



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	04.05.2023

### 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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	162 812 000	172 736 000
Gevinst / tap ved salg av eiendom	2	0	117 532 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>162 812 000</b>	<b>290 268 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	949 000	787 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	72 845 000	65 044 000
Annen driftskostnad	3,4	231 469 000	216 129 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>305 263 000</b>	<b>281 960 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-142 451 000</b>	<b>8 308 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	248 060 000	246 591 000
Annen finansinntekt		11 052 000	4 859 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>259 112 000</b>	<b>251 450 000</b>
Annen finanskostnad		546 000	2 291 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>546 000</b>	<b>2 291 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>258 566 000</b>	<b>249 159 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>116 115 000</b>	<b>257 467 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	442 000	708 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>115 673 000</b>	<b>256 759 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>115 673 000</b>	<b>256 759 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Andel av resultat indre selskap		114 620 000	256 377 000
Ordinært utbytte		3 400 000	3 400 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 348 000	-3 019 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>115 672 000</b>	<b>256 758 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	1 451 000	1 150 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 451 000</b>	<b>1 150 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 535 743 000	1 562 009 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	3 038 000	3 053 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 538 781 000</b>	<b>1 565 062 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 185 202 000	1 185 202 000
Lån til foretak i samme konsern	7	4 467 648 000	4 387 648 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 652 850 000</b>	<b>5 572 850 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 193 082 000</b>	<b>7 139 062 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	15 260 000	8 253 000
Andre fordringer		11 958 000	23 072 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 218 000</b>	<b>31 325 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Pengemarkedsfond	11	538 310 000	583 560 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>538 310 000</b>	<b>583 560 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	72 380 000	135 784 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>72 380 000</b>	<b>135 784 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>637 908 000</b>	<b>750 669 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 830 990 000</b>	<b>7 889 731 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	15 735 000	15 470 000
Overkurs	8	50 148 000	48 423 000
Annen innskutt egenkapital	8	18 000 000	18 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 883 000</b>	<b>81 893 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	7 750 000	5 402 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 750 000</b>	<b>-5 402 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>76 133 000</b>	<b>76 491 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Innskudd stille interessenter	8	7 598 146 000	7 665 007 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 598 146 000</b>	<b>7 665 007 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 598 146 000</b>	<b>7 665 007 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Resultat til utbetaling	12	107 465 000	77 606 000
Leverandørgjeld		17 142 000	15 005 000
Betalbar skatt	10	743 000	773 000
Skyldige offentlige avgifter		4 126 000	-5 268 000
Utbytte	8	3 400 000	3 400 000
Annen kortsiktig gjeld	7,9	23 835 000	56 717 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>156 711 000</b>	<b>148 233 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 754 857 000</b>	<b>7 813 240 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 830 990 000</b>	<b>7 889 731 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	521 082 000	526 617 000
Gevinst / tap ved salg av eiendom	2	-5 000	145 110 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>521 077 000</b>	<b>671 727 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	949 000	787 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	234 173 000	213 595 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	326 430 000	286 832 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>561 552 000</b>	<b>501 214 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 475 000</b>	<b>170 513 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		10 253 000	4 296 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 253 000</b>	<b>4 296 000</b>
Annen finanskostnad		618 000	799 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>618 000</b>	<b>799 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 635 000</b>	<b>3 497 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-30 840 000</b>	<b>174 010 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-31 147 000	-10 666 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>307 000</b>	<b>184 676 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>307 000</b>	<b>184 676 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Resultatandel indre selskap		3 371 000	183 260 000
Ordinært utbytte		3 400 000	3 400 000
Udekket tap		-6 464 000	-1 985 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>307 000</b>	<b>184 675 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	6 983 250 000	7 109 426 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	8 042 000	7 568 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 991 292 000</b>	<b>7 116 994 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 991 292 000</b>	<b>7 116 994 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	41 948 000	18 424 000
Andre fordringer		32 221 000	33 313 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 169 000</b>	<b>51 737 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Pengemarkedsfond	11	538 310 000	583 560 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>538 310 000</b>	<b>583 560 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	41 183 000	71 294 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 183 000</b>	<b>71 294 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>653 662 000</b>	<b>706 591 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 644 954 000</b>	<b>7 823 585 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Selskapskapital	8	15 735 000	15 470 000
Overkurs	8	50 148 000	48 423 000
Annen innskutt egenkapital	8	18 000 000	18 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 883 000</b>	<b>81 893 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	17 313 000	9 939 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 313 000</b>	<b>-9 939 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 570 000</b>	<b>71 954 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	90 896 000	117 584 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>90 896 000</b>	<b>117 584 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Innskudd Stille Interessenter	8	7 258 976 000	7 435 815 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 258 976 000</b>	<b>7 435 815 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 349 872 000</b>	<b>7 553 399 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Resultat til utbetaling	12	106 390 000	76 830 000
Leverandørgjeld		42 649 000	31 186 000
Betalbar skatt	10	743 000	968 000
Skyldige offentlige avgifter		20 154 000	4 261 000
Utbytte	8	3 400 000	3 400 000
Annen kortsiktig gjeld	7,9	55 175 000	81 586 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>228 511 000</b>	<b>198 231 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 578 383 000</b>	<b>7 751 630 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 644 953 000</b>	<b>7 823 584 000</b>



**DEAS Eiendomsfond Norge I IS/AS**

Årsrapport 2022

April 2023



**deas**  
ASSET MANAGEMENT



**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.



## Innhold

Generell informasjon	04
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	
Styrets beretning	05
Resultatregnskap	12
Balanse	13
Kontantstrømoppstilling	15
Noter	16
Revisjonsberetning	27
DEAS Eiendomsfond Norge I IS	
Styrets beretning	31
Resultatregnskap	36
Balanse	37
Kontantstrømoppstilling	40
Noter	41
Revisjonsberetning	45
Fondstruktur konsern	49



For professional investors only  
- not for use by retail investors



## 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  
Simen Ingvaldsen, 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 VII's gate 5,  
Postboks 1739 Vika  
0121 Oslo - Norge

### Depotmottaker

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

### Styret i fondet

Paul Børseth  
Styreleder  
Investeringsdirektør, Eiendom  
Oslo Pensjonsforsikring

Dag Konrad Ellinggard  
Styremedlem  
Head of asset management  
DEAS Asset Management

Jon Henrik Bruvoll  
Styremedlem  
Investeringsdirektør,  
Norwegian Hull Club

Helene Jebsen Anker  
Styremedlem  
Frittstående

Helge Syrstad  
Styremedlem  
Leder Kapitalforvaltning /  
Chief Investment Officer,  
Frende Forsikring

### 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  
(selvstendig næringsdrivende bank,  
finans og eiendom)

### Investeringskomité

Investeringskomiteen er  
beslutningsdyktig ved deltagelse fra  
fire stemmeberettigede deltakere

### Fra DEAS Asset Management:

Mette Seifert  
CEO

Thomas R. Wolff  
CO-CEO

Dag Konrad Ellinggard  
Head of Asset Management Norway

Joakim Nordblad  
Head of DEAS Asset Management  
Sweden

Sanna Puhakainen  
Head of DEAS Asset Management  
Finland

Lise Berge Brattvåg,  
Fund Manager, DEAS Asset  
Management Norway

+ utfyllende medlemmer ved behov



## DEAS Eiendomsfond Norge I AS konsern

# Styrets beretning for 2022

### Hovedpunkter

Et betydelig høyere rentenivå, drevet av høy inflasjon, gjorde at trenden over mange år med stigende eiendomsverdier ble brutt i 2022. Som en konsekvens av høyere finansieringskostnader falt eiendomsverdiene i andre halvår, selv om et sterkt leiemarked og høy inflasjonsjustering av leieinntektene motvirket noe av fallet.

Fondet hadde for året en totalavkastning på -1,5 % - dette er det første året med negativ totalavkastning siden 2008. Eiendomsverdiene økte noe i første halvår, men falt betydelig i løpet av tredje og fjerde kvartal som følge av høyere avkastningskrav.

Markedsverdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet på NOK 11 420 millioner.

Det ble i 2022 ikke gjennomført noen transaksjoner i porteføljen. Fondet hadde gjennom året en tilgjengelig investeringskapasitet på om lag NOK 450 millioner som følge av eiendomssalg foregående år. Utfordringen har vært å finne eiendomskjøp som gir tilstrekkelig risikjustert avkastning i et marked med høy konkurranse. Som en konsekvens av fallende verdier i andre halvdel av 2022 har forventet risikjustert avkastning for mulige nye kjøp forbedret seg.

Styret følger tett opp arbeidet med bærekraft i Fondet, for å tilse at Fondets strategi innen området er i tråd med både marked og regulatoriske krav. Fondet gjennomgår årlig GRESB Real Estate Assessment som anses som den beste benchmark for overordnet arbeid med bærekraft innen eiendom. For 2022 fikk Fondet en score på 88 poeng av 100, opp fra 86 poeng i 2021. Dette tilsvarer

5 av 5 mulige stjerner i GRESB sin vurdering. Fondet er omfattet av reglene i åpenhetsloven, det vil bli avgitt særskilt rapport som omfatter kravene i loven. Rapporten vil bli publisert på forvalters hjemmesider.

