



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst realisasjon av aksjer i datterselskap		7 425 020	0
Sum inntekter		7 425 020	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	845 774	813 142
Sum kostnader		845 774	813 142
Driftsresultat		6 579 246	-813 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		33 850 856	19 935 095
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	35 224 712	48 317 687
Annen renteinntekt		30 173	88 994
Sum finansinntekter		69 105 741	68 341 776
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	65 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	9 405 697	47 920 551
Annen rentekostnad	5	30 336 712	19 158 125
Annen finanskostnad		694 887	351 031
Sum finanskostnader		105 437 296	67 429 707
Netto finans		-36 331 555	912 069
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 752 309	98 927
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 120 988	21 764
Ordinært resultat etter skattekostnad		-35 873 297	77 163
Årsresultat		-35 873 297	77 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 873 297	77 163
Sum overføringer og disponeringer		-35 873 297	77 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	1 353 979 170	1 444 901 578
Lån til foretak i samme konsern	4,5	615 496 425	620 496 424
Sum finansielle anleggsmidler		1 969 475 595	2 065 398 002
Sum anleggsmidler		1 969 475 595	2 065 398 002
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		0	5 455 477
Andre fordringer	4,5,7	37 973 554	81 387 010
Sum fordringer		37 973 554	86 842 487
Sum omløpsmidler		37 973 554	86 842 487
SUM EIENDELER		2 007 449 149	2 152 240 489
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	43 050 000	43 050 000
Overkurs		1 205 950 000	1 205 950 000
Annen innskutt egenkapital		45 416 995	69 062 928
Sum innskutt egenkapital		1 294 416 995	1 318 062 928
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	13 780 321
Sum opptjent egenkapital		0	13 780 321



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 294 416 995	1 331 843 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 158 247	611 502 249
Langsiktig konserngjeld	4	81 656 411	124 696 695
Sum annen langsiktig gjeld		371 814 658	736 198 944
Sum langsiktig gjeld		371 814 658	736 198 944
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	305 250 000	0
Leverandørgjeld		381 448	4 846 988
Kortsiktig konserngjeld	4,5,7	27 822 671	77 712 690
Annen kortsiktig gjeld		7 763 377	1 638 619
Sum kortsiktig gjeld		341 217 496	84 198 297
Sum gjeld		713 032 154	820 397 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 007 449 149	2 152 240 490



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 437048

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

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



Organisasjonsnr: 919 502 800
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst realisasjon av aksjer i datterselskap		7 425 020	0
Sum inntekter		7 425 020	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	845 774	813 142
Sum kostnader		845 774	813 142
Driftsresultat		6 579 246	-813 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		33 850 856	19 935 095
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	35 224 712	48 317 687
Annen renteinntekt		30 173	88 994
Sum finansinntekter		69 105 741	68 341 776
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	65 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	9 405 697	47 920 551
Annen rentekostnad	5	30 336 712	19 158 125
Annen finanskostnad		694 887	351 031
Sum finanskostnader		105 437 296	67 429 707
Netto finans		-36 331 555	912 069
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 752 309	98 927
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 120 988	21 764
Ordinært resultat etter skattekostnad		-35 873 297	77 163
Årsresultat		-35 873 297	77 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 873 297	77 163
Sum overføringer og disponeringer		-35 873 297	77 163



Organisasjonsnr: 919 502 800
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	1 353 979 170	1 444 901 578
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	615 496 425	620 496 424
Sum finansielle anleggsmidler		1 969 475 595	2 065 398 002
Sum anleggsmidler		1 969 475 595	2 065 398 002

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		0	5 455 477
Andre fordringer	4, 5, 7	37 973 554	81 387 010
Sum fordringer		37 973 554	86 842 487
Sum omløpsmidler		37 973 554	86 842 487

SUM EIENDELER		2 007 449 149	2 152 240 489
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	43 050 000	43 050 000
Overkurs		1 205 950 000	1 205 950 000
Annen innskutt egenkapital		45 416 995	69 062 928
Sum innskutt egenkapital		1 294 416 995	1 318 062 928

