før skattekostnad		4 338 213	-15 317 659
Skattekostnad på resultat	4	188 853	41 918
Årsresultat	5	4 149 360	-15 359 577
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 149 360	-15 359 577
Totalresultat		4 149 360	-15 359 577
Overføringer og disponeringer			
Overført til udekket tap		4 149 360	-15 359 577
Sum overføringer og disponeringer		4 149 360	-15 359 577



Organisasjonsnr: 927 761 637
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	61 097	190 584
Sum immaterielle eiendeler		61 097	190 584
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	137 630 318	129 888 733
Andre langsiktige fordringer	2	347 329	396 947
Sum finansielle anleggsmidler		137 977 647	130 285 680
Sum anleggsmidler		138 038 744	130 476 264
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 520 152	1 377 980
Sum fordringer		1 520 152	1 377 980
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		989 710	1 947 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		989 710	1 947 917
Sum omløpsmidler		2 509 862	3 325 897
SUM EIENDELER		140 548 605	133 802 162
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 894 911 aksjer à kr 0,01)	5, 7	48 949	46 940



Overkurs		92 908 810	92 410 819
Sum innskutt egenkapital		92 957 759	92 457 759
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-17 826 131	-21 975 491
Sum opptjent egenkapital		-17 826 131	-21 975 491
Sum egenkapital		75 131 628	70 482 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	64 168 318	62 168 318
Gjeld til selskap i samme konsern	2		
Sum annen langsiktig gjeld		64 168 318	62 168 318
Sum langsiktig gjeld		64 168 318	62 168 318
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		1 126 805	1 096 885
Leverandørgjeld		39 050	31 253
Betalbar skatt	4	59 366	
Annen kortsiktig gjeld		23 438	23 438
Sum kortsiktig gjeld		1 248 659	1 151 575
Sum gjeld		65 416 977	63 319 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 548 605	133 802 162



Organisasjonsnr: 927 761 637
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024

Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 927 761 637



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

RESULTATREGNSKAP PR. 31. DESEMBER

DRIFTSINTEKTER OG -KOSTNADER	Note	2024	2023
Sum driftsinntekter		0	0
Ordinære avskrivninger	2	49 618	49 618
Andre driftskostnader	3	283 393	282 985
Sum driftskostnader		333 011	332 603
Driftsresultat		-333 011	-332 603
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		106 054	35 634
Andre finansinntekter		8 970 384	5 731 436
Rentekostnader	2	4 393 623	4 000 507
Andre finanskostnader		11 592	16 751 618
Resultat av finansposter		4 671 224	-14 985 055
Ordinært resultat før skattekostnad		4 338 213	-15 317 659
Skattekostnad på resultat	4	188 853	41 918
Resultat		4 149 360	-15 359 577
Årets resultat	5	4 149 360	-15 359 577
Overføringer			
Overført til udekket tap		4 149 360	-15 359 577
Sum overføringer		4 149 360	-15 359 577



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	4	61 097	190 584
Sum immaterielle eiendeler		61 097	190 584
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	137 630 318	129 888 733
Andre langsiktige fordringer	2	347 329	396 947
Sum finansielle anleggsmidler		137 977 647	130 285 680
Sum anleggsmidler		138 038 744	130 476 264
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 520 152	1 377 980
Sum fordring		1 520 152	1 377 980
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		989 710	1 947 917
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		989 710	1 947 917
Sum omløpsmidler		2 509 862	3 325 897
SUM EIENDELER		140 548 605	133 802 162

DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS ORGANISASJONSNUMMER 927 761 637



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 894 911 aksjer à kr 0,01)	5, 7	48 949	46 940
Overkurs		92 908 810	92 410 819
Sum innskutt egenkapital		92 957 759	92 457 759
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-17 826 131	-21 975 491
Sum opptjent egenkapital		-17 826 131	-21 975 491
Sum egenkapital		75 131 628	70 482 268
GJELD			
Ansvarlig lånekapital	2	64 168 318	62 168 318
Sum langsiktig gjeld		64 168 318	62 168 318
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter		1 126 805	1 096 885
Leverandørgjeld		39 050	31 253
Betalbar skatt	4	59 366	0
Annen kortsiktig gjeld		23 438	23 438
Sum kortsiktig gjeld		1 248 659	1 151 575
Sum gjeld		65 416 977	63 319 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 548 605	133 802 162

Oslo, 23.05.2025

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Lars Flåøyen
styreleder

Lise Berge Brattvåg
styremedlem

Magnus Stranden Alstad
styremedlem



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Skatt

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi om verdifallet ikke er rent forbigående. Nedskrivningen reverseres når betingelsene for dette ikke lenger er tilstede..

