



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 502 800  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management Norway AS  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	813 142	442 227
<b>Sum kostnader</b>		<b>813 142</b>	<b>442 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-813 142</b>	<b>-442 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		19 935 095	10 393 606
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	48 317 687	33 012 328
Annen renteinntekt		88 994	1 416
Annen finansinntekt			43 842
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 341 776</b>	<b>43 451 192</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	47 920 551	37 671 602
Annen rentekostnad	5	19 158 125	10 559 863
Annen finanskostnad		351 030	287 836
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 429 707</b>	<b>48 519 301</b>
<b>Netto finans</b>		<b>912 069</b>	<b>-5 068 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>98 927</b>	<b>-5 510 336</b>
Skattekostnad på resultat	3	21 764	-1 210 404
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		77 163	-4 299 932
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 444 901 578	1 033 346 304
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	620 496 424	916 097 905
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 065 398 003</b>	<b>1 949 444 209</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 065 398 003</b>	<b>1 949 444 209</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 455 477	
Fordring mot konsernselskap	4, 5, 7	81 387 010	64 563 565
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 842 487</b>	<b>64 563 565</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 842 487</b>	<b>64 563 565</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 152 240 490</b>	<b>2 014 007 775</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	43 050 000	28 700 000
Overkurs		1 205 950 000	340 774 058
Annen innskutt egenkapital		69 062 928	42 422 137
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 318 062 928</b>	<b>411 896 195</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 780 321	13 703 158
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 780 321</b>	<b>13 703 158</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>1 331 843 249</b>	<b>425 599 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	611 502 249	561 249 945
Langsiktig konserngjeld	4	124 696 695	918 759 257
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>736 198 944</b>	<b>1 480 009 202</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>736 198 944</b>	<b>1 480 009 202</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		-1 307 704	
Sertifikatlån		1 310 771	
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld		4 846 988	2 204 858
Betalbar skatt	3		5 243 084
Kortsiktig konserngjeld	4, 5, 7	77 712 690	100 206 612
Annen kortsiktig gjeld		1 635 551	744 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 198 296</b>	<b>108 399 219</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>820 397 241</b>	<b>1 588 408 420</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 152 240 490</b>	<b>2 014 007 774</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 401468

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 502 800  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management Norway AS  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.05.2023

---

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



Organisasjonsnr: 919 502 800  
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	813 142	442 227
<b>Sum kostnader</b>		<b>813 142</b>	<b>442 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-813 142</b>	<b>-442 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		19 935 095	10 393 606
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	48 317 687	33 012 328
Annen renteinntekt		88 994	1 416
Annen finansinntekt			43 842
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 341 776</b>	<b>43 451 192</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	47 920 551	37 671 602
Annen rentekostnad	5	19 158 125	10 559 863
Annen finanskostnad		351 030	287 836
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 429 707</b>	<b>48 519 301</b>
<b>Netto finans</b>		<b>912 069</b>	<b>-5 068 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	21 764	-1 210 404
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		77 163	-4 299 932
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>



Organisasjonsnr: 919 502 800  
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4	1 444 901 578	1 033 346 304
Lån til foretak i samme konsern 4, 5	620 496 424	916 097 905
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>2 065 398 003</b>	<b>1 949 444 209</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>2 065 398 003</b>	<b>1 949 444 209</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	5 455 477	
Fordring mot konsernselskap 4, 5, 7	81 387 010	64 563 565
<b>Sum fordringer</b>	<b>86 842 487</b>	<b>64 563 565</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>86 842 487</b>	<b>64 563 565</b>

**SUM EIENDELER** **2 152 240 490** **2 014 007 775**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8	43 050 000	28 700 000
Overkurs	1 205 950 000	340 774 058
Annen innskutt egenkapital	69 062 928	42 422 137
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 318 062 928</b>	<b>411 896 195</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13 780 321	13 703 158
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 780 321</b>	<b>13 703 158</b>

**Sum egenkapital** **8** **1 331 843 249** **425 599 353**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 5	611 502 249	561 249 945
Langsiktig konserngjeld 4	124 696 695	918 759 257
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>736 198 944</b>	<b>1 480 009 202</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>736 198 944</b>	<b>1 480 009 202</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		-1 307 704	
Sertifikatlån		1 310 771	
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld		4 846 988	2 204 858
Betalbar skatt	3		5 243 084
Kortsiktig konserngjeld	4, 5, 7	77 712 690	100 206 612
Annen kortsiktig gjeld		1 635 551	744 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 198 296</b>	<b>108 399 219</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>820 397 241</b>	<b>1 588 408 420</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 152 240 490</b>	<b>2 014 007 774</b>



Organisasjonsnr: 919 502 800  
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.





