



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 637 100
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DEAS NORWAY BALANCED
PROPERTY FUND AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yvonne Husby Halseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	487 000	406 000
Annen driftskostnad	3,4	6 313 000	4 277 000
Sum kostnader		6 800 000	4 683 000
Driftsresultat		-6 800 000	-4 683 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	35 681 000	13 738 000
Annen finansinntekt		228 000	1 321 000
Sum finansinntekter		35 909 000	15 059 000
Annen finanskostnad		43 000	29 000
Sum finanskostnader		43 000	29 000
Netto finans		35 866 000	15 030 000
Ordinært resultat før skattekostnad		29 066 000	10 347 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	6 394 000	2 272 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 672 000	8 075 000
Årsresultat		22 672 000	8 075 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		-40 829 000	
Tilleggsutbytte		63 500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital			8 076 000
Sum overføringer og disponeringer		22 671 000	8 076 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	412 028 000	389 357 000
Lån til foretak i samme konsern	7	918 759 000	513 713 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 330 787 000	903 070 000
Sum anleggsmidler		1 330 787 000	903 070 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		355 000	0
Konsernfordringer	7	31 109 000	13 965 000
Sum fordringer		31 464 000	13 965 000
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,11	51 602 000	55 416 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 602 000	55 416 000
Sum omløpsmidler		83 066 000	69 381 000
SUM EIENDELER		1 413 853 000	972 451 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital	8	106 969 000	71 757 000
Overkurs	8	969 102 000	628 020 000
Sum innskutt egenkapital		1 076 071 000	699 777 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		1 076 071 000	699 777 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	0
Utbytte	8	25 400 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	45 588 000	33 277 000
Annen kortsiktig gjeld	9	2 039 000	1 337 000
Innbetalt kapital, ikke vedtatt	9	264 755 000	238 060 000
Sum kortsiktig gjeld		337 782 000	272 674 000
Sum gjeld		337 782 000	272 674 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 413 853 000	972 451 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	79 292 000	55 449 000
Gevinst/tap ved realisasjon	2	0	0
Andre inntekter		1 588 000	823 000
Sum inntekter		80 880 000	56 272 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4	487 000	406 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	33 065 000	18 465 000
Annen driftskostnad	3,4	25 806 000	15 138 000
Sum kostnader		59 358 000	34 009 000
Driftsresultat		21 522 000	22 263 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		85 000	1 365 000
Sum finansinntekter		85 000	1 365 000
Annen finanskostnad		10 854 000	9 409 000
Sum finanskostnader		10 854 000	9 409 000
Netto finans		-10 769 000	-8 044 000
Ordinært resultat før skattekostnad		10 753 000	14 219 000
Skattekostnad på ordinært resultat		3 804 000	3 816 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 949 000	10 403 000
Årsresultat		6 949 000	10 403 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 886 868 000	1 337 135 000
Maskiner og anlegg	5	14 427 000	15 517 000
Sum varige driftsmidler		1 901 295 000	1 352 652 000
Sum anleggsmidler		1 901 295 000	1 352 652 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	29 715 000	20 405 000
Andre fordringer		2 004 000	2 541 000
Sum fordringer		31 719 000	22 946 000
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	51 602 000	55 417 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 602 000	55 417 000
Sum omløpsmidler		83 321 000	78 363 000
SUM EIENDELER		1 984 616 000	1 431 015 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital	8	106 969 000	71 757 000
Overkurs	8	960 918 000	637 584 000
Sum innskutt egenkapital		1 067 887 000	709 341 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8		0
Sum opptjent egenkapital			0
Sum egenkapital		1 067 887 000	709 341 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	20 524 000	8 402 000
Sum avsetninger for forpliktelser		20 524 000	8 402 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	561 250 000	439 277 000
Sum annen langsiktig gjeld		561 250 000	439 277 000
Sum langsiktig gjeld		581 774 000	447 679 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 087 000	1 963 000
Betalbar skatt	10	5 257 000	0
Skyldige offentlige avgifter		3 551 000	3 565 000
Innb kapital, ikke vedtatt	8	264 755 000	238 060 000
Gjeld til kredittinst		0	0
Annen kortsiktig gjeld	9	31 905 000	30 407 000
Avsatt utbytte	8	25 400 000	
Sum kortsiktig gjeld		334 955 000	273 995 000
Sum gjeld		916 729 000	721 674 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 984 616 000	1 431 015 000



DEAS NORWAY BALANCED PROPERTY FUND AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

Virksomhetens art

Selskapets formål er å investere i næringseiendommer og aktivt forvalte disse gjennom underliggende datterselskaper. Selskapet investerer i henhold til investeringsmandatet som beskrevet i fondsdokumentasjonen. Eiendomsporteføljen skal ha en bred diversifisering i forhold til eiendomstyper, geografi og leietakersammensetning. Det er styrets oppfatning at porteføljen oppfyller disse premissene.

Styret har ansvar for forvaltning og tilsyn og har i tillegg til å bidra til utvikling og verdiskapning i Selskapet, fokusert på å etterse at forvalter følger de retningslinjer som er nedfelt i prospekt (RIM) og øvrig avtaleverk og at forvalter driver virksomheten på forsvarlig vis. Styret finner at selskapet forvaltes forsvarlig og i henhold til RIM og øvrig avtaleverks retningslinjer.