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		0	13 780 321
Sum opptjent egenkapital		0	13 780 321

Sum egenkapital		1 294 416 995	1 331 843 249
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 158 247	611 502 249
Langsiktig konserngjeld	4	81 656 411	124 696 695
Sum annen langsiktig gjeld		371 814 658	736 198 944



Sum langsiktig gjeld		371 814 658	736 198 944
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	305 250 000	0
Leverandørgjeld		381 448	4 846 988
Kortsiktig konserngjeld	4,5,7	27 822 671	77 712 690
Annen kortsiktig gjeld		7 763 377	1 638 619
Sum kortsiktig gjeld		341 217 496	84 198 297
Sum gjeld		713 032 154	820 397 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 007 449 149	2 152 240 490



Organisasjonsnr: 919 502 800
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Deas Norway Balanced Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Deas Norway Balanced Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12. 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 2TL Y2-VX3WC-2CQX-5GBET-BWSAI-KKSYZ



PENNEO

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

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

Hjemgård, Øyvind

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-29 12:35:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZTL1Y2-VX3WC-ZC1QX-5GBEF-BWSAI-KKSYZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



RESULTATREGNSKAP

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Gevinst på realisasjon av aksjer i datterselskap		7 425 020	0
Sum driftsinntekter		7 425 020	0
Annen driftskostnad	2	845 774	813 142
Sum driftskostnader		845 774	813 142
Driftsresultat		6 579 246	-813 142
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		33 850 856	19 935 095
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	35 224 712	48 317 687
Annen renteinntekt		30 173	88 994
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	65 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-9 405 697	-47 920 551
Annen rentekostnad	5	-30 336 712	-19 158 125
Annen finanskostnad		-694 887	-351 030
Resultat av finansposter		-36 331 555	912 069
Resultat før skattekostnad		-29 752 309	98 927
Skattekostnad på resultat	3	6 120 988	21 764
Resultat		-35 873 297	77 163
Årsresultat		-35 873 297	77 163
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-35 873 297	77 163
Sum overføringer		-35 873 297	77 163

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

SIDE 1



BALANSE

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	1 353 979 170	1 444 901 578
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	615 496 424	620 496 424
Sum finansielle anleggsmidler		1 969 475 595	2 065 398 003
Sum anleggsmidler		1 969 475 595	2 065 398 003
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		0	5 455 477
Fordring mot konsernselskap	4, 5, 7	37 973 554	81 387 010
Sum fordringer		37 973 554	86 842 487
Sum omløpsmidler		37 973 554	86 842 487
Sum eiendeler		2 007 449 149	2 152 240 490

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

SIDE 2



BALANSE

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	43 050 000	43 050 000
Overkurs		1 205 950 000	1 205 950 000
Annen innskutt egenkapital		45 416 994	69 062 928
Sum innskutt egenkapital		1 294 416 995	1 318 062 928
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	13 780 321
Sum opptjent egenkapital		0	13 780 321
Sum egenkapital	8	1 294 416 995	1 331 843 249
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	290 158 247	611 502 249
Langsiktig lån konsern	4	81 656 410	124 696 695
Sum annen langsiktig gjeld		371 814 658	736 198 944
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	305 250 000	0
Leverandørgjeld		381 448	4 846 988
Kortsiktig gjeld konsern	4, 5, 7	27 822 671	77 712 690
Annen kortsiktig gjeld		7 763 378	1 638 618
Sum kortsiktig gjeld		341 217 497	84 198 296
Sum gjeld		713 032 154	820 397 241
Sum egenkapital og gjeld		2 007 449 149	2 152 240 490

Oslo, 15.04.2024

Styret i DEAS Norway Balanced Holding AS

Peder Schjoldager
styremedlem

Lise Berge Brattvåg
styreleder

Lars Flåøyen
styremedlem

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

SIDE 3



Noter til årsregnskapet for DEAS Norway Balanced Holding AS for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapet er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Selskapet er et rent investeringssselskap og har ikke regulære salgsinntekter.