### Virksomhetens art

DEAS Eiendomsfond Norge I AS ble stiftet 10. november 2011 under navnet Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS som følge av en omdanning av Sameiet Aberdeen Eiendomsfond Norge I, stiftet i 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".

Fondet er ett av de ledende ubelånte eiendomsfond i Norge. Fondet har ingen ansatte og forvaltes av DEAS Fund Management ("Forvalter") fra sitt hovedkontor i Oslo. Forvalter eies av DEAS Asset Management A/S ("DEAS"), en dansk forvalter av alternative investeringsfond.

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.



Brynsalléen 4, Oslo



## Status – operasjonell virksomhet

Ved utgangen av 2022 hadde Fondet en kommittert egenkapital på NOK 9 279 millioner, hvorav alt var innbetalt. Det var 88 aksjonærer.

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

Ved utgangen av 2022 var markedsverdien av eiendomsporteføljen NOK 11 420 millioner. Netto utvikling i markedsverdi for porteføljen var NOK -594 millioner. Nedgangen skyldes negativ markedsutvikling. Fondet delte ut NOK 368,8 millioner fra den løpende avkastningen til sine aksjonærer i 2022.

Det ble ikke gjort noen eiendomstransaksjoner i Fondet i 2022, til tross for at Fondet hadde investeringskapasitet og aktivt så etter investeringsmuligheter. Inngangen av året var preget av høy konkurranse om de gode objektene, og Fondet nådde ikke opp i budrundene da risikostjert avkastning ikke møtte Fondets mål. I andre halvår var det få gode objekter til salgs. Som en konsekvens av fallende verdier i andre halvdel av 2022 har forventet risikostjert avkastning for mulige nye kjøp forbedret seg.

En kraftig økning i rentenivået førte til høyere avkastningskrav for eiendom, og en nedgang i markedsverdiene. Økningen i avkastningskravet var tydelig for alle eiendomstyper, og typisk var den negative påvirkningen på verdiene størst for eiendom som hadde lavest yield i utgangspunktet. Det betyr at mange av porteføljens eiendommer med lavest risiko var blant eiendommene med svakest avkastning i 2022. Styrets forventning er at økte risikopremier i 2023 vil gjøre at eiendom med lavest risiko vil stå seg relativt sett bedre i 2023.

De tre eiendommene med størst negativt bidrag i 2022 var Tollbugata 1A, Vollsveien 2 og Pilestredet 28. Eiendommen med størst positivt bidrag for året var Karenslyst Allé 12-14, hvor et stort rehabiliteringsprosjekt ble ferdigstilt. Også Nittedalsgata 50 (handel) og Apotekergata 10 (kontor Oslo) var blant eiendommene med størst positivt bidrag til porteføljens avkastning. Generelt var utviklingen blant Fondets handelseiendommer bedre enn for kontor og lager/ logistikk, først og fremst takket være en høyere direkteavkastning og et høyere avkastningskrav i utgangspunktet, men også fordi Fondet typisk eier handelseiendom som er mindre utsatt for fall i privat forbruk enn handelseiendom generelt.

I 2022 ble det investert NOK 274,4 millioner i nybygg/ oppgradering/oppussing av eiendommene. En stor andel av dette knyttes til totalrehabiliteringen av Fondets største eiendom Karenslyst Alle 12-14, som i all hovedsak ble ferdigstilt i løpet av året. Investeringsbudsjettet for 2023 (NOK 152 millioner) er en del lavere enn for 2021 og 2022. 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. Fondet hadde per årsskiftet 31 eiendommer med 328 ulike leietakere. Totalt for 2022 ble det i porteføljen signert nye kontrakter og kontraktsforlengelser på 48 274 kvm og 301 parkeringsplasser med en samlet årsleie på NOK 79,5 millioner. Den største hendelsen på utleiesiden i 2022 var en forlengelse med Skanska i Bølerveien 61 som en konsekvens av Fondets investering i et solcelleanlegg på eiendommen.

## Leietakersammensetning

	2019	2020	2021	2022
Offentlige leietakere	16 %	16 %	18 %	17 %
15 største private leietakere	42 %	44 %	42 %	43 %
Øvrige	41 %	40 %	40 %	40 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Geografisk fordeling (% av markedsverdi)

	2019	2020	2021	2022
Oslo	55 %	55 %	55 %	56 %
Trondheim	11 %	10 %	10 %	10 %
Bergen	8 %	8 %	8 %	8 %
Stavanger	1 %	1 %	1 %	1 %
Andre (i hovedsak Oslo-området)	24 %	26 %	26 %	25 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



Den økonomiske ledigheten i Fondet var 3,2 % ved utgangen av 2022, ned fra 5,0 % året før. De største bidragene til redusert ledighet var nye kontrakter signert i Pilestredet 28 og Kanalveien 105. Til tross for forventninger om et noe svakere leiemarked i 2023 ventes porteføljens ledighet å kunne holdes på et forholdsvis lavt nivå. Totalt utløper 9 % av porteføljens kontraktsfestede leie i løpet av året. Det må uansett over tid forventes noe ledighet i en stor, diversifisert portefølje som Fondets.

Gjennomsnittlig vektet restløpetid på leiekontraktene var 6,0 år per 1. januar 2023, relativt uendret fra 6,3 år ved inngangen til året.

Fondet mottok ikke innløsningskrav i løpet av 2022. Forvalter mottok etter publisering av VEK for 4. kvartal 2022 en innløsningsanmodning på NOK 50 millioner fra en investor som ønsker å redusere sin eksponering i eiendom. Eksisterende investorer fikk tilbud om å kjøpe innløste andeler på forkjøpsrett, men ingen ønsket å benytte seg av dette. Da Fondet hadde tilstrekkelig med kontanter til å møte denne innløsningen ble denne løst pr februar 2023.

I løpet av 2022 ble 440 andeler av totalt 15 802 IS-andeler ved utgangen av året omsatt i annenhåndsmarkedet. Markedsverdi for nevnte andeler med tilhørende aksjer i DEAS Eiendomsfond Norge I AS var NOK 337,3 millioner ved oppgjørstidspunktet. Det var ved årsslutt 2022 ikke tegnet kapital som ikke var innkalt.

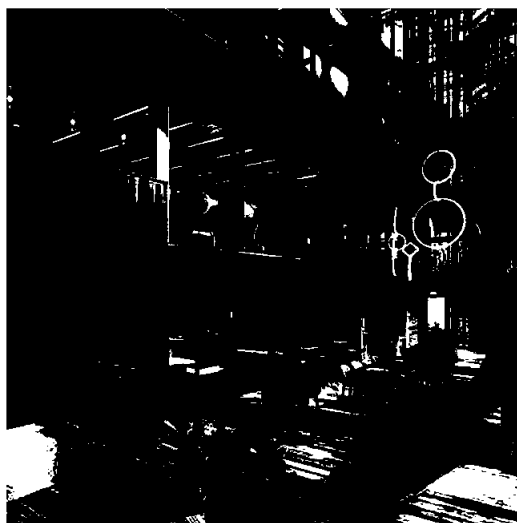
For 2022 var det 45 av deltakerne (55 % av kapitalen) som benyttet seg av muligheten til å reinvestere de kvartalsvise utdelingene fra Fondet. Det ble totalt reinvestert for NOK 185,6 millioner i 2022. For 2023 har 40 av deltakerne (50 % av kapitalen) ønsket å benytte seg av muligheten til å reinvestere utdelingene. Tross noe lavere andel deltakere som ønsker reinvestering, ventes det at reinvestert beløp for 2023 blir en del høyere enn for 2022. Dette skyldes i hovedsak at Fondet mottar leieinntekter fra sin største eiendom Karenslyst Alle 12-14 hele året, at ledigheten er redusert og at indeksregulering pr 1. januar 2023 ble på hele 6,5 % for de aller fleste av porteføljens leiekontrakter.

## Reinvesteringer

	2019	2020	2021	2022
Antall investorer	49	46	45	45
Beløp	251,8	246,1	248,8	185,6



Vollsveien 6, Lysaker



Apotekergata 10, Oslo



## Bærekraft

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

Fondet har en ESG policy som består av flere hovedområder som samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Fondets og eiendommenes forvaltning. Denne policy er i samsvar med FNs bærekraftsmål.

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 miljødata, 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.

Alle bygninger er energimerket i henhold til offentlige krav.

Totalt var ca 43 % av porteføljen, målt i verdi, sertifisert enten med BREEAM (nybygg) eller BREEAM In-Use (eksisterendebygg) ved årsslutt 2022. Ytterligere 10 % er i sertifiseringsprosess. Sistnevnte eiendommer var planlagt sertifisert i 2022, men grunnet forsinkelser hos organisasjonen BRE som står for sertifiseringer vil ikke sertifisering av disse fullføres før i starten av 2023. Ytterligere 33 % av porteføljen er planlagt sertifisert i løpet av 2023. Målet er å bruke sertifisering til å forbedre hver enkelt eiendom med tanke på bærekraft, og forbedre score oppnådd i sertifisering ved resertifisering som må gjennomføres hvert tredje år.

Ved rehabilitering og nybygg skal forvalters miljøstandarder og mulighet for BREEAM sertifisering vurderes ved planlegging og prosjektering, herunder også mulighetene for gjenbruk.