Forvalter, DEAS Fund Management AS, har gitt fullmakt til DEAS Asset Management Norway AS til å forestå den daglige driften av Selskapet. Selskapet har således ikke egne ansatte, og virksomheten drives fra forvalters hovedkontor i Oslo. Selskapet er et AIF.

Opprinnelig styreansvarsforsikring utløp som en del av overgangen fra ASI til DEAS. Ny tilsvarende forsikring fra RiskPoint trådte i kraft fra 31.05.2021 (Forsikringsbevis nr: 15.151-21649), via Forvalters forsikringsmegler Willis. Forsikringen dekker formuestap som styret og/eller daglig leder påfører selskapet og/eller tredjepart.

Status kapitalforhold

Sum bokført egenkapital for Selskapet ved årsskiftet var på NOK 1 076,1 millioner. I tillegg har selskapet innhentet kapital og fått reinvesteringer av utbytter, totalt NOK 264,8 millioner, som ved årsslutt ikke er formelt vedtatt som kapitalinnskudd. Ikke-vedtatte kapitalforhøyelser er oppført som kortsiktig gjeld i balansen.

Selskapet har kvartalsvise emisjoner, og per 31.12.2021 har Selskapet kommittert kapital lik NOK 1 518,2 millioner. Av dette var det trukket NOK 1 401,5 millioner fordelt på 97 investorer.



Status investering

Per 31.12.2021 hadde eiendomsporteføljen en verdi på NOK 2 343 millioner, fordelt på elleve eiendommer. I 2021 foretok Fondet kjøp av to nye eiendommer; Bølervegen 40 på Berger/ Lillestrøm og Per Krohgs vei 1 i Oslo. Eiendommene ble overtatt henholdsvis den 9.april 2021 og 1. desember 2021. Begrunnelsen for disse kjøpene var å utvide porteføljen i tråd med Selskapets strategi, dvs. med eiendommer som har en blanding av stabile, lange leiekontrakter og eiendommer hvor en ved å bedrive aktiv forvaltning kan skape ekstra verdier i porteføljen. Dette er en strategi som legger et godt fundament i porteføljen.

Vektet gjennomsnittlig restløpetid på leiekontraktene var 8,3 år per 31.desember 2021, og samlet økonomisk ledighet i porteføljen var 1,6 %.

Forvaltningsmessig har det ikke skjedd større ting av betydning på eiendommene som har påvirket porteføljen i 2021. Prioriterte områder har vært å forberede kommende reforhandlinger av leiekontrakter som utløper i 2022 og 2023, samt å søke etter nye eiendommer av høy kvalitet som passer inn i fondets profil.

Status finansiering og likviditet

Gjeldsgraden (LTV) på fonds- og eiendomsnivå var 24 % ved årsskiftet. Lånene er tatt opp av datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS, med sikkerhet ned i underliggende eiendommer.

Lånene har betingelser som innebærer at dersom LTV (på fondsnivå) overstiger ca. 50 % vil datterselskapet måtte begynne å betale avdrag.

Gjennomsnittlig lånerente for låneporteføljen per 31.12.2021 er 1,85 % (inkl. margin). Lånene er en blanding av 3 års og 5 års bullet lån. Marginene, som er faste i tre år, er i intervallet 1,65 % til 1,25 %, hvor sistnevnte låneopptak i forbindelse med anskaffelsen av Per Krohgs vei 1 har en fast margin på 1,25 %. For øvrig er lånene basert på 3 mnd NIBOR. Ved belåning av lager- og logistikkeiendommene på Lindeberg og i Vestby samt i Gjellebekkstubben 12 i november 2019, valgte vi å inngå en 5 års rentebytteavtale med samme pålydende med en cap på 1,75 %. Gjennomsnittlig tid til forfall på lånene per årsskiftet var 2,9 år. Rentedekningsgrad ved årsskiftet var 15,3.

Avkastning

Virksomheten i Fondet hadde i 2021 en totalavkastning på 18,4 %, fordelt på direkteavkastning og verdiendring.

Resultat

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om den regnskapsmessige stillingen for Selskapet og Fondet ved årsskiftet.

Resultatet i morselskapet DEAS Norway Balanced Property Fund AS i 2021 ble NOK 22 671 130 som styret foreslår disponert som følger:



Avgitt tilleggsutbytte i 2021	NOK	38 100 000
Vedtatt tilleggsutbytte i 2022	NOK	25 400 000
<u>Overført fra overkurs</u>	<u>NOK</u>	<u>-40 828 870</u>
Sum overføringer	NOK	22 671 130

Fri egenkapital NOK 969 101 601

Da det foretas løpende utbyttevedtak i styret basert på fullmakt avgitt av generalforsamlingen, framkommer det utdelte tilleggsutbyttet som del av årets disponering. I tillegg framkommer utbytter vedtatt etter regnskapsårets slutt i oversikt disponering av resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under den forutsetningen.

Bærekraft

Selskapet er bevisst sitt samfunnsansvar og initierer og fremmer tiltak som beskytter miljøet.