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

Skatt

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

Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats (note 3) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Dersom den virkelige verdien av en investering er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er vurdert å være til stede.

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

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

Fordringer

Andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

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

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

tjenestepensjon. Det finnes ikke avtaler om bonus eller aksjebasert avlønning.

Styrets leder, styremedlemmer og daglig leder har ikke mottatt godtgjørelse.

Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar (inkl mva) fordeles slik:

	2023	2022
Revisjon, bistand og attestasjonsbistand	115 630	117 014
Totalt	115 630	117 014



Note 3 Skatt (nok)

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2023	2022
Betalbar skatt	-	-0
Skatt på konsernbidrag	6 120 988	21 764
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Effekt av endring i skattesats	-	-
Sum skattekostnad	6 120 988	21 764

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad inkl resultatført konsernbidrag	-29 752 309	98 927
Permanente forskjeller nedskrivning investering i datter	65 000 000	-
Permanente forskjeller gevinst salg Småstrandgaten	-7 425 021	-
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Mottatt konsernbidrag fra døtre med skatteeffekt (balanseført)	-	3 510 146
Avgitt konsernbidrag til mor med skatteeffekt	-1 990 970	34 154 860
Avgitt konsernbidrag til døtre med skatteeffekt	-25 831 701	-37 763 934
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-	-
Anleggsmidler	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-
Sum	-	-

Framførbare underskudd
Utsatt skatt / skattefordel

-
-

Inntektsåret har en skattesats på 22 %.

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

	2023	2022
Resultat før skatt	-29 752 309	98 927
22 % skatt av resultat før skatt	-6 545 508	21 764
Permanente forskjeller (22 %)	12 666 495	-
Beregnet skattekostnad	6 120 988	21 764
Effektiv skattesats	-20,6 %	22,0 %



Note 4 Datterselskap og mellomværende med konsernselskaper (tnok)

Selskap

	Anskaffelses-t	Forretnings-kontor	Eierandel / stemmeandel	Anskaffelses-kost/bokført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	31.12.2017	Oslo	100 %	49 289	17 724	1 196
Odelsveien Næring AS	01.01.2018	Jessheim	100 %	33 732	6 965	1 703
Granut AS	01.06.2018	Trondheim	100 %	111 109	33 985	-6 254
Gjellebekkstubben 12 AS	01.04.2019	Lier	100 %	119 993	38 240	2 450
Munkedamsveien 59B II AS	30.09.2019	Oslo	100 %	76 226	67 771	-4 726
Nye Deliveien 5 AS	01.11.2019	Vestby	100 %	47 351	7 570	2 066
Jekslaveien 2 AS	01.11.2019	Lindeberg	100 %	35 588	20 422	1 220
Akersgata 16 AS	21.12.2020	Oslo	100 %	292 899	24 534	3 857
Bølervegen AS	01.04.2021	Oslo	100 %	139 502	12 475	4 464
Per Kroghs vei I AS	01.12.2021	Oslo	100 %	299 496	187 043	-2 446
Solheimveien 2-4 AS	30.09.2022	Lørenskog	100 %	148 794	5 940	5 430
Sum anskaffelseskost/bokført verdi				1 353 979		

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

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Småstrandgaten 6 AS* solgt	-	1 176	-	5 000
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	1 166	1 036	33 000	33 000
Odelsveien Næring AS	2 504	2 426	37 000	37 000
Granut AS	-	5 066	88 500	88 500
Gjellebekkstubben 12 AS	3 738	3 281	71 000	71 000
Munkedamsveien 59B II AS	-	381	38 000	38 000
Nye Deliveien 5 AS	2 805	2 116	35 500	35 500
Jekslaveien 2 AS	-	1 011	86 000	86 000
Akersgata 16 AS	10 199	3 334	84 000	84 000
Bølervegen AS	6 273	4 991	31 950	31 950
Per Kroghs vei I AS	-	3 741	95 566	95 566
Solheimveien 2-4 AS	7 167	3 674	14 981	14 981
DEAS Norway Balanced Property Fund AS	4 123	34 155	-	-
Sum langsiktige fordringer	37 974	66 387	615 496	620 496