Fondet klassifiseres årlig av organisasjonen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) sin bærekraftsundersøkelse. GRESB er en organisasjon som jobber for å fremme rapportering om bærekraft og gir bedre mulighet for å sammenligne eiendomsforvalteres bærekraftspraksis. Fondet oppnådde for 2022 en score på 88 poeng, noe som gir 5 av 5 mulige stjerner og plasserer Fondet som nummer 4 av 51 sammenlignbare porteføljer (utvalg av diversifiserte eiendomsporteføljer i Nord-Europa).

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere for deltakerne i Fondet inkluderes en utvidet bærekraftsrapportering i kvartalsrapporten. Denne oppdateres halvårlig.

Fondet er klassifisert som et Artikkel 8 fond under SFDR (EUs offentliggjøringsforordning). Et fond markedsført som artikkel 8 er et fond som fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper, og SFDR-regelverket stiller da krav til åpenhet og rapportering knyttet til bærekraft.

## Styret

Styret består av fire menn og en kvinne. Det er i løpet av 2022 gjennomført fem ordinære styremøter, 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:

- Årlig gjennomgang av Fondets VEK-beregning og prinsipper for beregning av latent skatt.
- Oppfølging av arbeidet med bærekraft hos forvalter og Fondet, herunder EUs taksonomis betydning for marked og fond, åbenhetsloven og implementering av aktiviteter i porteføljen.
- Styreevaluering inklusive vurdering av styrets utførelse av oppgaver ihht Styreinstruksen og Informasjonsmemorandumet.
- Styret har i løpet av året besøkt flere av Fondets eiendommer, med fokus på eiendommer som har vært eller er under rehabilitering.

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 2022 var -1,5 %, fordelt på 3,4 % utbetaling og -4,9 % 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 7,1 % 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' (morselskapet) overskudd i 2022:

NOK	
Avsatt til utbytte	NOK 3.400.000
Overført fra annen egenkapital	NOK -2.348.195
<b>Sum disponert årsresultat</b>	<b>NOK 1.051.805</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 2022 og bokført verdi.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I AS, morselskapet, utgjør NOK 1,1 millioner som utgjøres av et driftsresultat på NOK -142,5 millioner, finansielt resultat på NOK 258,6 millioner og andel resultat til indre selskap på NOK 114,6 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 72,8 millioner.

Fondets bokførte egenkapital pr 31.12.2022 er NOK 67 millioner og innskudd fra stille interessenter utgjør NOK 7 259,0 millioner. Styret vurderer egenkapitalen som forsvarlig i forhold til den virksomheten Fondet driver. Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I AS konsern utgjør NOK -3,1 millioner som består av et driftsresultat på NOK -40,5 millioner, finansielt resultat på NOK 9,6 millioner, netto skattebelastning på NOK -31,1 millioner samt andel resultat til indre selskap på konsernnivå på NOK 3,4 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære

regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 234,2 millioner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 179,0 millioner. Kontantstrøm hensyntatt kapitalendringer, utdelinger og investeringer var negativ med NOK -75,5 millioner.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

## Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Forvalter mottok etter publisering av VEK for 4. kvartal 2022 en innløsningsanmodning på NOK 50 millioner fra en investor som ønsker å redusere sin eksponering i eiendom. Eksisterende investorer fikk tilbud om å kjøpe innløste andeler på forkjøpsrett, men ingen ønsket å benytte seg av dette. Da Fondet hadde tilstrekkelig med kontanter til å møte denne innløsningen ble denne løst pr februar 2023. Det ble i januar reinvestert MNOK 54,2 av utdelingen for 4. kvartal 2022.

Det er uenighet om størrelsen på slutttoppgjøret med entreprenør på Karenslyst alle 12-14. Det er avsatt i regnskapet det Forvalter og styre mener er mest sannsynlig utfall av saken, i samråd med Selskapets advokat.

Styret er ikke kjent med at det er inntrådt andre hendelser i 2023 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 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 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 kan også løses ved å redusere de kvartalsvise utbetalingene til eierne og/eller ved emisjoner. Forvalter har rutiner for å følge opp Fondets likviditetssituasjon løpende.

I 2022 var verdiutviklingen for porteføljen negativ 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.

## Styret



**Paul Børseth**  
Styreleder

Investeringsdirektør  
Eiendom, Oslo  
Pensjonsforsikring



**Helge Syrstad**  
Styremedlem

Leder  
Kapitalforvaltning,  
Frende Forsikring



**Dag Konrad Ellinggard**  
Styremedlem

Head of asset  
management, DEAS  
Asset Management  
Norge



**Helene Jebsen Anker**  
Styremedlem

Frittstående



**Jon Henrik Bruvoll**  
Styremedlem

Investeringsdirektør  
Norwegian Hull Club



## Fremtidig utvikling

Etter flere år med sterk utvikling av verdiene i eiendomsmarkedet, drevet av både fallende avkastningskrav og stigende leiepriser, snudde markedet i 2022. En betydelig økning i renter og finansieringskost førte til økte avkastningskrav også for eiendom, som bare delvis ble oppveid for av høyere markedsleier og høy inflasjonsjustering av kontraktsleiene. Ved inngangen av 2023 er markedet fortsatt preget av at kjøpere og selgere ikke helt finner hverandre, og finansieringsrenten for nye lån vil for mange eiendommer fortsatt være høyere enn den løpende direkteavkastningen for eiendommen.

Renteøkninger, høye strømpriser og generell høy prisvekst gjør at private husholdningers disponible inntekt er betydelig svekket og mange bedrifter ventes også få større utfordringer knyttet til sin likviditet. Dette kan få innvirkning på betalingsevnen til noen av Fondets leietakere, og Forvalter har implementert mekanismer for å logge og håndtere henvendelser fra slike leietakere.

I lys av økt uro i finansmarkedene etter at Silicon Valley Bank gikk over ende i mars 2023 ønsker Styret å ha økt fokus på likviditetsstyring og motpartrisiko. Dette innebærer hyppigere likviditetsprognoser, samt vurderinger knyttet til plasseringsstrategi for overskuddslikviditet.

Styret vurderer Fondets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vektning mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning. Fondet er ubelånt, har lav ledighet og tilfredsstillende verdivektet restløpetid. Kun 9 % av Fondets kontraktsfestede leie utløper i 2023. For perioden de påfølgende fem årene utløper mellom 9 % og 14 % 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 utleiearbeid som viktige suksesskriterier for å sikre porteføljens samlede leiepotensial fremover.

Oslo, 17. mars 2023

Paul Børseth  
Styrets leder

Helge Syrstad  
Styremedlem

Dag Konrad Ellinggard  
Styremedlem

Helene Jebesen Anker  
Styremedlem

Jon Henrik Bruvoll  
Styremedlem

Lars Flåøyen  
Daglig leder



## Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap (NOK 1000)		Konsern	
2022	2021	Note		Note	2022	2021
			<b>Driftsinntekter</b>			
172 736	162 812	2	Leieinntekter	2	521 082	526 617
117 532	-	2	Tap/Gevinst ved salg av eiendom	2	-5	145 110
<b>290 268</b>	<b>162 812</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>521 077</b>	<b>671 727</b>
			<b>Driftskostnader</b>			
787	949	4	Lønnskostnad	4	949	787
65 044	72 845	5	Av- og nedskrivning på varige driftsmidler	5	234 173	213 595
216 129	231 469	3,4	Andre driftskostnader	3,4	326 430	286 832
<b>281 960</b>	<b>305 264</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>561 551</b>	<b>501 214</b>
<b>8 308</b>	<b>-142 452</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 474</b>	<b>170 513</b>
			<b>Finansinntekter og kostnader</b>			
246 591	248 060	7	Finansinntekt fra selskap i samme konsern			
4 859	11 052		Annen finansinntekt		10 253	4 296
-2 291	-546		Annen finanskostnad		-618	-799
<b>249 159</b>	<b>258 566</b>		<b>Sum netto finansinntekt</b>		<b>9 635</b>	<b>3 496</b>
<b>257 467</b>	<b>116 114</b>		<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-30 840</b>	<b>174 010</b>
<b>256 377</b>	<b>114 620</b>		<b>Resultatandel indre selskap</b>		<b>3 371</b>	<b>183 260</b>
<b>1 089</b>	<b>1 494</b>		<b>Årsresultat før skatt</b>		<b>-34 211</b>	<b>-9 251</b>
			<b>Skatter</b>			
773	743	10	Betalbar skatt	10	743	968
-65	-301	10	Endring i utsatt skatt	10	-31 890	-11 634
<b>708</b>	<b>442</b>		<b>Sum skatter</b>		<b>-31 147</b>	<b>-10 666</b>
<b>381</b>	<b>1 052</b>		<b>Årsresultat etter skatt</b>		<b>-3 064</b>	<b>1 415</b>
			<b>Anvendelse av årsresultatet</b>			
-3 019	-2 348		Avsatt til annen egenkapital		-6 464	-1 985
3 400	3 400		Avsatt til utbytte		3 400	3 400
<b>381</b>	<b>1 052</b>		<b>Sum anvendelse</b>		<b>-3 064</b>	<b>1 415</b>