Selskapet forvaltes av DEAS Fund Management AS/ DEAS Asset Management Norway AS som fremmer likestilling, godt arbeidsmiljø og ikke-diskriminering. Som ledd i å være en aktiv og bevisst bidragsyter til ovennevnte, har Forvalter tilsluttet seg Dansk Industris «The Gender Diversity Pledge». Styret i Selskapet består av 1 kvinne og 2 menn. Selskapet skal beskytte menneskerettighetene og ha fokus på bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

Selskapet har ikke virksomhet knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Virksomheten drives fra forvalters hovedkontor i Oslo.

Eiendommene i Selskapet forurenser ikke det ytre miljøet utover normal eiendomsdrift, og all næringsvirksomhet i eiendommene forestås av leietakerne. Det har derfor ikke vært nødvendig å sette i verk tiltak på dette området vedrørende Selskapets egen virksomhet.

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

De viktigste områdene i denne sammenheng er:

- Årlig rapportering til GRESB (Global ESG Indeks)
- Program for BREEAM In Use sertifisering (alle eksisterende eiendommer i Fondet skal være sertifisert innen utgangen av 2022)
- BREEAM sertifisering av nybygg prosjekter
- 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)
- Implementering av EUs nye forordning (SFDR) innen bærekraftig finans



Alle Selskapets eiendommer er knyttet opp mot et elektronisk energioppfølgingsystem, og eiendommene er underlagt en aktiv oppfølging med hensyn på energiforbruk og klimagassutslipp. Alle eiendommene er energimerket i henhold til offentlige krav.

Fem av eiendommene i porteføljen er BREEAM In Use sertifisert, hvorav fire eiendommer ble sertifisert i 2021. Dette er en sertifiseringsordning som vurderer kvaliteten på driften av eiendommer som er i ordinær drift.

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

Selskapet er deltaker i GRESB og måleresultater meldes en gang per år inn for evaluering. Score for 2021 ble 83 % (siste kjente score), noe som er en forbedring fra 2020 (81 %). Noe av dette skyldes at vi har gjort forbedrende tiltak på eiendommene som reduserer CO₂-avtrykket på porteføljen samlet. Hovedelementet som trekker ned scoren er grad av sertifiseringer (BREEAM og tilsvarende), noe som vil endre seg når alle eiendommene er sertifisert i løpet av 2022.

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere, har forvalter etablert utstrakt ESG-rapportering som obligatorisk del av kvartalsrapporteringen, et såkalt «ESG - dashboard». På den måten kan investorene følge utviklingen i det viktige dynamiske arbeidet innenfor ESG-feltet.

Forvalter er medlem av Grønn Byggallianse og har tilsluttet seg de 20 strakstiltakene innen bærekraft. Forvalter er i tillegg Miljøfyrtårn-sertifisert.

Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Styret vedtok i januar 2022 to kapitalforhøyelser basert på en reinvestering av utbytte som ble vedtatt i september og utbetalt i oktober 2021 samt en kapitalinnkalling i desember 2021. Styret vedtok i mars 2022 et utbytte på NOK 25,4 millioner. Utbyttet er oppført under kortsiktig gjeld i balansen. Alle disse vedtakene er gjort ut fra fullmakt til styret gitt av generalforsamlingen i 2021.

Risiko

Selskapet har som formål å investere i næringseiendom 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 følger av enten økt ledighet eller lavere leienivå og kan f.eks. oppstå dersom selskapets eiendommer spesielt mister sin popularitet, dersom utleiemarkedet generelt blir lite likvid, dersom selskapets leietakere mister sin betalingsevne eller dersom leienivået generelt faller under dagens nivå.



Stigende avkastningskrav kan f.eks. oppstå dersom det generelle rentenivået øker, de økonomiske utsikter endres i negativ retning, eller ved at risikopremien på eiendom i markedet øker.

Styrets vurdering er at selskapet er normalt eksponert for systematisk markedsrisiko, men i mindre grad eksponert for usystematisk risiko som følge av en diversifisering over eiendomstyper, eiendommer og leietakere.

Finansiell risiko

Finansiell risiko er kredittrisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko. Kredittrisiko er risikoen for at leietakerne ikke betaler husleien. Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene, først og fremst gjeldsforpliktelsene, slik at selskapet er insolvent. Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser som følge av at summen av rentekostnader og driftskostnader overstiger netto leieinntekter.

Styret er av den oppfatning at inntektene kommer fra en diversifisert eiendomsportefølje som vurderes som en relativt stabil inntektskilde markedet tatt i betraktning. Videre er gjeldsgraden i porteføljen redusert til 24 % (per 31.12.2021), primært som følge av yieldkompresjon innen de segmentene Fondet er investert, dvs. økte markedsverdier.

Det er på denne bakgrunn styrets vurdering at selskapets kredittrisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko er på et akseptabelt nivå og i tråd med hva investor kunne påregne på basis av prospektet i forbindelse med tegningen.

Finansieringen av selskapet er bygget opp med gode låneavtaler. Styrets oppfatning er at fondets finansielle stilling er god.