<b>Filnavn</b>	<b>Signatar</b>	<b>Fdato</b>	<b>Signeringstid</b>
OK 20230427 Protokoll fra styremøte NB Holding AS final.pdf	Flåøyen, Lars	21.07.1981	27.04.2023 15:24
OK 20230427 Protokoll fra styremøte NB Holding AS final.pdf	Schjoldager, Peder Hakon	26.08.1960	27.04.2023 11:57
OK 20230427 Protokoll fra styremøte NB Holding AS final.pdf	Brattvåg, Lise Berge	25.05.1972	27.04.2023 12:03

**This document package contains:**

- Front 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.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: nacWD9NS/CGILnpDybmjQ025iHROj1x83G7Jx6PGs=



## PROTOKOLL FRA STYREMØTE I

### DEAS NORWAY BALANCED

### HOLDING AS

(org. nr. 919 502 800)

Den 27. april 2023 ble det avholdt styremøte i DEAS Norway Balanced Holding AS, org. nr. 919 502 800 ("Selskapet"). Styremøtet ble avholdt ved sirkulasjon pr epost av denne protokollen mellom styremedlemmene. Styrets leder fant behandlingen tilfredsstillende.

Følgende styremedlemmer deltok:

- Lise Berge Brattvåg, styrets leder
- Lars Flåøyen
- Peder Schjoldager

Styret var således vedtaksdyktig, jf. aksjeloven § 6-24.  
Fra administrasjonen deltok Geir Gulbrandsen fra DEAS.

Følgende saker ble behandlet:

#### 1. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Det var ingen innvendinger til innkallingen, agendaen eller behandlingsmåten for styremøtet, og møtet ble erklært lovlig satt.

#### 2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP MED NOTER

Administrasjonens forslag til årsregnskap ble gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt ble besvart uten at det framkom innvendinger fra styret. Styret diskuterte det fremlagte forslaget fra administrasjonen til disponering av årets resultat. Styret vurderte selskapets egenkapital og likviditet og kom fram til at denne, etter disponering av årets resultat er forsvarlig.

Vedtak: *Styret vedtok enstemmig det fremlagte årsregnskapet.*

#### 3. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å VEDTA KAPITALFORHØYELSER

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vedta kapitalforhøyelser. Den nærmere begrunnelsen for forslaget, samt forslag til vedtak, fremgår av vedlagte utkast til innkalling til generalforsamling.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: nacWD9NS/CGILnpDybmjQ025tHROj1x83G7Jx6PGs=



#### 4. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Utkast til innkalling til generalforsamling forelå som vedlegg til saken. Styret hadde ingen innvendinger til forslaget til innkalling.

#### Vedtak:

*Styret vedtok å kalle inn til ordinær generalforsamling i Selskapet. Styrets leder eller den han bemyndiger ble gitt fullmakt til å godkjenne og forestå innkallingen, når denne foreligger samt åpne generalforsamlingen.*

#### 5. EVENTUELT

Det forelå ingen saker under eventuelt.

---

Alle beslutninger ble fattet med enstemmighet. Ingen flere saker forelå til behandling.

---

\_\_\_\_\_  
Lise Berge Brattvåg  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Lars Flåøyen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Peder Schjoldager  
Styremedlem



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: nacWD9NS/CGILnpDybmjQ025tHROj1x83G7Jx6PGs=



<b>Filnavn</b>	<b>Signatar</b>	<b>Fdato</b>	<b>Signeringstid</b>
OK Fullmakt GF 20230503.pdf	Ellinggard, Dag Konrad	17.09.1975	03.05.2023 09:19
OK Fullmakt GF 20230503.pdf	Rønning, Siri Merethe	06.08.1970	03.05.2023 09:18

**This document package contains:**

- Front 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.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: dbVU4gAeRkToSAeGxO+5JkLDlFBbjwGds2gh8r7lw=



## FULLMAKT

Undertegnede er aksjonær i DEAS Norway Balanced Holding AS ("Selskapet").