## Balanse: egenkapital/gjeld

Morselskap		Balanse (NOK 1000)			Konsern	
31.12.2022	31.12.2021	Note		Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
<b>Egenkapital</b>						
<b>Innskutt egenkapital</b>						
15 470	15 735	8	Selskapskapital	8	15 735	15 470
48 423	50 148	8	Overkurs	8	50 148	48 423
18 000	18 000	8	Innskutt annen egenkapital	8	18 000	18 000
<b>81 893</b>	<b>83 883</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 883</b>	<b>81 893</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
-5 402	-7 750	8	Annen egenkapital / Udekket tap	8	-17 313	-9 939
<b>-5 402</b>	<b>-7 750</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 313</b>	<b>-9 939</b>
<b>76 491</b>	<b>76 133</b>		<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 571</b>	<b>71 954</b>
<b>Gjeld</b>						
<b>7 665 007</b>	<b>7 598 146</b>	<b>8</b>	<b>Innskudd stille interessenter</b>	<b>8</b>	<b>7 258 976</b>	<b>7 435 815</b>
<b>Betingede forpliktelser</b>						
		10	Utsatt skatt	10	90 896	117 584
-	-		Sum betingede forpliktelser		90 896	117 584
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
77 606	107 465	12	Resultat til utbetaling	12	106 390	76 830
15 005	17 142		Leverandørgjeld		42 649	31 186
-5 268	4 126		Skyldige offentlige avgifter		20 154	4 261
-	-	7	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
773	743	10	Betalbar skatt	10	743	968
3 400	3 400	8	Avsatt utbytte	8	3 400	3 400
56 718	23 835	9,7	Annen kortsiktig gjeld	9,7	55 175	81 586
-	-		Innbetalt kapital ikke tildelt andeler		-	-
<b>148 233</b>	<b>156 711</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>228 511</b>	<b>198 231</b>
<b>7 813 240</b>	<b>7 754 856</b>		<b>Sum gjeld</b>		<b>7 578 383</b>	<b>7 751 630</b>
<b>7 889 731</b>	<b>7 830 989</b>		<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 644 954</b>	<b>7 823 584</b>

I Styret for DEAS Eiendomsfond Norge I AS – Oslo, 17. mars 2023

Paul Børseth  
Styrets leder

Helge Syrstad  
Styremedlem

Dag Konrad  
Ellinggard  
Styremedlem

Helene Jebesen  
Anker  
Styremedlem

Jon Henrik  
Bruvoll  
Styremedlem

Lars Flåøyen  
Daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Kontantstrømoppstilling (NOK 1000)		Konsern	
2022	2021	Note	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
1 494	1 089			-30 840	174 010
114 620	256 377			-	-
64 845	68 044		5	231 482	202 719
8 000	-3 000		5	2 691	10 876
-	-117 532		2	5	-145 110
-7 007	5 292			-23 524	-641
2 137	15 196			11 463	29 483
-12 715	-8 957			-12 138	-59 994
<b>171 374</b>	<b>216 509</b>			<b>179 138</b>	<b>211 344</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
-	320 897		5	-	392 683
-46 562	-41 720		5	-101 033	-395 037
-	-				
-80 000	-232 532				
<b>-126 562</b>	<b>46 645</b>			<b>-101 033</b>	<b>-2 354</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
-	-		8	-	-
185 563	248 814		8	185 563	248 814
-339 028	-404 001			-339 028	-404 001
<b>-153 465</b>	<b>-155 186</b>			<b>-153 465</b>	<b>-155 186</b>
<b>-108 654</b>	<b>107 968</b>			<b>-75 360</b>	<b>53 803</b>
719 344	611 376			654 853	601 050
<b>610 690</b>	<b>719 344</b>			<b>579 493</b>	<b>654 853</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 regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022. 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 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.

##### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført.

##### 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 I. 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.



Brynsalléen 4, Oslo



Noter (NOK1000)	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
<b>Note 2 Leieinntekter</b>				
<b>Leieinntekter</b>	<b>521 082</b>	<b>526 617</b>	<b>162 812</b>	<b>172 736</b>
Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Dette gjelder både for 2021 og 2022.				
<b>Gevinst solgte bygg</b>				
Vederlag	-	384 105	0	311 852
Rest bokført verdi inkl omkostninger	5	-238 995	0	-194 320
<b>Tap /Gevinst</b>	<b>-5</b>	<b>145 110</b>	<b>0</b>	<b>117 532</b>

### Note 3 Andre driftskostnader

Driftskostnader unntatt avskrivninger er oppdelt i:				
Drift og vedlikehold eiendommer	225 605	199 446	151 818	146 682
Førvaltning *	91 647	82 448	74 627	65 410
Administrasjon	7 605	5 002	4 011	4 267
Tap på fordring	1 574	-64	1 013	-230
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>326 430</b>	<b>286 832</b>	<b>231 469</b>	<b>216 129</b>

\* Kapitalforvaltningshonorar til Deas Fund Management AS inkl mva - grad.  
Det er kostnadsført NOK 166,3 millioner i cap - ex på byggene i konsernet i 2022 og NOK 144,4 millioner i 2021.

### Note 4 Lønnskostnader

Lønninger	537	516	537	516
Valgkomite	70	40	70	40
Arbeidsgiveravgift	88	73	88	73
Styreansvarsforsikring	203	115	203	115
Annen godtgjørelse	52	43	52	43
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>949</b>	<b>787</b>	<b>949</b>	<b>787</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte i året

	0	0	0	0
--	---	---	---	---

<b>Styrets godtgjørelse</b>				
Lønn	537	516	537	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 2022.

#### Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

Revisjon	853	824	286	300
Revisjonsbistand samt attestasjonsbistand	374	376	357	386
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre tjenester	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1 227</b>	<b>1 200</b>	<b>643</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	111 464	2 122 144	34 117	40 693	4 684	2 313 100
Tilgang	-	16 313	-	45 921	609	62 843
Avgang	-	-	-	-	-	0
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	-	-	-16 313	-	-16 313
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>111 464</b>	<b>2 138 457</b>	<b>34 117</b>	<b>70 301</b>	<b>5 293</b>	<b>2 359 630</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	745 480	34 117	0	2 255	781 851
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	39 000	0	0	0	39 000
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>111 464</b>	<b>1 353 977</b>	<b>0</b>	<b>70 301</b>	<b>3 038</b>	<b>1 538 779</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	10 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	10 år		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden.						
Årets avskrivninger	-	63 888	332	-	625	64 845
Årets nedskrivninger	-	8 000	-	-	-	8 000
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
<b>Konsernet</b>	<b>Tomt</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Omkost. aktivert</b>	<b>Prosjekter</b>	<b>Inventar, Maskiner</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01	1 587 432	6 692 933	102 733	132 854	13 286	8 529 238
Tilgang	-	5 398	37	109 524	2 122	117 081
Avgang	-	-15 454	-4 033	-	-	-19 487
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	99 855	-	-99 855	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 587 432</b>	<b>6 782 732</b>	<b>98 737</b>	<b>142 523</b>	<b>15 408</b>	<b>8 626 832</b>
Akkumulerte av og nedskrivninger 01.01	-	1 348 349	47 300	-	5 718	1 401 368
Avgang ved salg	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivninger	-	228 189	1 646	-	1 647	231 482
Årets nedskrivninger	-	2 691	-	-	-	2 691
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	1 520 908	48 946	-	7 366	1 577 220
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	58 320	-	-	-	58 320
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 587 432</b>	<b>5 203 503</b>	<b>49 792</b>	<b>142 523</b>	<b>8 042</b>	<b>6 991 292</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	2 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	50 år		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden.						
Årets avskrivninger	-	228 189	1 646	-	1 647	231 482
Årets nedskrivninger	-	2 691	-	-	-	2 691
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-



## Note 6 Konsernendringer 2022

Det har ikke vært endringer i konsernstrukturen i 2022

## Note 7 Konsoliderte datterselskap i konsernet

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
<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 Kombibyggs 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 %



Datterselskap av morselskapet	Anskaffelsestidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretningskontor	Eierandel / stemmeandel	Anskaffelseskost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	37	78	-10
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	17.11.2011/ 03.09.2019	Oslo	100 %	1 185 165	1 225 908	-33 857
				<b>1 185 202</b>	<b>1 225 986</b>	<b>-33 867</b>

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selskap	Langs fordringer 31.12.22	Langs fordringer 31.12.21
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	4 467 648	4 387 648
<b>Sum lån til datterselskap</b>	<b>4 467 648</b>	<b>4 387 648</b>

Lånebetingelser

Lånet er i 2022 forrentet med 5,50 % fra 01.01.-30.09, og 6 % fra 01.10.-31.12. Lånet har en fastrente som endres en gang i året. Lånet er ansvarlig lån og forfaller innen 5 år fra balansedato.