Fremtidig utvikling

Det påpekes at det alltid er knyttet usikkerhet til vurdering av fremtidige forhold. Verden har i løpet av 2021 og starten av 2022 erfart at markedene og de generelle rammebetingelsene virksomheter opererer under, kan endres raskt og at ulike virksomheter/ bransjer rammes i ulik grad. Som følge av Covid 19-pandemien har de fleste lands myndigheter iverksatt omfattende tiltak. I Norge har enkelte markeder og bransjer vært spesielt utsatt, herunder hotell-, handels- og serveringsbransjen. Enkelte bedrifter har erfart at de i flere omganger har måttet permittere ansatte, andre har måttet stenge helt. Effektive tiltak for smittebegrensning må antas å ha hatt en positiv effekt på resultatet i 2021 og så langt inn i 2022.

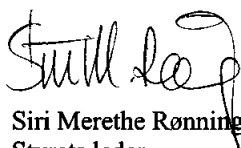
Hvilken effekt invasjonen i Ukraina vil ha på markedene og de generelle rammebetingelsene virksomheter opererer under, gjenstår å se. Ved inngangen til mars 2022 tyder ikke utviklingen i finansmarkedene på at dette utløser en større korreksjon, men situasjonen er uoversiktlig og kan endre seg raskt.

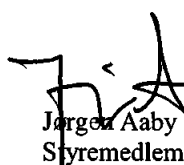
Henvendelser fra leietakere om leiereduksjon har vært av uvesentlig grad for fondet i 2021. Forvalter og styret vurderer situasjonen fortløpende.



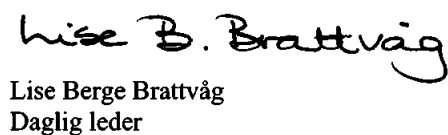
Styret vurderer for øvrig Selskapets eiendomsinvesteringer som godt posisjonert i dagens situasjon, med gode beliggenheter i sitt marked og med forholdsvis god verdivektet restløpetid på leiekontraktene.

Oslo, 23. mars 2022


Siri Merethe Rønning
Styrets leder


Jørgen Aaby
Styremedlem


Kyrre Lindquist
Styremedlem


Lise Berge Brattvåg
Daglig leder



DEAS Norway Balanced Property Fund AS

Årsregnskap 2021

Konsern

Morselskap

DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2021

Morselskap		Resultatregnskap (NOK 1000)			Konsern	
2020	2021	Note		Note	2021	2020
			Driftsinntekter			
0	0		Leieinntekter	2	79 292	55 449
0	0		Andre inntekter		1 589	823
0	0		Gevinst/tap ved salg av eiendom	2	0	0
0	0		Sum driftsinntekter		80 880	56 272
			Driftskostnader			
406	487	4	Lønnskostnad	4	487	406
0	0	5	Av - og nedskrivning på varige driftsmidler	5	33 065	18 465
4 277	6 313	3,4,13	Andre driftskostnader	3,4,13	25 806	15 138
4 682	6 800		Sum driftskostnader		59 359	34 008
-4 682	-6 800		Driftsresultat		21 522	22 263
			Finansinntekter og kostnader			
13 738	35 681	7	Finansinntekt fra selskap i samme konsern		0	0
1 321	228		Annen finansinntekt		86	1 365
-29	-43		Annen finanskostnad		-10 854	-9 409
15 030	35 866		Sum netto finansinntekt		-10 768	-8 044
10 348	29 066		Resultat før skattekostnad		10 754	14 219
			Skatter			
0	0	10	Betalbar skatt	10	5 257	0
2 272	6 394	10	Endring i utsatt skatt	10	-1 452	3 816
2 272	6 394		Sum skatter		3 804	3 816
8 076	22 671		Årsresultat etter skatt		6 949	10 403
			Anvendelse av årsresultatet			
-24 924	-40 829		Fra overkurs		-56 551	-22 597
33 000	63 500		Avgitt tilleggsutbytte		63 500	33 000
0	0		Avsatt til utbytte		0	0
8 076	22 671		Sum anvendelse		6 949	10 403

DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2021

Morselskap			Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2020	31.12.2021	Note		Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER						
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
0	0	10	Utsatt skattefordel	10	0	0
0	0		Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler						
0	0		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 886 867	1 337 135
0	0		Maskiner, inventar	5	14 427	15 517
0	0		Sum varige driftsmidler		1 901 295	1 352 653
Finansielle anleggsmidler						
389 357	412 028	7	Investering i datterselskap		0	0
513 713	918 759	7	Lån til datterselskap		0	0
903 070	1 330 787		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
903 070	1 330 787		Sum anleggsmidler		1 901 295	1 352 653
Omløpsmidler						
Fordringer						
0	0		Kundefordringer	9	29 715	20 405
13 965	31 109	7	Kortsiktige fordringer konsern		0	0
0	355		Andre kortsiktige fordringer		2 005	2 541
13 965	31 464		Sum fordringer		31 719	22 946
Likvider						
55 416	51 602	7,11	Bankinnskudd	11	51 602	55 416
55 416	51 602		Sum likvider		51 602	55 416
69 381	83 066		Sum omløpsmidler		83 322	78 362
972 451	1 413 853		Sum eiendeler		1 984 616	1 431 015

DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2021

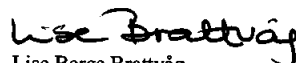
Morselskap			Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2020	31.12.2021	Note		Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD						
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
71 757	106 969	8	Aksjekapital	8	106 969	71 757
628 020	969 102	8	Overkurs	8	960 918	637 584
699 776	1 076 071		Sum innskutt egenkapital		1 067 887	709 340
Opptjent egenkapital						
0	0	8	Annen egenkapital	8	0	0
0	0		Sum opptjent egenkapital		0	0
699 776	1 076 071		Sum egenkapital		1 067 887	709 340
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
0	0	10	Utsatt skatt	10	20 524	8 402
0	0		Sum betingede forpliktelser		20 524	8 402
Annen langsiktig gjeld						
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	12	561 250	439 277
0	0		Sum annen langsiktig gjeld		561 250	439 277
Kortsiktig gjeld						
0	0		Leverandørgjeld		4 087	1 963
0	0		Skyldige offentlige avgifter		3 551	3 565
33 277	45 588	7	Gjeld til selskap i samme konsern		0	0
0	0	10	Betalbar skatt	10	5 257	0
0	25 400	8	Avsatt utbytte	8	25 400	0
238 060	264 755	9	Innbetalt egenkapital, ikke vedtatt	9	264 755	238 060
1 338	2 039	9	Annen kortsiktig gjeld	9	31 906	30 408
272 674	337 782		Sum kortsiktig gjeld		334 956	273 996
272 674	337 782		Sum gjeld		916 729	721 675
972 451	1 413 853		Sum egenkapital og gjeld		1 984 616	1 431 015

Styret for DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Oslo, 23. mars 2022

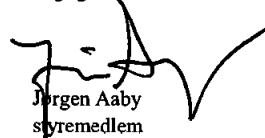
Siri Merethe Rønning
styrets leder



Kyrre Lindquist
styremedlem



Lise Berge Brattvåg
daglig leder



Jørgen Aaby
styremedlem

DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2021

Morselskap		Kontantstrømpoppstilling (NOK 1000)		Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
10 348	29 066	Resultat før skattekostnad		10 754	14 219
0	0	Ordinære avskrivninger	5	33 065	18 465
0	0	Endring i kundefordringer		-9 310	-3
-733	0	Endring i leverandørgjeld		2 124	-2 549
-18 020	-33 551	Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 509	-141
-8 405	-4 486	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		38 143	29 992
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		-569 674	-428 350
-256 647	-405 046	Utbetalinger ved lån til datterselskap		0	0
-256 647	-405 046	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-569 674	-428 350
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	0	Opptak av lånegjeld		122 000	189 900
0	0	Nedbetaling av lånegjeld		0	-57 900
-16	0	Stiftelses- og emisjonsomkostninger	8	0	-23
61 100	170 099	Emisjonsinnbetaling vedtatt	8	170 099	61 100
157 966	250 115	Emisjonsinnbetaling ikke vedtatt		250 115	157 966
9 786	8 964	Reinvestering vedtatt	8	8 964	9 786
9 208	14 640	Reinvestering ikke vedtatt		14 640	9 208
-33 000	-38 100	Utbetalinger av resultat til aksjonærene		-38 100	-33 000
205 044	405 718	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		527 718	337 037
-60 008	-3 814	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-3 813	-61 321
115 424	55 416	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		55 416	116 738
55 416	51 602	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12		51 602	55 416



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper – vurdering og klassifisering

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2021. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendratt i formen. Den nødvendige spesifiseringen er gjort i notene. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeldsposter som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en negativ verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Behandling av datterselskap i konsernet

Konsernregnskapet til DEAS Norway Balanced Property Fund består av DEAS Norway Balanced Property Fund AS med underliggende datterselskap DEAS Norway Balanced Holding AS og SPV'er som eier eiendommer.

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.

Andre forhold

Det har i 2021 vært skifte av forvalter fra Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A til Aberdeen Standard Investments Fund Management AS. Ny forvalter har endret navn til DEAS Fund Management AS. Saken er behandlet i ekstraordinær generalforsamling i mars 2021.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Leieinntekter inntektsføres over leieperioden.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

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

Avskrivninger

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

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Kontantstrømoppstilling

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



DEAS Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Nærstående parter

DEAS Fund Management AS er selskapets porteføljeforvalter.

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.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Note 2 Leieinntekter	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Leieinntekter	79 292	55 449	0	0

Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge.

Gevinst solgte bygg	2021	2020	2021	2020
Vederlag	0	0	0	0
Rest bokført verdi inkl omkostninger	0	0	0	0
Tap/gevinst	0	0	0	0

Note 3 Andre driftskostnader

Driftskostnader er oppdelt i:	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Forvaltning, drift og vedlikehold eiendom	17 675	8 550	0	0
Kapitalforvaltningshonorar	5 966	3 983	5 040	3 362
Annen administrasjon	2 154	2 366	1 272	915
Tap på fordring	11	239	0	0
Sum andre driftskostnader	25 806	15 138	6 313	4 277

Alle beløp er inkl. merverdiavgift dersom denne ikke er fradragsført.

Note 4 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det eksisterer ikke avtaler om bonus eller aksjebasert avlønning.

Styremedlemmer og daglig leder, som er valgt blant ansatte i DEAS-selskaper, mottar ikke godtgjørelse.

Påløpt styrehonorar til eksterne styremedlemmer avsettes løpende, med bakgrunn i vedtak i generalforsamling.