### 1. VALG AV FULLMEKTIG

	( <i>kryss</i> <i>av</i> )	
Undertegnede gir angitte person fullmakt til å møte og stemme for samtlige av mine aksjer i Selskapet på ordinær generalforsamling.	<input checked="" type="checkbox"/>	Styrets leder, eller den styrets leder bemyndiger.
	<input type="checkbox"/>	Eventuelt annen person som gis fullmakt

\_\_\_\_\_ (skriv navnet)

Fullmakten anses å være gitt til styrets leder dersom det ikke er satt kryss over.

Med mindre noe annet er spesifisert nedenfor i punkt 2 har fullmektigen frihet til å bestemme hvordan fullmakten skal utøves.

### 2. EVENTUELL STEMMEINSTRUKS

Fullmaktsgiver ønsker å gi fullmektigen følgende instruks om hvordan det skal stemmes (*NB: dette er ikke påkrevet å fylle ut*):

### 3. SIGNATUR

**Aksjeeier:** DEAS NORWAY BALANCED PROPERTY FUND AS

**Signaturberettiget:** Styret i DEAS Norway Balanced Property Fund AS (signaturberettiget to styremedlemmer i fellesskap)  
Siri M. Rønning  
Kyrre Lindquist  
Dag Konrad Ellinggard

**Signatur og dato:** Elektronisk signatur via signere.no



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dbVU4gAeRkToSAeGxO+5JkLDI/BEbjwGds2gh8r7lw#



<b>Filnavn</b>	<b>Signatar</b>	<b>Fdato</b>	<b>Signeringstid</b>
OK DEAS Norway Balanced Holding AS årsregnskap m norter 2022 20230427 final.pdf	Brattvåg, Lise Berge	25.05.1972	27.04.2023 11:53
OK DEAS Norway Balanced Holding AS årsregnskap m norter 2022 20230427 final.pdf	Flåøyen, Lars	21.07.1981	27.04.2023 15:27
OK DEAS Norway Balanced Holding AS årsregnskap m norter 2022 20230427 final.pdf	Schjoldager, Peder Hakon	26.08.1960	27.04.2023 11:55

**This document package contains:**

- Front 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.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: AIDKnoYkC18YQJnFLYSyRjbcGYovo+RcH+6eQCDS0=



## RESULTATREGNSKAP

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	813 142	442 227
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>813 142</b>	<b>442 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-813 142</b>	<b>-442 227</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		19 935 095	10 393 606
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	48 317 687	33 012 328
Annen renteinntekt		88 994	1 416
Annen finansinntekt		0	43 842
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-47 920 551	-37 671 602
Annen rentekostnad	5	-19 158 125	-10 559 863
Annen finanskostnad		-351 030	-287 836
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>912 069</b>	<b>-5 068 109</b>
Resultat før skattekostnad		98 927	-5 510 336
Skattekostnad på resultat	3	21 764	-1 210 404
<b>Resultat</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		77 163	-4 299 932
<b>Sum overføringer</b>		<b>77 163</b>	<b>-4 299 932</b>

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

SIDE 1



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: AIDKrhoYkC18YQJnILYSyRjbcGYcvo+RcH+6eQCDs0=



## BALANSE

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	4	1 444 901 578	1 033 346 304
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	620 496 424	916 097 905
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 065 398 003</b>	<b>1 949 444 209</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 065 398 003</b>	<b>1 949 444 209</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre fordringer		5 455 477	0
Fordring mot konsernselskap	4, 5, 7	81 387 010	64 563 565
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 842 487</b>	<b>64 563 565</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 842 487</b>	<b>64 563 565</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 152 240 490</b>	<b>2 014 007 775</b>

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

SIDE 1



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: AIDKrhoYkC18YQJInILYSyRjbCGYcvo+RcH+6eQCDs0=