Fordringer

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



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 2 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	347 329	396 947
Sum	347 329	396 947

Selskapet har aktiverte stiftelseskostnader som avskrives og som nye investorer vil dekkes inn ved at de kjøper seg inn i fondet og betaler for sin del av dette.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Ansvarlig lån til eiere	64 168 318	62 168 318
Sum	64 168 318	62 168 318

Lånene forfaller til betaling ved påkrav. Tidligst mulige påkrav er ved långivers (eiers) krav om innløsning fra selskapet. Lånet er ytet av eierne og er prioritert etter all annen gjeld. Lånene ble i 2024 forrentet med 7,0 %. Lånerentene kan reguleres årlig. Det betales ikke avdrag på lånene.

Note 3 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2024	2023
Honorar revisjon inkl bistand	64 643	62 240
Honorar forretningsfører	125 000	125 000
Sum	189 643	187 240

DEAS Fund Management AS er selskapets forretningsfører.



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	59 366	0
Endring i utsatt skattefordel	129 487	41 918
Skattekostnad ordinært resultat	188 853	41 918
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 338 213	-15 317 659
Permanente forskjeller	-3 831 420	16 137 539
Anvendelse av fremførbart underskudd	-236 946	-819 880
Skattepliktig inntekt	269 847	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	59 366	0
Sum betalbar skatt i balansen	59 366	0

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

	2024	2023	Endring
Andeler	-277 715	-629 344	-351 629
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-236 946	-236 946
Grunnlag for utsatt skattefordel	-277 715	-866 290	-588 575
Utsatt skattefordel (22 %)	-61 097	-190 584	-129 486

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	46 940	92 410 819	-21 975 491	70 482 268
Pr 01.01.2024	46 940	92 410 819	-21 975 491	70 482 268
Tilleggsutbytte		-2 500 000		-2 500 000
Kapitalinnskudd	2 009	2 997 991	0	3 000 000
Årets resultat			4 149 360	4 149 360
Pr 31.12.2024	48 949	92 908 810	-17 826 131	75 131 628



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Markeds-verdi
Anleggsmidler				
Deas Eiendomsfond Norge I AS	1,27 %	1 590 975	1 376 337	1 376 337
Deas Eiendomsfond Norge I IS	1,27 %	157 505 290	136 253 981	136 253 981
Sum		159 096 265	137 630 318	137 630 318

Note 7 Aksjonærer

Selskapet har kun én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 894 911	0,01	48 949
Sum	4 894 911	0,01	48 949

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AUSTAGDER UTVIKLINGS OG KOMPETANSEFOND	2 260 698	46	46,18
SPAREBANK 1 STIFTELSEN RINGERIKE	1 434 213	29	29,30
GJENSIDIGESTIFTELSEN	1 200 000	25	24,52
Totalt antall aksjer	4 894 911	100,00	100,00



Årsregnskap 2024

Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 927 761 637



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

RESULTATREGNSKAP PR. 31. DESEMBER

DRIFTSINTEKTER OG -KOSTNADER	Note	2024	2023
Sum driftsinntekter		0	0
Ordinære avskrivninger	2	49 618	49 618
Andre driftskostnader	3	283 393	282 985
Sum driftskostnader		333 011	332 603
Driftsresultat		-333 011	-332 603
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		106 054	35 634
Andre finansinntekter		8 970 384	5 731 436
Rentekostnader	2	4 393 623	4 000 507
Andre finanskostnader		11 592	16 751 618
Resultat av finansposter		4 671 224	-14 985 055
Ordinært resultat før skattekostnad		4 338 213	-15 317 659
Skattekostnad på resultat	4	188 853	41 918
Resultat		4 149 360	-15 359 577
Årets resultat	5	4 149 360	-15 359 577
Overføringer			
Overført til udekket tap		4 149 360	-15 359 577
Sum overføringer		4 149 360	-15 359 577

DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS ORGANISASJONSNUMMER 927 761 637



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	4	61 097	190 584
Sum immaterielle eiendeler		61 097	190 584
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	137 630 318	129 888 733
Andre langsiktige fordringer	2	347 329	396 947
Sum finansielle anleggsmidler		137 977 647	130 285 680
Sum anleggsmidler		138 038 744	130 476 264
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 520 152	1 377 980
Sum fordring		1 520 152	1 377 980
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		989 710	1 947 917
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		989 710	1 947 917
Sum omløpsmidler		2 509 862	3 325 897
SUM EIENDELER		140 548 605	133 802 162

DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS ORGANISASJONSNUMMER 927 761 637