	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Styrehonorar, betalt	266	258	266	258
Valgkomite honorar, betalt	40	40	40	40
Arbeidsgiveravgift, betalt	43	42	43	42
Fakturert honorar valgkomite inkl mva	31	31	31	31
Styreansvarsforsikring	107	34	107	34
Sum lønnskostnader	487	406	487	406

Revisor	2021	2020	2021	2020
Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:				
Revisjon	689	506	216	162
Revisjonsbistand inklusive attestasjonsbistand	247	23	247	17
Andre tjenester	0	0	0	0
Totalt	936	530	463	179

Alle beløp er inkl. merverdiavgift dersom denne ikke er fradragsført.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Note 5 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter i arbeid	Inventar, maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	439 508	915 484	16 515	2 971	17 395	1 391 871
Tilgang	143 332	413 407	10 583	2 115	0	569 436
Avgang ved salg	0	0	0	0	0	0
Andre reklassifiseringer og endringer knyttet til oppkjøp	0	12 377	0	634	0	13 011
Anskaffelseskost 31.12	582 840	1 341 267	27 098	5 720	17 395	1 974 319
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	36 734	608	0	1 878	39 219
Andre reklassifiseringer og endringer knyttet til oppkjøp	0	740	0	0	0	740
Avgang ved salg	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	31 536	439	0	1 090	33 065
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	69 010	1 047	0	2 969	73 026
Balanseført verdi pr. 31.12	582 840	1 272 256	26 051	5 720	14 427	1 901 295
Avskrivningssats	0 %	2 %	2 %	0 %		
Forventet levetid	uendelig	50 år	50 år			
Årets avskrivninger	0	31 536	439	0	1 090	33 065

Note 6 Konsernetableringer og -endringer

I april 2021 ervervet konsernet Bølervegen AS, som eier eiendommen Bølervegen 40.

I desember 2021 ervervet konsernet Per Kroghs vei II AS, hvor en portefølje av selskaper inngikk sammen med eiendommen Per Kroghs vei 1 (se note 7).

Alle eiendomsselskaper er ved årsslutt eid 100 % direkte eller indirekte av konsernets datterselskap DEAS Norway Balanced holding AS, slik det framgår av note 7.

**DEAS Norway Balanced Property Fund AS**
Årsregnskap 2021**Noter (NOK 1000)****Note 7 Konsoliderte datterselskap i konsernet**

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eier-andel / stemme-andel
Direkteid - datterselskap			
DEAS Norway Balanced Holding AS	01.08.2017	Oslo	100 %
Selskap			
Direkteid - datterselskap			
DEAS Norway Balanced Holding AS	412 028	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
		425 599	-4 300
Indirekte eie			
	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Sum eierandel / stemmeandel
Småstrandgaten 6 AS	01.10.2017	Bergen	100 %
Sehestedsgt 6 Eiendom AS	31.12.2017	Oslo	100 %
Odelsveien Næring AS	01.01.2018	Jessheim	100 %
Granut AS	01.06.2018	Trondheim	100 %
Gjellebekkstubben 12 AS	02.04.2019	Lier	100 %
Munkedamsveien 59B II AS	30.09.2019	Oslo	100 %
Nye Deliveien 5 AS	01.11.2019	Vestby	100 %
Jekslaveien 2 AS	01.11.2019	Lindeberg	100 %
Akersgata 16 AS	21.12.2020	Oslo	100 %
Bølervegen AS	09.04.2021	Oslo	100 %
Per Kroghs vei II AS (morselskap i underkonsern)	01.12.2021	Oslo	100 %
<i>Datterselskaper i underkonsernet Per Kroghs vei II AS:</i>			
- Per Kroghs vei 1 KS	01.12.2021	Oslo	100 %
- Per Kroghs vei 1 Komplementar AS	01.12.2021	Oslo	100 %
- Per Kroghs vei I AS	01.12.2021	Oslo	100 %

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.	Fordringer	Fordringer
Selskap	31.12.21	31.12.20
DEAS Norway Balanced Holding AS	918 759	513 713
Sum langsiktig lån til datterselskap	918 759	513 713

Endringer i langsiktig lån er relatert til kjøp og salg av nye datterselskaper i konsernet.

Selskap	Fordring	Fordring	Gjeld	Gjeld
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Mellomværende i konsernkonto (note 11)	11 601	7 238	16 523	22 950
Andre kortsiktige poster inkl konsernbidrag	19 508	6 727	29 066	10 327
Sum	31 109	13 965	45 588	33 277



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Note 8 Egenkapital

Selskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	71 757	628 020	0	699 776
Korrigerings av tidligere års resultater			0	0
Egenkapital 1.1.2021	71 757	628 020	0	699 776
Reinvestering av utdelt utbytte (fra oktober 2020)	1 724	17 271		18 995
Emisjon 7 - innkalling desember 2020 registrert i 2021	18 678	200 387		219 066
Tilleggsutbytte april 2021			-15 100	-15 100
Tilleggsutbytte oktober 2021			-23 000	-23 000
Reinvestering av utdelt utbytte (fra april 2021)	741	8 223		8 964
Emisjon 8 - innkalling april 2021	14 027	155 533		169 559
Emisjon 9 - innkalling august 2021	43	496		539
Årets resultat			22 671	22 671
Tilleggsutbytte ikke utbetalt, vedtatt mars 2022			-25 400	-25 400
Disponering fra overkurs		-40 829	40 829	0
Egenkapital 31.12.2021	106 969	969 102	0	1 076 071