## BALANSE

### DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	43 050 000	28 700 000
Overkurs		1 205 950 000	340 774 058
Annen innskutt egenkapital		69 062 928	42 422 137
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 318 062 928</b>	<b>411 896 195</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		13 780 321	13 703 158
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 780 321</b>	<b>13 703 158</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 331 843 249</b>	<b>425 599 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	611 502 249	561 249 945
Langsiktig lån konsern	4	124 696 695	918 759 257
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>736 198 944</b>	<b>1 480 009 202</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Konvertible lån		-1 307 704	0
Serifikatlån		1 310 771	0
Leverandørgjeld		4 846 988	2 204 858
Kortsiktig gjeld konsern	4, 5, 7	77 712 690	100 206 612
Betalbar skatt	3	0	5 243 084
Annen kortsiktig gjeld		1 635 551	744 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 198 296</b>	<b>108 399 219</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>820 397 241</b>	<b>1 588 408 420</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 152 240 490</b>	<b>2 014 007 774</b>

Oslo, 27.04.2023

Styret i DEAS Norway Balanced Holding AS

Peder Schjoldager  
styremedlem

Lise Berge Brattvåg  
styreleder

Lars Flåøyen  
styremedlem

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

SIDE 2



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: AIDKrhoYkC18YQJnILYsYRjbCGYcvo+RcH+6eQCDS0=



## Noter til årsregnskapet for DEAS Norway Balanced Holding AS for 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskap lages ikke da man benytter seg av unntaksregelen i RL § 3-7 for underkonsern. Regnskapet konsolideres inn under DEAS Norway Balanced Property Fund AS. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til konsernets porteføljeforvalter, DEAS Fund Management AS.

Regnskapet er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.

### Restrukturering i datterselskap

Det er i 2022 foretatt en restruktureringsprosess i Per Krohgs vei for å forenkle strukturen for selkapene tilknyttet eiendommen. Fusjonen er gjennomført i flere runder etter de forenklede reglene om fusjon mellom morselskap og heleid datterselskap (asl § 13-23 jf 13-1, skattelovens regler om skattefri fusjon samt regnskapslovens bestemmelser om fusjon. Øvrige detaljer finnes i årsregnskapet for Per Krohgs vei 1 AS.

### Driftsinntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Selskapet er et rent investeringselskap og har ikke regulære salgsinntekter.

Avkastning på investeringsvirksomheten er ordinære driftsinntekter. Avkastning inkluderer både realiserte og urealiserte resultatførte beløp, og negativ avkastning (resultatførte tap og nedskrivning) kommer til fradrag.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats (note 3) 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.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### Fordringer

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.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser og godtgjørelse revisor (nok)

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det finnes ikke avtaler om bonus eller aksjebasert avlønning. Styrets leder, styremedlemmer og daglig leder har ikke mottatt godtgjørelse.

### Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar (inkl mva) fordeles slik:

	2022	2021
Revisjon, bistand og attestasjonsbistand	117 014	109 526
Totalt	117 014	109 526



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: AIDKrhoYkC18YQJnILYSyRjbcGYcvo+RcH+6eQCDS0=



## Note 3 Skatt (nok)

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	-	5 243 084
Skatt på konsernbidrag	21 764	-6 453 488
Endring i utsatt skatt	-	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>21 764</b>	<b>-1 210 404</b>

<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>		
Resultat før skattekostnad inkl resultatført konsernbidrag	98 927	-5 510 336
Permanente forskjeller	-	8 500
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Mottatt konsernbidrag fra mor med skatteeffekt	34 154 860	29 065 551
Mottatt konsernbidrag fra døtre med skatteeffekt (balanseført)	3 510 146	5 193 974
<b>Avgitt konsernbidrag til døtre med skatteeffekt</b>	<b>-37 763 934</b>	<b>-4 925 481</b>
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-</b>	<b>23 832 208</b>

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>		
Fordringer	-	-
Anleggsmidler	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Framførbare underskudd	-	-
Utsatt skatt / skattefordel	-	-

Inntektsåret har en skattesats på 22 %.