## Note 8 Egenkapital og innskudd stille interessenter

Morselskap	Selskaps- kapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Annen egen- kapital	Sum egen- kapital mor	Sum innskudd stille interessenter
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2022	15 470	48 423	18 000	-5 402	76 491	7 665 007
Reinvesteringer	265	1 725	-	-	1 990	183 707
Emisjon	0	-	-	-	-	-
Årets resultat	0	-	-	1 052	1 052	114 620
Avsatt utbytte	0	-	-	-3 400	-3 400	-
Resultat til utbetaling 2022	0	-	-	-	-	-365 189
<b>Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2022</b>	<b>15 735</b>	<b>50 148</b>	<b>18 000</b>	<b>-7 750</b>	<b>76 133</b>	<b>7 598 146</b>

Konsern	Selskaps- kapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Annen egen- kapital	Sum egen- kapital mor	Sum innskudd stille interessenter
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2022	15 470	48 423	18 000	-9 939	71 954	7 435 815
Reinvesteringer	265	1 725	-	-	1 990	185 563
Emisjon	-	-	-	-	-	-
Awik fra 2021 til 2022	-	-	-	-910	-910	3 105
Årets resultat	-	-	-	-3 064	-3 064	3 371
Avsatt utbytte	-	-	-	-3 400	-3 400	-
Resultat til utbetaling 2022	-	-	-	-	-	-368 877
<b>Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2022</b>	<b>15 735</b>	<b>50 148</b>	<b>18 000</b>	<b>-17 313</b>	<b>66 571</b>	<b>7 258 976</b>

Selskapets største deltakere er Oslo Pensjonsforsikring og ConocoPhillips Pensjonskasse.  
Selskapets aksjekapital består av 157 352 764 aksjer og 666 899 tegningsretter pålydende NOK 0,1.



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

Investornavn	Andel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	9,43 %	9,43 %
Conocophillips Norge Pensjonskasse	5,90 %	5,90 %
Gjensidigestiftelsen	5,13 %	5,13 %
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	3,43 %	3,43 %
Bergen kommunale Pensjonskasse	3,42 %	3,42 %
Norges Bank Pensjonskasse	3,37 %	3,37 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i hovedstadsområdet	3,30 %	3,30 %
Trondheim kommunale Pensjonskasse	3,30 %	3,30 %
Kristiansand kommunale Pensjonskasse	3,30 %	3,30 %
Frende Skadeforsikring AS	3,20 %	3,20 %
Tromsø kommunale Pensjonskasse	3,06 %	3,06 %
A/S Norske Shell Pensjonskasse	3,03 %	3,03 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	2,89 %	2,89 %
Nortura Kopnsernpensjonskasse	2,48 %	2,48 %
BKK Pensjonskasse	2,32 %	2,32 %
Sandnes kommunale Pensjonskasse	2,28 %	2,28 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	2,22 %	2,22 %
Viken Pensjonskasse	2,09 %	2,09 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	2,08 %	2,08 %
Norwegian Hull Club	1,74 %	1,74 %
Sum 20 største	67,98 %	67,98 %
Sum øvrige	32,02 %	32,02 %
<b>SUM</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

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

## 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		
	2022	2021		2022	2021	
Betalbar skatt	743	968		743	773	
Endring i utsatt skatt	-26 688	-22 979		-301	-65	
Andre endringer	-5 203	13 306		-	-	
Vurdert kjøp, avvik fra 22 %	-	-1 961		-	-	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-31 147</b>	<b>-10 666</b>		<b>443</b>	<b>708</b>	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>						
Resultat før skattekostnad	-30 840	174 010		116 114	257 467	
Endring midlertidige forskjeller bygg	212 878	115 130		110 881	57 088	
Endring midlertidige forskjeller GT konto	40 270	-49 146		25 230	-27 973	
Endring midlertidige forskjeller fordringer	497	-233		497	-233	
Resultatposter før vår eiertid	-	-4 889		-	-	
Andre endringer	-29 441					
Permanente forskjeller inkl R- gevinst ved salg av SPV	-	-		3 027	2 136	
Endring underskudd til fremføring	62 385	54 500		-	-	
Skattepliktig inntekt	255 749	289 373		255 749	288 486	
Deltakerlignet	-252 370	-284 971		-252 370	-284 971	
Grunnlag for betalbar skatt	3 379	4 401		3 379	3 514	
<b>Betalbar skatt 22 %</b>	<b>743</b>	<b>968</b>		<b>743</b>	<b>773</b>	
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>743</b>	<b>968</b>		<b>743</b>	<b>773</b>	
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>						
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Midlertidige forskjeller bygg	1 657 830	1 754 304	-96 473	-759 860	-648 979	-110 881
Netto tilgang ved transaksjoner, merverdier	-16 222	100 220	-116 441			
Gevinst og tapskonto	110 883	151 153	-40 270	100 920	126 150	-25 230
Midlertidige forskjeller fordringer	-443	54	-497	-443	54	-497
Fremførbart underskudd	-	-62 385	62 385	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>1 752 049</b>	<b>1 943 346</b>	<b>-191 297</b>	<b>-659 383</b>	<b>-522 774</b>	<b>-136 609</b>
Deltakerlignet midlertidige forskjeller	659 383	522 774		659 383	522 774	
Selskapets andel av deltakerlignet midlertidige forskjeller (1%)	-6 594	-5 228		-6 594	-5 228	
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 404 838</b>	<b>2 460 893</b>		<b>652 789</b>	<b>517 547</b>	



Utsatt skatt oppført i konsernregnskapet 2022	Grunnlag utsatt skatt	Grunnlag utsatt skatt	Balansført utsatt skatt*	Grunnlag utsatt skatt	Grunnlag utsatt skatt	Endring
Konsernets midlertidige forskjeller	2 411 432	2 466 120	92 262			
Selskapets andel av deltakerlignede midlertidige forskjeller (1%)	-6 594	-5 228	-1 366	-6 594	-5 228	
<b>Utsatt skatt / skattefordel pr 31.12.</b>	<b>2 404 838</b>	<b>2 460 893</b>	<b>90 896</b>	<b>-1 451</b>	<b>-1 150</b>	<b>-301</b>

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

	2022	2021
Utsatt skatt beregnet med nominell skattesats	529 064	541 396
Utsatt skatt beregnet til nåverdi	90 896	117 584
<b>Forskjell *</b>	<b>438 168</b>	<b>423 813</b>

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

	2022	2021
22 % skatt av resultat før skatt	-6 785	38 282
22 % av midlertidige og permanente forskjeller	63 049	25 380
Deltakerlignet	-55 521	-62 694
<b>Betalbar skatt</b>	<b>743</b>	<b>968</b>
Effektiv skattesats	-2,41 %	0,56 %

#### Note 11 Bundne midler

Konsernet har ingen kassekreditt, andre trekkrettigheter eller restriksjoner på bruken av bankmidlene. Bunde 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 2022, som er utbetalt i januar 2023, kan da oppsummeres som følger:

**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 "avkastning" 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 2022 utgjør NOK 89,0 millioner ( NOK 82,4 millioner for 2021 ). Beløpene er ex mva.

Kostnadsførte utleiehonorarer til DEAS Fund Management AS for 2022 utgjør NOK 4,6 millioner

( NOK 2,8 millioner for 2021 ). Honorar knyttet til omkostning ved transaksjoner er i 2022 NOK millioner 0,0 ( NOK 2,4 millioner i 2021). Videre er det ikke fakturert innløsningshonorar eller suksesshonorar i 2021 eller 2022.

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**

Det er uenighet om størrelsen på sluttoppgjøret med entreprenør på Karenslyst alle 12-14. Vi har avsatt i regnskapet det vi mener er mest sannsynlig utfall av saken, i samråd med vår advokat.

Konsernet har mottatt et innløsningskrav på MNOK 50 fra en investor. Kravet er imøtegått med innløsning av pegemarkedsfond og nedsettelse av selskapskapitalen.

Selskapet hadde ved årsskiftet intet i tegnet kapital for innkalling. Det er tilkommet reinvestering for Q4 NOK 54,2 millioner

Markedet for næringseiendom er de første månedene av 2023 preget av lav transaksjonsaktivitet og effekter av et høyere rentenivå.

Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet vedtok å holde styringsrenten uendret på 2,75 prosent i januar, med bakgrunn i tegn på at prisveksten internasjonalt ikke lenger er tiltagende. Samtidig signaliserer komiteen at det vil være behov for å øke styringsrenten noe videre.



Til generalforsamlingen i DEAS Eiendomsfond Norge I AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DEAS Eiendomsfond Norge I AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i styrets beretning. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i styrets beretning.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- 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 regnskapskikk 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. Betyggende 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, 17. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

**Name**  
Haglund, Geir

**Method**  
BANKID\_MOBILE

**Date**  
2023-04-12 10:23

**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 – 29



Tollbugata 1A, Oslo

**DEAS Eiendomsfond Norge I IS**

# Styrets beretning for 2022

**Hovedpunkter**

Som en konsekvens av høyere finansieringskostnader falt Selskapets eiendomsverdier i andre halvår, selv om et sterkt leiemarked og høy inflasjonsjustering av leieinntektene motvirket noe av fallet. Totalavkastning for året ble på -1,5 %, og dette er det første året med negativ totalavkastning siden 2008.

Markedsverdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet på NOK 11 420 millioner.

Det ble i 2022 ikke gjennomført noen transaksjoner i porteføljen. Selskapet hadde gjennom året en tilgjengelig investeringskapasitet på om lag NOK 450 millioner som følge av eiendomssalg foregående år. Utfordringen har vært å finne eiendomskjøp som gir tilstrekkelig risikjustert avkastning i et marked med høy konkurranse. Som en konsekvens av fallende verdier i andre halvdel av 2022 har forventet risikjustert avkastning for mulige nye kjøp forbedret seg.

Styret følger tett opp arbeidet med bærekraft i Selskapet, for å tilse at Selskapets strategi innen området er i tråd med både marked og regulatoriske krav.