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	71 757	637 584	0	709 340
Korrigerings av tidligere års resultater			-2 009	-2 009
Disponering fra overkurs til dekning for tidligere år		-2 009	2 009	0
Egenkapital 1.1.2021	71 757	635 575	0	707 332
Reinvestering av utdelt utbytte (fra oktober 2020)	1 724	17 271		18 995
Emisjon 7 - innkalling desember 2020 registrert i 2021	18 678	200 387		219 066
Tilleggsutbytte april 2021			-15 100	-15 100
Stiftelsesomkostninger Investorprosjekt 350 AS		-17		-17
Tilleggsutbytte oktober 2021			-23 000	-23 000
Reinvestering av utdelt utbytte (fra april 2021)	741	8 223		8 964
Emisjon 8 - innkalling april 2021	14 027	155 533		169 559
Emisjon 9 - innkalling august 2021	43	496		539
Årets resultat			6 949	6 949
Tilleggsutbytte ikke utbetalt, vedtatt mars 2022			-25 400	-25 400
Disponering fra overkurs		-56 551	56 551	0
Egenkapital 31.12.2021	106 969	960 918	0	1 067 887

Utbytte beregnes i hovedsak ut fra opptjente kontantstrømmer i konsernet, som i all vesentlighet er konsernets resultater justert for avskrivninger. Således deles det ut høyere utbytter enn regnskapsmessig opptjente resultater i konsernet. For å dekke inn ubalansen mellom opptjente og utdelte resultater overføres det midler fra overkurs til annen opptjent egenkapital. Utbytte er i 2021 behandlet skattemessig som tilbakebetaling av tidligere innbetalt overkurs.

Styret har vedtatt utbytter etter fullmakt fra generalforsamlingen.

Akkumulerte utdelingen per 31.12.2021 er NOK 105,0 millioner. I tillegg er det i mars 2022 vedtatt et utbytte på NOK 25,4 millioner, som vil bli utbetalt i april 2022. Utbyttet er avsatt under kortsiktig gjeld i balansen.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Note 8 Egenkapital - forts.

Det er vedtatt en kapitalforhøyelse i januar 2022 basert på kapital innhentet i november 2021 og reinvestering av utbytte fra i oktober 2021. Kapitalforhøyelsen er balanseført under kortsiktig gjeld i balansen, og vil bli konvertert til egenkapital i 2022.

Selskapets aksjekapital består av 1 069 689 941 aksjer pålydende NOK 0,10.

Største aksjonærer i DEAS Norway Balanced Property Fund AS;

Investornavn	Eierandel
GJENSIDIGESTIFTELSEN	39,9 %
FORMUESFORVALTNING PRIVATE MARKETS PLC	16,6 %
GARMAR HOLDING AS	5,2 %
NORSK NÆRINGS- OG NYTELSESMIDDELARBEIDERFORBUND	4,9 %
SPAREBANKSTIFTELSEN SPAREBANKEN VEST	4,6 %
SPAREBANKSTIFTELSEN GRAN	3,9 %
SPAREBANKSTIFTELSEN HELGELAND	3,6 %
NITO - NORGES INGENIØR - OG TEKNOLOGORGANISASJON	2,6 %
OPPLYSNINGSVESENETS FOND	2,5 %
STIFTELSEN SOPHIES MINDE	2,1 %
ØVRIGE	14,1 %
SUM	100,0 %

Stemmerett

Det er vedtektsfestet at ingen aksjonærer kan utøve stemmerett for mer enn 30 % av selskapets aksjer. Videre kan ingen fullmektig med stemmer fra flere aksjonærer stemme for mer enn 30 %, med unntak av fullmakter avgitt til forvalter eller styreleder.

Note 9 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer er forskuddsfakturert for første kvartal 2022. Forskuddsfakturert leieinntekt er avsatt som kortsiktig gjeld.

Deler av utbyttet utbetalt i oktober 2021 er reinvestert i selskapet. Sammen med kapitalinnkalling i desember 2021, totalt kr 264 754 727, er dette ført opp som kortsiktig gjeld inntil beløpet vedtas konvertert til egenkapital i 2022.

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.

**DEAS Norway Balanced Property Fund AS**
Årsregnskap 2021**Noter (NOK 1000)****Note 10 Skatter**

	Konsern 2021	Konsern 2020	Mor- selskap 2021	Mor- selskap 2020
Årets skattekostnad fordeler seg på				
Betalbar skatt	5 257	0	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 452	3 816	6 394	2 272
Sum skattekostnad	3 804	3 816	6 394	2 272

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	10 754	14 219	29 066	10 348
Endring midlertidige forskjeller bygg	11 623	951	0	0
Endring midlertidige forskjeller gevinst/tap konto	288	360	0	0
Endring midlertidige forskjeller fordringer	0	241	0	0
Stiftelseskostnader ført direkte mot egenkapital	0	0	0	-16
Permanente forskjeller og andre endringer knyttet til oppkjøp	1 230	-444	0	-5
Mottatt/avgitt konsernbidrag som ikke går over resultat	0	0	-29 066	-10 327
Benyttet/fremført mot udekket underskudd	0	-15 327	0	0
Skattepliktig inntekt	23 895	0	0	0
Grunnlag for betalbar skatt	23 895	0	0	0
Betalbar skatt 22 %	5 257	0	0	0
Sum betalbar skatt	5 257	0	0	0