<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skatt	98 927	-5 510 336
22 % skatt av resultat før skatt	21 764	-1 212 274
Permanente forskjeller (22 %)	-	1 870
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>21 764</b>	<b>-1 210 404</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: AIDKrhoYkC18YQJnILYSyRjbcGYcvo+RcH+6eQCDS0=



## Note 4 Datterselskap og mellomværende med konsernselskaper (tnok)

### Selskap

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmeand el	Anskaffelses- kost/bokført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Småstrandgaten 6 AS	01.10.2017	Bergen	100 %	45 771	3 168	673
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	31.12.2017	Oslo	100 %	49 289	17 437	889
Odelsveien Næring AS	01.01.2018	Jessheim	100 %	33 732	7 215	1 346
Granut AS	01.06.2018	Trondheim	100 %	106 001	35 131	2 270
Gjellebekkstubben 12 AS	01.04.2019	Lier	100 %	119 993	38 705	1 864
Munkedamsveien 59B II AS	30.09.2019	Oslo	100 %	71 933	68 398	-1 619
Nye Deliveien 5 AS	01.11.2019	Vestby	100 %	47 351	7 691	1 280
Jekslaveien 2 AS	01.11.2019	Lindeberg	100 %	34 987	16 790	582
Akersgata 16 AS	21.12.2020	Oslo	100 %	331 899	28 633	-1 770
Bølervegen AS	01.04.2021	Oslo	100 %	140 502	12 556	3 317
Per Kroghs vei I AS	01.12.2021	Oslo	100 %	289 894	48	57
Solheimveien 2-4 AS	30.09.2022	Lørenskog	100 %	159 900	5 525	2 425
<b>Sum anskaffelseskost/bokført verdi</b>				<b>1 431 252</b>		

Anskaffelseskost av aksjene er basert på virkelig verdi på anskaffelsestidspunkt, mens egenkapital for underliggende selskap er basert på historisk kost.

### Datterselskaper og datterdatterselskaper av Per Kroghs vei II AS:

Per Kroghs vei 1			
Komplementar AS	01.12.2021	Oslo	100 %
Per Kroghs vei I AS	01.12.2021	Oslo	100 %
Per Kroghs vei 1 AS	01.12.2021	Oslo	100 %

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Småstrandgaten 6 AS	1 176	2 189	5 000	7 000
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	1 036	970	33 000	35 000
Odelsveien Næring AS	2 426	2 428	37 000	43 500
Granut AS	5 066	8 355	88 500	110 000
Gjellebekkstubben 12 AS	3 281	2 642	71 000	75 000
Munkedamsveien 59B II AS	381	1 068	38 000	38 000
Nye Deliveien 5 AS	2 116	2 561	35 500	42 000
Jekslaveien 2 AS	1 011	2 530	86 000	90 000
Akersgata 16 AS	3 334	2 650	84 000	114 000
Bølervegen AS	4 991	6 092	31 950	31 950
Per Kroghs vei II AS	-	4 012	-	329 648
Per Kroghs vei I AS	3 741	-	95 566	-
Solheimveien 2-4 AS	3 674	-	14 981	-
DEAS Norway Balanced Property Fund AS	34 155	29 066	-	-
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>66 387</b>	<b>64 564</b>	<b>620 496</b>	<b>916 098</b>

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Småstrandgaten 6 AS	-	2 500	-	-
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	-	127	-	-
Odelsveien Næring AS	-	6 000	-	-
Granut AS	-	20 000	-	-
Gjellebekkstubben 12 AS	-	-	-	-
Munkedamsveien 59B II AS	1 531	9 688	-	-
Nye Deliveien 5 AS	520	2 331	-	-
Jekslaveien 2 AS	-	6 000	-	-
Akersgata 16 AS	-	25 279	-	-
Bølervegen AS	-	-	-	-
Per Kroghs vei I AS	20 713	-	-	-
Solheimveien 2-4 AS	-	-	-	-
DEAS Norway Balanced Property Fund AS	39 949	28 281	124 697	918 759
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>62 713</b>	<b>100 207</b>	<b>124 697</b>	<b>918 759</b>

I konsernet er langsiktig gjeld til morselskapet et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. I selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet inngår trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidgaranti for konsernkontoordningen i konsernet.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: AIDKrhoYkC18YQJlnILYSyRjbcGYcvo+RcH+6eQCDS0=



## Note 5 Fordringer og gjeld, pantstillelser og garantier (tnok)

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Fordringer med forfall &gt; 1 år</b>		
Konsernfordringer	620 496	916 098
Annet	-	-
<b>Langsiktig gjeld med forfall innen 1 år</b>		
Konserngjeld	-	-
Banklån	124 900	-
<b>Langsiktig gjeld med forfall 1-5 år</b>		
Konserngjeld	-	-
Banklån	487 250	561 250
<b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b>		
Konserngjeld	124 697	918 759
Banklån	-	-
Annet	-	-

Gjeld som er sikret ved pant i underliggende eiendommer utgjør NOK 612,150 millioner. Verdi av de pantsatte eiendommene utgjør NOK 2 037,45 millioner (2021: 1 972,1 millioner). Langsiktig mellomværende med konsernselskaper rentebelastes med 5,5% pr år. Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. Selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet er blant annet trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidgaranti for konsernkontoordningen i konsernet.