**Virksomhetens art**

DEAS Eiendomsfond Norge I IS ble stiftet 10. november 2011 under navnet Aberdeen Eiendomsfond Norge I IS som følge av en omdanning av Sameiet Aberdeen Eiendomsfond Norge I, stiftet i 2004, og vil heretter betegnes «Selskapet». Samtidig ble også Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS ("Hovedmannen") stiftet med formål om å være hovedmann i Selskapet.

Selskapet forvaltes av DEAS Fund Management ("Forvalter") fra sitt hovedkontor i Oslo. Forvalter eies av DEAS Asset Management A/S ("DEAS"), en dansk forvalter av alternative investeringsfond.

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. 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 utgangen av 2022 hadde Selskapet en kommittert egenkapital på NOK 9 195 millioner, hvorav alt var innbetalt. Det var 88 aksjonærer. Selskapet hadde per årsskiftet en investeringskapasitet på ca NOK 450 millioner.

Ved utgangen av 2022 var markedsverdien av eiendomsporteføljen NOK 11 420 millioner. Netto utvikling i markedsverdi for porteføljen var NOK -593 millioner. Nedgangen skyldes negativ markedsutvikling. Selskapet delte ut NOK 368,8 millioner fra den løpende avkastningen til sine aksjonærer i 2022.



Nøstegaten 58, Bergen



Det ble ikke gjort noen eiendomstransaksjoner i 2022, til tross for at Selskapet hadde investeringskapasitet og aktivt så etter investeringsmuligheter. Inngangen av året var preget av høy konkurranse om de gode objektene, og Selskapet nådde ikke opp i budrundene da risikostjert avkastning ikke møtte Selskapets mål. I andre halvår var det få gode objekter til salgs. Som en konsekvens av fallende verdier i andre halvdel av 2022 har forventet risikostjert avkastning for mulige nye kjøp forbedret seg.

En kraftig økning i rentenivået førte til høyere avkastningskrav for eiendom, og en nedgang i markedsverdiene. Økningen i avkastningskravet var tydelig for alle eiendomstyper, og typisk var den negative påvirkningen på verdiene størst for eiendom som hadde lavest yield i utgangspunktet. Det betyr at mange av Selskapets eiendommer med lavest risiko var blant eiendommene med svakest avkastning i 2022. Styrets forventning er at økte risikopremier i 2023 vil gjøre at eiendom med lavest risiko vil stå seg relativt sett bedre i 2023.

De tre eiendommene med størst negativt bidrag i 2022 var Tollbugata 1A, Vollsveien 2 og Pilestredet 28. Eiendommen med størst positivt bidrag for året var Karenslyst Allé 12-14, hvor et stort rehabiliteringsprosjekt ble ferdigstilt. Også Nittedalsgata 50 (handel) og Apotekergata 10 (kontor Oslo) var blant eiendommene med størst positivt bidrag til porteføljens avkastning. Generelt var utviklingen blant porteføljens handelseiendommer bedre enn for kontor og lager/logistikk, først og fremst takket være en høyere

direkteavkastning og et høyere avkastningskrav i utgangspunktet, men også fordi Fondet typisk eier handelseiendom som er mindre utsatt for fall i privat forbruk enn handelseiendom generelt.

I 2022 ble det investert NOK 274,4 millioner i nybygg/oppgradering/oppussing av eiendommene. En stor andel av dette knyttet til totalrehabiliteringen av Selskapets største eiendom Karenslyst Alle 12-14, som i all hovedsak ble ferdigstilt i løpet av året. Investeringsbudsjettet for 2023 (NOK 152 millioner) er en del lavere enn for 2021 og 2022. Investeringene i porteføljens de siste årene har ikke bare bidratt til høyere utleiegrad, men også forbedret kvaliteten i porteføljens og redusert andel enbrugerbygg.

Porteføljens er godt diversifisert med hensyn på eiendomstype og beliggenhet. Selskapet hadde per årsskiftet 31 eiendommer med 328 ulike leietakere. Totalt for 2022 ble det i porteføljens signert nye kontrakter og kontraktsforlengelser på 48 274 kvm og 301 parkeringsplasser med en samlet årsleie på NOK 79,5 millioner. Den største hendelsen på utleiesiden i 2022 var en forlengelse med Skanska i Bølerveien 61 som en konsekvens av Selskapets investering i et solcelleanlegg på eiendommen.

## Leietakersammensetning

	2019	2020	2021	2022
Offentlige leietakere	16 %	16 %	18 %	17 %
15 største private leietakere	42 %	44 %	42 %	43 %
Øvrige	41 %	40 %	40 %	40 %
Sum	100 %	100 %	100 %	100 %

## Geografisk fordeling (% av markedsverdi)

	2019	2020	2021	2022
Oslo	55 %	55 %	55 %	56 %
Trondheim	11 %	10 %	10 %	10 %
Bergen	8 %	8 %	8 %	8 %
Stavanger	1 %	1 %	1 %	1 %
Andre (i hovedsak Oslo-området)	24 %	26 %	26 %	25 %
Sum	100 %	100 %	100 %	100 %



Den økonomiske ledigheten i porteføljens var 3,2 % ved utgangen av 2022, ned fra 5,0 % året før. De største bidragene til redusert ledighet var nye kontrakter signert i Pilestredet 28 og Kanalveien 105. Til tross for forventninger om et noe svakere leiemarked i 2023 ventes porteføljens ledighet å kunne holdes på et forholdsvis lavt nivå. Totalt utløper 9 % av porteføljens kontraktsfestede leie i løpet av året. Det må uansett over tid forventes noe ledighet i en stor, diversifisert portefølje som Selskapets.

Gjennomsnittlig vektet restløpetid på leiekontraktene var 6,0 år per 1. januar 2023, relativt uendret fra 6,3 år ved inngangen til året.

Selskapet mottok ikke innløsningskrav i løpet av 2022. Forvalter mottok etter publisering av VEK for 4. kvartal 2022 en innløsningsanmodning på NOK 50 millioner fra en investor som ønsker å redusere sin eksponering i eiendom. Eksisterende investorer fikk tilbud om å kjøpe innløste andeler på forkjøpsrett, men ingen ønsket å benytte seg av dette. Da Selskapet hadde tilstrekkelig med kontanter til å møte denne innløsningen ble denne løst pr februar 2023.

I løpet av 2022 ble 440 andeler av totalt 15 802 IS-andeler ved utgangen av året omsatt i annenhåndsmarkedet. Markedsverdi for nevnte andeler med tilhørende aksjer i DEAS Eiendomsfond Norge I AS var NOK 337,3 millioner ved oppgjørstidspunktet. Det var ved årsslutt 2022 ikke tegnet kapital som ikke var innkalt.

For 2022 var det 45 av deltakerne (55 % av kapitalen) som benyttet seg av muligheten til å reinvestere de kvartalsvise utdelingene fra Selskapet. Det ble totalt reinvestert for NOK 185,6 millioner i 2022. For 2023 har 40 av deltakerne (50 % av kapitalen) ønsket å benytte seg av muligheten til å reinvestere utdelingene. Tross noe lavere andel deltakere som ønsker reinvestering, ventes det at reinvestert beløp for 2023 blir en del høyere enn for 2022. Dette skyldes i hovedsak at Selskapet mottar leieinntekter fra sin største eiendom Karenslyst Alle 12-14 hele året, at ledigheten er redusert og at indeksregulering pr 1. januar 2023 ble på hele 6,5 % for de aller fleste av porteføljens leiekontrakter.

## Reinvesteringer

	2019	2020	2021	2022
Antall investorer	49	46	45	45
Beløp	251,8	246,1	248,8	185,6



Apotekergata 10, Oslo



## 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. Denne policy er i samsvar med FNs bærekraftsmål.

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

Alle bygninger er energimerket i henhold til offentlige krav.

Totalt var ca 43 % av porteføljen, målt i verdi, sertifisert enten med BREEAM (nybygg) eller BREEAM In-Use (eksisterendebygg) ved årsslutt 2022. Ytterligere 10 % er i sertifiseringsprosess. Sistnevnte eiendommer var planlagt sertifisert i 2022, men grunnet forsinkelser hos organisasjonen BRE som står for sertifiseringer vil ikke sertifiseringen av disse fullføres før i starten av 2023. Ytterligere 33 % av porteføljen er planlagt sertifisert i løpet av 2023. Målet er å bruke sertifiseringen til å forbedre hver enkelt eiendom med tanke på bærekraft, og forbedre score oppnådd i sertifiseringen ved resertifisering som må gjennomføres hvert tredje 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 klassifiseres årlig av organisasjonen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) sin bærekraftsundersøkelse. GRESB er en organisasjon som jobber for å fremme rapportering om bærekraft og gir bedre mulighet for å sammenligne eiendomsforvalteres bærekraftspraksis. Fondet oppnådde for 2022 en score på 88 poeng, noe som gir 5 av 5 mulige stjerner og plasserer Fondet som nummer 4 av 51 sammenlignbare porteføljer (utvalg av diversifiserte eiendomsporteføljer i Nord-Europa).

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere for deltakerne i Selskapet inkluderes en utvidet bærekraftsrapportering i Norge I's kvartalsrapport. Denne oppdateres halvårlig. Norge I er klassifisert som et Artikkel 8 fond under SFDR (EUs offentliggjøringsforordning). Et fond markedsført som artikkel 8 er et fond som fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper, og SFDR-regelverket stiller da krav til åpenhet og rapportering knyttet til bærekraft.