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 894 911 aksjer à kr 0,01)	5, 7	48 949	46 940
Overkurs		92 908 810	92 410 819
Sum innskutt egenkapital		92 957 759	92 457 759
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-17 826 131	-21 975 491
Sum opptjent egenkapital		-17 826 131	-21 975 491
Sum egenkapital		75 131 628	70 482 268
GJELD			
Ansvarlig lånekapital	2	64 168 318	62 168 318
Sum langsiktig gjeld		64 168 318	62 168 318
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter		1 126 805	1 096 885
Leverandørgjeld		39 050	31 253
Betalbar skatt	4	59 366	0
Annen kortsiktig gjeld		23 438	23 438
Sum kortsiktig gjeld		1 248 659	1 151 575
Sum gjeld		65 416 977	63 319 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 548 605	133 802 162

Oslo, 23.05.2025

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Lars Flåøyen
styreleder

Lise Berge Brattvåg
styremedlem

Magnus Stranden Alstad
styremedlem

DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS ORGANISASJONSNUMMER 927 761 637



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Skatt

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi om verdifallet ikke er rent forbigående. Nedskrivningen reverseres når betingelsene for dette ikke lenger er tilstede.

Fordringer

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



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 2 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	347 329	396 947
Sum	347 329	396 947

Selskapet har aktiverte stiftelseskostnader som avskrives og som nye investorer vil dekkes inn ved at de kjøper seg inn i fondet og betaler for sin del av dette.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Ansvarlig lån til eiere	64 168 318	62 168 318
Sum	64 168 318	62 168 318

Lånene forfaller til betaling ved påkrav. Tidligst mulige påkrav er ved långivers (eiers) krav om innløsning fra selskapet. Lånet er ytet av eierne og er prioritert etter all annen gjeld. Lånene ble i 2024 forrentet med 7,0 %. Lånerentene kan reguleres årlig. Det betales ikke avdrag på lånene.

Note 3 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2024	2023
Honorar revisjon inkl bistand	64 643	62 240
Honorar forretningsfører	125 000	125 000
Sum	189 643	187 240

DEAS Fund Management AS er selskapets forretningsfører.



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	59 366	0
Endring i utsatt skattefordel	129 487	41 918
Skattekostnad ordinært resultat	188 853	41 918
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 338 213	-15 317 659
Permanente forskjeller	-3 831 420	16 137 539
Anvendelse av fremførbart underskudd	-236 946	-819 880
Skattepliktig inntekt	269 847	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	59 366	0
Sum betalbar skatt i balansen	59 366	0

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

	2024	2023	Endring
Andeler	-277 715	-629 344	-351 629
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-236 946	-236 946
Grunnlag for utsatt skattefordel	-277 715	-866 290	-588 575
Utsatt skattefordel (22 %)	-61 097	-190 584	-129 486

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	46 940	92 410 819	-21 975 491	70 482 268
Pr 01.01.2024	46 940	92 410 819	-21 975 491	70 482 268
Tilleggsutbytte		-2 500 000		-2 500 000
Kapitalinnskudd	2 009	2 997 991	0	3 000 000
Årets resultat			4 149 360	4 149 360
Pr 31.12.2024	48 949	92 908 810	-17 826 131	75 131 628



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Markeds-verdi
Anleggsmidler				
Deas Eiendomsfond Norge I AS	1,27 %	1 590 975	1 376 337	1 376 337
Deas Eiendomsfond Norge I IS	1,27 %	157 505 290	136 253 981	136 253 981
Sum		159 096 265	137 630 318	137 630 318

Note 7 Aksjonærer

Selskapet har kun én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 894 911	0,01	48 949
Sum	4 894 911	0,01	48 949

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AUSTAGDER UTVIKLINGS OG KOMPETANSEFOND	2 260 698	46	46,18
SPAREBANK 1 STIFTELSEN RINGERIKE	1 434 213	29	29,30
GJENSIDIGESTIFTELSEN	1 200 000	25	24,52
Totalt antall aksjer	4 894 911	100,00	100,00

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

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Magnus Stranden Alstad

c5d0499d-3ecb-4b4e-b5c7-7929496dff27 - 2025-05-26 11:01:11 UTC +03:00
BankID - 9c3fb968-09d8-4cfa-8a3b-ae2751fff461 - NO

Lise Berge Brattvåg

18a3f9ad-6531-4a3a-ba80-0dc3cb6162df - 2025-05-26 11:10:09 UTC +03:00
BankID - 421a637c-2c7d-4aa6-9cbe-1f78b6365dd1 - NO

Lars Flåøyen

38ae2f92-85e0-4316-85c3-994d46f68d9a - 2025-05-26 11:08:19 UTC +03:00
BankID - 2b31166c-7404-40fe-a1dc-1cc031bb7ef7 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/06d284eb-06b3-4f6b-bca0-cdda44e774b7>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Til generalforsamlingen i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID	2025-05-23 13:48

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.