Balanseført gjeld til kredittinstitusjoner inkluderer finansieringsomkostninger som amortiseres over lånets levetid.

## Note 6 Panteian og rentesikringsavtaler

### Pantelån og rentebytteavtale

Konsernet har plassert sin eksterne finansiering via datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS. Banklån hos Handelsbanken er pålydende NOK 440,15 millioner, og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin mellom 1,30 % og 1,65 %. Banklån hos Nordea er pålydende NOK 172 millioner og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin på 1,25 %. Konsernet gjør løpende vurderinger i forhold til lånenes forfallstidspunkt og eventuelle forhandlinger om fornyelse av lån.

Konsernet har inngått avtale om rentebytte, hvor pålydende på avtalen er NOK 152,25 millioner. Pålydende på rentebytteavtalen utgjør omtrent halvparten av låneporteføljen på tidspunkt for inngåelse av avtalen, som var på NOK 308,15 millioner. Rentebytteavtalen innebærer at man betaler en fast rente på 1,75 % og mottar en flytende rente på NIBOR 3M, hvor differansen gjøres opp kvartalsvis. For rentebytteavtalen benyttes regnskapsmessig sikringsbokføring. Avtalen er inngått i konsernets strategi for sikring av deler av kontantstrømmene (kontantstrømsikring). Dette innebærer at gevinster og tap fra sikringsinstrumentet sammenstilles med gevinster og tap fra sikringsobjektet.

Ihht. NRS 18 balanseføres derfor verken sikringsinstrument eller sikringsobjektet. Realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet resultatføres derfor ikke før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Nominelt beløp på sikringsinstrumentet utgjør en andel av sikringsobjektets nominelle beløp, og har i stor grad sammenfallende forfallstidspunkter og andre betingelser. Rentesikringen vurderes derfor å ha tilstrekkelig effektivitet. Per 31.12.2022 har rentebytteavtalen en positiv verdi på NOK 5 713 920 og andel balanseført er NOK 0.

Det er ingen indikasjon på at selskapet skal terminere hele eller deler av avtalen før utløp, som er den 31.12.2024.

## Note 7 Bankinnskudd (tnok)

	31.12.2022	31.12.2021
Bundne skattetreksmidler:	-	-
Saldo konsernkonto bank, bokført som kortsiktig fordring/gjeld konsern	-31 718	-8 773

Selskapets kortsiktige fordring/gjeld til morselskapet er innestående eller trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidgaranti for konsernkontoordningen i konsernet.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: AIDKrhoYkC18YQJlnILYSyRjbcGYcvo+RcH+6eQCDS0=



## Note 8 Egenkapital, antall aksjer, aksjeeiere m.v (nok)

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjer	287 000 000	0,15	43 050 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapets eneste aksjonær er DEAS Norway Balanced Property Fund AS.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.2022	28 700 000	340 774 058	42 422 137	13 703 158	425 599 354
Konvertering av gjeld til egenkapital	14 350 000	865 175 942	-	-	879 525 942
Årets resultat				77 163	77 163
Mottatt konsernbidrag			26 640 791		26 640 791
Egenkapital pr 31.12.2022	43 050 000	1 205 950 000	69 062 928	13 780 321	1 331 843 249



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: AIDKrhoYkC18YQJInILYSyRjbCGYcvo+RcH+6eQCDS0=



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Deas Norway Balanced Holding AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Deas Norway Balanced Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 31.12 2022 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 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 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. 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>

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZFHEY-GMAYA-BQJJD-VCWIM-Z6D14-U7KUJH



# PENNEO

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

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

## Øyvind Hjemgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 10:37:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZFHEY-GMAYA-BQTIJD-VCWTM-Z6DT4-U7KUH

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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