## 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 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 2022 var -1,5 %, fordelt på 3,4 % utbetaling og -4,9 % 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 7,1 % 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 2022:

NOK	
Resultat til utbetaling	NOK 368 877 471
Overført til udekket tap	NOK -253 099 932
<b>Sum anvendelse</b>	<b>NOK 115 777 539</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 2022 og bokført verdi.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I IS utgjør NOK 115,8 millioner som utgjøres av et driftsresultat på NOK -142,5 millioner, finansielt resultat på NOK 258,2 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære, regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 72,8 millioner.

Selskapets bokførte egenkapital pr 31.12.2022 er NOK 7 674,9 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

Forvalter mottok etter publisering av VEK for 4. kvartal 2022 en innløsningsanmodning i Norge I, inkludert tilhørende andeler i Norge I AS, på NOK 50 millioner fra en av Selskapets deltakere. Selskapets deltakere fikk tilbud om å kjøpe innløste andeler på forkjøpsrett, men ingen ønsket å benytte seg av dette. Da Selskapet hadde tilstrekkelig med kontanter til å møte denne innløsningen ble denne løst pr februar 2023. Det ble i januar reinvestert MNOK 54,2 av utdelingen for 4. kvartal 2022.

Det er uenighet om størrelsen på sluttoppgjøret med entreprenør på Karenslyst alle 12-14. Det er avsatt i regnskapet det Forvalter og styre mener er mest sannsynlig utfall av saken, i samråd med Selskapets advokat.

Styret er ikke kjent med at det er inntrådt andre hendelser i 2023 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. Forvalter har rutiner for å følge opp Fondets likviditetssituasjon løpende.



I 2022 var verdiutviklingen for porteføljen negativ for de aller fleste av eiendommene, men som vanlig har det variert noe mellom objektene. Totalt var verdiutviklingen for porteføljen på - 4,9% i 2022. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt betydelige 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 flere år med sterk utvikling av verdiene i eiendomsmarkedet, drevet av både fallende avkastningskrav og stigende leiepriser, snudde markedet i 2022. En betydelig økning i renter og finansieringskost førte til økte avkastningskrav også for eiendom, som bare delvis ble oppveid for av høyere markedsleier og høy inflasjonsjustering av kontraktsleiene. Ved inngangen av 2023 er markedet fortsatt preget av at kjøpere og selgere ikke helt finner hverandre, og finansieringsrenten for nye lån vil for mange eiendommer fortsatt være høyere enn den løpende direkteavkastningen for eiendommen.

Renteøkninger, høye strømpriser og generell høy prisvekst gjør at private husholdningers disponible inntekt er betydelig svekket og mange bedrifter ventes også få større utfordringer knyttet til sin likviditet. Dette kan få innvirkning på betalingsevnen til noen av Selskapets leietakere, og Forvalter har implementert mekanismer for å logge og håndtere henvendelser fra slike leietakere.

I lys av økt uro i finansmarkedene etter at Silicon Valley Bank gikk over ende i mars 2023 ønsker Styret å ha økt fokus på likviditetsstyring og motpartrisiko. Dette innebærer hyppigere likviditetsprognoser, samt vurderinger knyttet til plasseringsstrategi for overskuddslikviditet.

Styret vurderer Selskapets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vektning mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning. Selskapet er ubelånt, har lav ledighet og tilfredsstillende verdivektet restløpetid. Kun 9 % av porteføljens kontraktsfestede leie utløper i 2023. For perioden de påfølgende fem årene utløper mellom 9 % og 14 % 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 2023

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

Paul Børseth  
Styrets leder

Helge Syrstad  
Styremedlem

Dag Konrad Ellinggard  
Styremedlem

Helene Jebsen Anker  
Styremedlem

Jon Henrik Bruvoll  
Styremedlem

Lars Flåøyen  
Daglig leder



## Resultatregnskap

Resultatregnskap (NOK 1000)	Note	2022	2021
Leieinntekter	2	162 812	172 736
Gevinst/Tap ved salg av eiendommer	2	0	117 532
<b>Sum inntekter</b>		<b>162 812</b>	<b>290 268</b>
Lønnskostnad	4	949	787
Av- og nedskrivning på varige driftsmidler	5	72 845	65 044
Andre driftskostnader	3,4	231 469	216 129
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>305 264</b>	<b>281 960</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-142 452</b>	<b>8 308</b>
Annen finansinntekt	8	258 340	250 914
Annen finanskostnad		-110	-255
<b>Sum netto finansinntekt</b>		<b>258 230</b>	<b>250 659</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>115 778</b>	<b>258 967</b>
<b>Anvendelse av årsresultatet</b>			
Resultat til utbetaling	7	368 877	385 885
Overført til udekket tap	7	-253 100	-126 918
<b>Sum anvendelse</b>		<b>115 778</b>	<b>258 967</b>



## Balanse: Eiendeler

Balanse (NOK 1000)	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 535 742	1 562 009
Maskiner, inventar	5	3 038	3 053
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 538 779</b>	<b>1 565 062</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	1 185 202	1 185 202
Lån til datterselskap	8	4 467 648	4 387 648
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 652 850</b>	<b>5 572 850</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 191 630</b>	<b>7 137 913</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	15 260	8 253
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	8	456	1 375
Andre kortsiktige fordringer		11 958	23 072
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 675</b>	<b>32 699</b>
<b>Likvider</b>			
Pengemarkedsfond		538 310	583 560
Bankinnskudd	10	69 848	132 320
<b>Sum likvider</b>		<b>608 157</b>	<b>715 880</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>635 832</b>	<b>748 579</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 827 462</b>	<b>7 886 492</b>



## Balanse: Egenkapital og gjeld

Balanse (NOK 1000)	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	9 195 267	9 009 704
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 195 267</b>	<b>9 009 704</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	-1 520 373	-1 267 273
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 520 373</b>	<b>-1 267 273</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 674 894</b>	<b>7 742 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Resultat til utbetaling	7	107 465	77 606
Leverandørgjeld		17 142	15 005
Skyldige offentlige avgifter		4 126	-5 268
Gjeld til selskap i samme konsern	8	-	0
Annen kortsiktig gjeld	9	23 835	56 718
Innskutt kapital, ikke tildelt andeler		-	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 568</b>	<b>144 060</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>152 568</b>	<b>144 060</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 827 462</b>	<b>7 886 492</b>

I Styret for DEAS Eiendomsfond Norge I AS – Oslo, 17. mars 2023

Paul Børseth  
Styrets leder

Helge Syrstad  
Styremedlem

Dag Konrad Ellinggard  
Styremedlem

Helene Jebsen Anker  
Styremedlem

Jon Henrik Bruvoll  
Styremedlem

Lars Flåøyen  
Daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling (NOK 1000)			
	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Årsresultat		115 778	258 967
Ordinære avskrivninger	5	64 845	68 044
Nedskrivninger	5	8 000	-3 000
Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	0	-117 532
Endring i kundefordringer		-7 007	5 292
Endring i leverandørgjeld		2 137	15 196
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-11 458	-7 653
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>172 295</b>	<b>219 314</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-46 562	-41 720
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	320 897
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap		0	0
Utbetalinger ved lån til datterselskap		-80 000	-232 532
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-126 562</b>	<b>46 645</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Emisjonsinnbetaling	7	0	0
Reinvesteringer, innbetalt	7	185 563	248 814
Utbetalinger av resultat til deltakere		-339 018	-408 082
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-153 455</b>	<b>-159 267</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-107 723</b>	<b>106 692</b>
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		715 880	609 189
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>		<b>608 157</b>	<b>715 880</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 regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022. 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.

##### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført.

##### 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 DEAS Eiendomsfond Norge I IS.

Selskapet har DEAS Fund Management AS som forvalter.



Apotekergata 10, Oslo



Noter (NOK 1000)	2022	2021
------------------	------	------

### Note 2 Leieinntekter

<b>Leieinntekter</b>	<b>162 812</b>	<b>172 736</b>
Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Dette gjelder både for 2021 og 2022.		
<b>Gevinst solgte bygg</b>		
Vederlag	0	320 897
Rest bokført verdi inkl omkostninger	0	-203 365
<b>Tap /Gevinst</b>	<b>0</b>	<b>117 532</b>

### Note 3 Andre driftskostnader

Driftskostnader unntatt avskrivninger er oppdelt i:		
Drift og vedlikehold eiendommer*	151 818	146 682
Førvaltning **	74 627	65 410
Administrasjon	4 011	4 267
Tap på fordring	1 013	-230
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>231 469</b>	<b>216 129</b>

\* Herav prosjektkostnader 129 226 127 089

\*\* Kapitalforvaltningshonorar til DEAS Fund Management AS.

### Note 4 Lønnskostnader

Lønninger	537	516
Valgkomite	70	40
Arbeidsgiveravgift	88	73
Styreansvarsforsikring	203	115
Annen godtgjørelse	52	43
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>949</b>	<b>787</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte i året 0 0

#### Styrets godtgjørelse

Lønn	537	516
Ytelse til pensjonsforpliktelser	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

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

#### Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

Revisjon	286	300
Revisjonsbistand samt attestasjonsbistand	357	386
<b>Totalt</b>	<b>643</b>	<b>686</b>

Alle beløp er ekskl. mva.