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Småstrandgaten 6 AS* solgt	-	-	-	-
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	-	-	-	-
Odelsveien Næring AS	-	-	-	-
Granut AS	6 549	-	-	-
Gjellebekkstubben 12 AS	-	-	-	-
Munkedamsveien 59B II AS	5 256	1 531	-	-
Nye Deliveien 5 AS	251	520	-	-
Jekslaveien 2 AS	-	-	-	-
Akersgata 16 AS	-	-	-	-
Bølervegen AS	-	-	-	-
Per Kroghs vei I AS	13 777	20 713	-	-
Solheimveien 2-4 AS	-	-	-	-
DEAS Norway Balanced Property Fund AS	1 991	39 949	81 656	124 697
Sum kortsiktige fordringer	27 823	62 713	81 656	124 697

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



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

	31.12.2023	31.12.2022
Fordringer med forfall > 1 år		
Konsernfordringer	615 496	620 496
Annet	-	-
Kortsiktig gjeld med forfall innen 1 år		
Konserngjeld	-	-
Banklån	305 250	124 900
Langsiktig gjeld med forfall 1-5 år		
Konserngjeld	-	-
Banklån	290 700	487 250
Langsiktig gjeld med forfall >5 år		
Konserngjeld	81 656	124 697
Banklån	-	-
Annet	-	-

Gjeld som er sikret ved pant i underliggende eiendommer utgjør NOK 595,950 millioner. Verdi av de pantsatte eiendommene utgjør NOK 1 689,38 millioner (2022: 1 850,22 millioner). Langsiktig mellomværende med konsernselskaper rentebelastes med 5,5% pr år. Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. Selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet er blant annet trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen i konsernet.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Balanseført finansieringsomkostninger til amortisering	465	571

Note 6 Pantelån og rentesikringsavtaler

Pantelån og rentebytteavtale

Konsernet har plassert sin eksterne finansiering via datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS. Banklån hos Handelsbanken er pålydende NOK 423,95 millioner, og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin mellom 1,30 % og 1,65 %. Banklån hos Nordea er pålydende NOK 172 millioner og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin på 1,25 %. Konsernet gjør løpende vurderinger i forhold til lånenes forfallstidspunkt og eventuelle forhandlinger om fornyelse av lån.

Konsernet har to rentebytteavtaler. En rentebytteavtale ble inngått i 2019 med påløpende NOK 152,25 millioner med fast rente på 1,75% og mottar en flytende rente NIBOR 3M, hvor differansen gjøres opp kvartalsvis. Denne rentebytteavtalen utløper 1.11.2024. Det er i 2023 inngått en ytterligere rentebytteavtale med påløpende 172 millioner med fastrente på 3,984% for å overløpe eksisterende avtale når den går ut og ha forutsigbare kostnader oppmot andel lån som er rundt halvparten av låneporteføljen på tidspunkt for inngåelse av avtalene. Ny rentebytteavtale utløper 30.06.2026. For rentebytteavtalene benyttes regnskapsmessig sikringsbokføring. Avtalen er inngått i konsernets strategi for sikring av deler av kontantstrømmene (kontantstrømsikring). Dette innebærer at gevinster og tap fra sikringsinstrumentet sammenstilles med gevinster og tap fra sikringsobjektet.

Ihht. NRS 18 balanseføres derfor verken sikringsinstrument eller sikringsobjektet. Realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet resultatføres derfor ikke før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Nominelt beløp på sikringsinstrumentet utgjør en andel av sikringsobjektets nominelle beløp, og har i stor grad sammenfallende forfallstidspunkter og andre betingelser. Rentesikringen vurderes derfor å ha tilstrekkelig effektivitet. Per 31.12.2023 har rentebytteavtalene en positiv verdi på NOK 5 150 456 og andel balanseført er NOK 0.