## Note 5 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	111 464	2 122 144	34 117	40 693	4 684	2 313 100
Tilgang	-	16 313	-	45 921	609	62 843
Avgang	-	-	-	-	-	0
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	-	-	-16 313	-	-16 313
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>111 464</b>	<b>2 138 457</b>	<b>34 117</b>	<b>70 301</b>	<b>5 293</b>	<b>2 359 630</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	745 480	34 117	0	2 255	781 851
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	39 000	0	0	0	39 000
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>111 464</b>	<b>1 353 977</b>	<b>0</b>	<b>70 301</b>	<b>3 038</b>	<b>1 538 779</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	10 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	10 år		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden.						
Årets avskrivninger	-	63 888	332	-	625	64 845
Årets nedskrivninger	-	8 000	-	-	-	8 000
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-

## Note 6 Datterselskap

Selskap	Anskaffelses-tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings-kontor	Eierandel / stemmeandel	Anskaff-elseskost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	37	78	-10
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	17.11.2011/ 03.09.2019	Oslo	100 %	1 185 165	1 225 908	-33 857
				<b>1 185 202</b>	<b>1 225 986</b>	<b>-33 867</b>



## Note 7 Egenkapital og deltakerinformasjon

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	9 009 704	-1 267 273	7 742 432
Emisjon etter fradrag for emisjonskostnader	-	-	0
Reinvesteringer	185 563	-	185 563
Resultat til utbetaling 2022	-	-368 877	-368 877
Årsresultat	-	115 778	115 778
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>9 195 267</b>	<b>-1 520 373</b>	<b>7 674 894</b>

## De største eiere i DEAS Eiendomsfond Norge I IS

Investornavn	Andel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	9,34 %	9,34 %
Conocophillips Norge Pensjonskasse	5,84 %	5,84 %
Gjensidigestiftelsen	5,08 %	5,08 %
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	3,40 %	3,40 %
Bergen kommunale Pensjonskasse	3,38 %	3,38 %
Norges Bank Pensjonskasse	3,34 %	3,34 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i hovedstadsområdet	3,27 %	3,27 %
Trondheim kommunale Pensjonskasse	3,27 %	3,27 %
Kristiansand kommunale Pensjonskasse	3,27 %	3,27 %
Frende Skadeforsikring AS	3,17 %	3,17 %
Tromsø kommunale Pensjonskasse	3,03 %	3,03 %
A/S Norske Shell Pensjonskasse	3,00 %	3,00 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	2,86 %	2,86 %
Nortura Kopnsernpensjonskasse	2,45 %	2,45 %
BKK Pensjonskasse	2,30 %	2,30 %
Sandnes kommunale Pensjonskasse	2,25 %	2,25 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	2,19 %	2,19 %
Viken Pensjonskasse	2,07 %	2,07 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	2,06 %	2,06 %
Norwegian Hull Club	1,73 %	1,73 %
Sum 20 største	67,30 %	67,30 %
Sum øvrige	32,70 %	32,70 %
<b>SUM</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

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



## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selskap	Korts fordringer 31.12.22	Korts fordringer 31.12.21
Morselskapet	456	1 375
<b>Sum</b>	<b>456</b>	<b>1 375</b>

Selskap	Langs fordringer 31.12.22	Langs fordringer 31.12.21
Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS	4 467 648	4 387 648
<b>Sum lån til datterselskap</b>	<b>4 467 648</b>	<b>4 387 648</b>

### Lånebetingelser

Lånet er forrentet med 5,5 % til 30.09.2022 og deretter med 6 % fastrente. Lånene er ansvarlige lån og forfaller innen 5 år fra balansedato.

## 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 avsatt til tap på utestående kundefordringer NOK 0,5 millioner, da disse vurderes som usikre.

## Note 10 Bankinnskudd, bundne midler og kassekreditt

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

## Note 11 Hendelser etter balansedagen

Selskapet hadde ved årsskiftet intet i tegnet kapital for innkalling. Det er tilkommet reinvestering for Q4 2022 NOK 54,2 millioner.

Det er uenighet om størrelsen på sluttoppgjøret med entreprenør på Karenslyst alle 12-14. Vi har avsatt i regnskapet det vi mener er mest sannsynlig utfall av saken, i samråd med vår advokat.

Konsernet har mottatt et innløsningskrav på MNOK 50 fra en investor. Kravet er imøtegått med innløsning av pegemarkedsfond og nedsettelse av selskapskapitalen.

Markedet for næringseiendom er de første månedene av 2023 preget av lav transaksjonsaktivitet og effekter av et høyere rentenivå.

Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet vedtok å holde styringsrenten uendret på 2,75 prosent i januar, med bakgrunn i tegn på at prisveksten internasjonalt ikke lenger er tiltagende. Samtidig signaliserer komiteen at det vil være behov for å øke styringsrenten noe videre.



Til selskapsmøte i DEAS Eiendomsfond Norge I IS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DEAS Eiendomsfond Norge I IS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i styrets beretning. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i styrets beretning.

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

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

- 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 17. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2023-04-12 10:24

**This document package contains:**

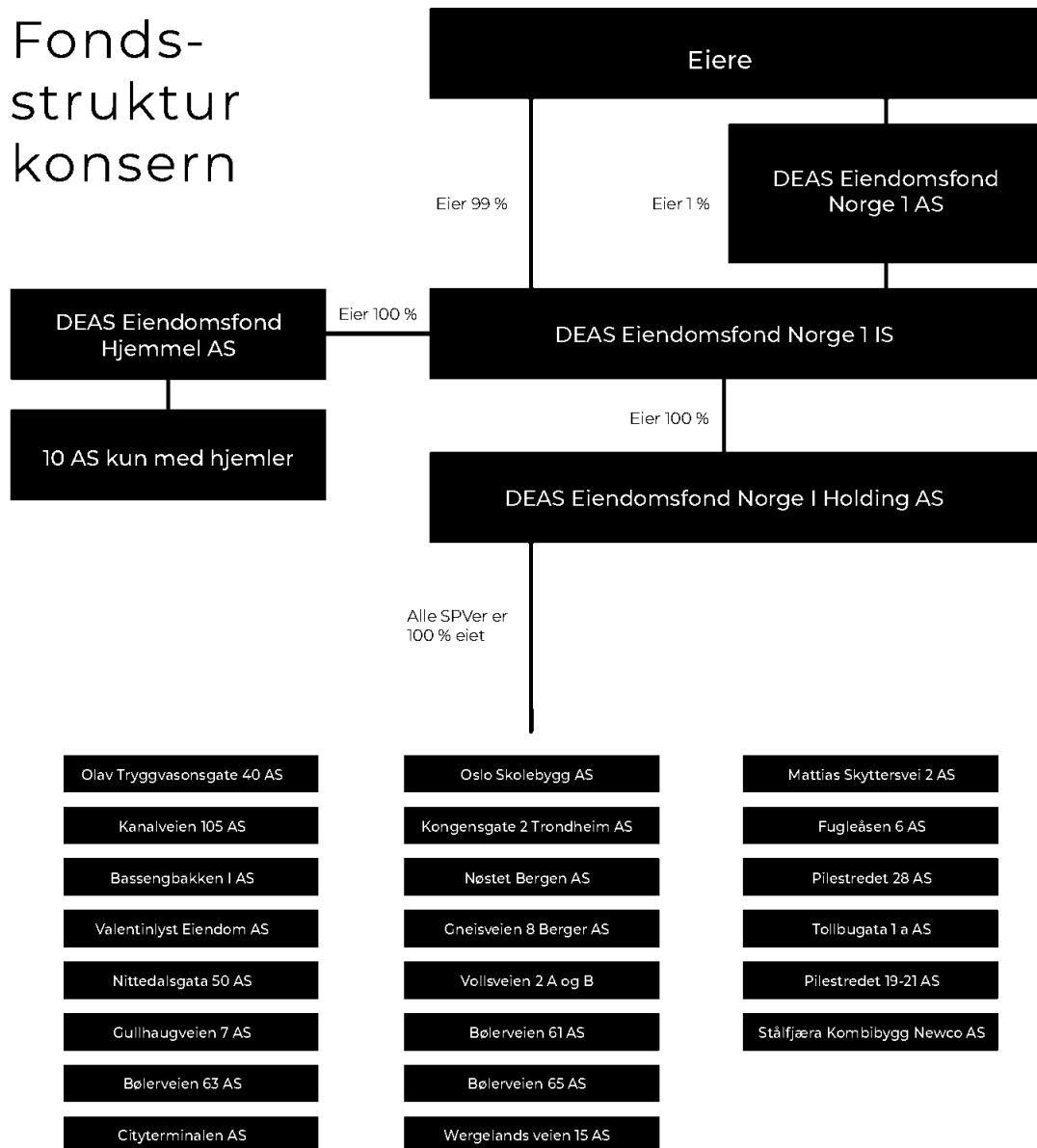
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



## Fondsstruktur konsern





---

All sources (unless indicated): DEAS Asset Management, 31.12.2022

---

#### 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 tre 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 kursar; 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.





## **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.

## Contact

DEAS Asset Management Norge  
Henrik Ibsens gate 100, Postboks 2882 Solli, 0230 Oslo  
Tlf.: +47 2201 2700 · [norway@deas-asset.com](mailto:norway@deas-asset.com) · [deas-asset.com](http://deas-asset.com)