Det er ingen indikasjon på at selskapet skal terminere hele eller deler av avtalene før utløp.

Note 7 Bankinnskudd (tnok)

	31.12.2023	31.12.2022
Bundne skattetreksmidler:		
Saldo konsernkonto bank, bokført som kortsiktig fordring/gjeld konsern	4 123	-31 718

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



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

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

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.
Selskapets eneste aksjonær er DEAS Norway Balanced Property Fund AS.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.2023	43 050 000	1 205 950 000	69 062 928	13 780 321	1 331 843 249
Årets resultat				-35 873 297	-35 873 297
Avgitt konsernbidrag			-1 552 957	-	-1 552 957
			-22 092 976	22 092 976	
Egenkapital pr 31.12.2023	43 050 000	1 205 950 000	45 416 995	-	1 294 416 995

Note 9

Det er ingen hendelser i selskapet etter balansedagen. Det er ingen pågående kjøp eller salg av eiendommer eller endringer knyttet til lån eller finansielle instrumenter.

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

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

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

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Peder Hakon Schjoldager

d593a6e9-92db-4393-aae3-61c2993e09ea - 2024-04-15 14:13:12 UTC +03:00
BankID - 4738034c-766a-4de2-baf7-f73d6dd9d248 - NO

Lise Berge Brattvåg

c655e320-e9d2-467e-976d-0db5c28a492d - 2024-04-15 14:14:40 UTC +03:00
BankID - 7392dc4a-649a-41b6-a300-fbc0c0af47fe - NO

Lars Flåøyen

2fa8062e-b46b-41fc-9366-f956b8a186a7 - 2024-04-15 14:36:32 UTC +03:00
BankID - af777abc-1e6a-4f47-ab03-fbc8163b21b6 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavallutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/05f6ea85-375a-4fd6-a073-a35a928fdfe>

 **visma sign**
www.vismasign.com



**PROTOKOLL FRA STYREMØTE I
DEAS NORWAY BALANCED
HOLDING AS
(org. nr. 919 502 800)**

Den 15. april 2024 ble det avholdt styremøte i DEAS Norway Balanced Holding AS, org. nr. 919 502 800 ("Selskapet"). Styremøtet ble avholdt ved sirkulasjon pr epost av denne protokollen mellom styremedlemmene. Styrets leder fant behandlingen tilfredsstillende.

Følgende styremedlemmer deltok:

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

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

Følgende saker ble behandlet:

1. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

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

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP MED NOTER

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

Vedtak: *Styret vedtok enstemmig det fremlagte årsregnskapet.*

3. FULLMAKT TIL STYRET TIL Å VEDTA KAPITALFORHØYELSER

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



4. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

Vedtak:

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

5. EVENTUELT

Det forelå ingen saker under eventuelt.

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

Oslo, 15. april 2024

Lise Berge Brattvåg
Styrets leder

Lars Flåøyen
Styremedlem

Peder Schjoldager
Styremedlem

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

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Peder Hakon Schjoldager

f3282d35-8207-4f98-9da9-62c40e4376a6 - 2024-04-15 14:13:12 UTC +03:00
BankID - 4738034c-766a-4de2-baf7-f73d6dd9d248 - NO

Lise Berge Brattvåg

b46cf483-1aec-4102-a872-77346ab2468d - 2024-04-15 14:14:40 UTC +03:00
BankID - 7392dc4a-649a-41b6-a300-fbc0c0af47fe - NO

Lars Flåøyen

02b814e4-6b47-4c26-8028-e4971f743484 - 2024-04-15 14:36:32 UTC +03:00
BankID - af777abc-1e6a-4f47-ab03-fbc8163b21b6 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavalluutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

stältningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9117e6bb-5def-46ab-8fd0-8d6a0db874f2>

 **visma sign**
www.vismasign.com