	2021	2020	Endr.	2021	2020	Endr.
Grunnlag for utsatt skatt						
Midlertidige forskjeller bygg bokført i datterselskap	91 842	98 469	-6 626	0	0	0
Midlertidige forskjeller bokførte merverdier bygg	1 178 838	671 977	506 861	0	0	0
Midlertidige forskjeller ikke medtatt tidligere år	0	102 368	-102 368	0	0	0
Midlertidige forskjeller fordringer	296	241	56	0	0	0
Gevinst og tapskonto	1 152	1 440	-288	0	0	0
Fremførbart underskudd	0	0	0	0	0	0
Sum	1 272 128	874 494	397 635	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-1 178 838	-836 305	-342 534	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt oppført i balansen	93 290	38 189	55 101	0	0	0
Balanseført utsatt skatt 22 %	20 524	8 402		0	0	

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

	2021	2020	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	2 366	3 128	6 394	2 276
Midlertidige og permanente forskjeller	1 438	688	0	-4
Beregnet skattekostnad	3 804	3 816	6 394	2 272
Effektiv skattesats	35 %	27 %	22 %	22 %



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Note 11 Likvider

Konsernet har ingen kassekreditt, andre trekkrettigheter eller restriksjoner på bruken av bankmidlene. Konsernets likvider er organisert i en konsernkontoordning, der enkeltsekskaper har mulighet for å trekke på er fordringer på morselskapet, likvider i andre sekskaper i konsernet. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

Bundne skattetreksmidler utgjør NOK 0.

Note 12 Finansiell markedsrisiko, Pant og garantier

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at selskapets gjeld har flytende rente. Selskapets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswap. Detaljer rundt konsernets inngåtte avtaler framgår i denne noten.

Valutarisiko

Valutarisiko for selskapet og konsernet er begrenset. Det er ingen pengepostert denominert i utenlandsk valuta. Alle inntekter og kostnader er i all vesentlighet i NOK.

	Konsern 2021	Konsern 2020	Mørselskap 2021	Mørselskap 2020
Garantiansvar				
Pantsikrede garantistillelser	0	0	0	0
Andre garantistillelser	0	0	0	0
Sum garantiansvar	0	0	0	0
Pantsikret gjeld	2021	2020	2021	2020
Eiendommer	562 150	440 150	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	562 150	440 150	0	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020	2021	2020
Eiendommer	1 504 575	1 352 653	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikrede eiendeler	1 504 575	1 352 653	0	0
Løpetid	2021	2020	2021	2020
Gjeld som forfaller 0-1 år etter balansedagen	0	0	0	0
Gjeld som forfaller 1-5 år etter balansedagen	562 150	440 150	0	0
Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	562 150	440 150	0	0



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Note 12 Pant og garantier - forts

Pantelån og rentebytteavtale

Konsernet har plassert sin eksterne finansering via datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS. Banklån hos Handelsbanken er pålydende NOK 440,15 millioner, og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin mellom 1,30 % og 1,65 %. Banklån hos Nordea er pålydende NOK 122 millioner og rentebelastes til en rente lik NIBOR 3M pluss en margin på 1,25 %. Konsernet gjør løpende vurderinger i forhold til lånenes forfallstidspunkt og eventuelle forhandlinger om fornyelse av lån.

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

Ihht. NRS 18 balanseføres derfor verken sikringsinstrument eller sikringsobjektet.

Realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet resultatføres derfor ikke før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Nominelt beløp på sikringsinstrumentet utgjør en andel av sikringsobjektets nominelle beløp, og har i stor grad sammenfallende forfallstidspunkter og andre betingelser. Rentesikringen vurderes derfor å ha tilstrekkelig effektivitet.

Per 31.12.2021 har rentebytteavtalen en positiv verdi på NOK 402 484 og andel balanseført er NOK 0.

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

DEAS Fund Management AS er selskapets porteføljeforvalter, og mottar et årlig kapitalforvaltningshonorar på 0,70 % av sum av konsernets verdjusterte eiendeler.

Det ytes i tillegg eiendomsforvaltningstjenester fra forvalter, og forvalter mottar et årlig eiendomsforvaltningshonorar på 0,15 % av sum av konsernets verdjusterte eiendeler.

I tillegg er godtgjøres transaksjoner med 0,25 % av eiendomsverdi.

	Konsern	Morselskap
	2021	2020
Kapitalforvaltningshonorar (resultatført)	5 966	3 983
Eiendomsforvaltningshonorar inkl forretningsførsel (resultatført)	5 478	3 136
Transaksjonskostnader (balanseført)	1 350	0
Sum	12 794	7 119

Alle beløp er inkl. merverdiavgift dersom denne ikke er fradragført.

Aksjer eiet av daglig leder og styremedlemmer	2021	2020
Daglig leder		
Lise Berge Brattvåg	0	0
Styrets leder		
Siri Merethe Rønning	0	0
Styremedlem		
Kyrre Lindquist *)	426 840 189	280 296 047
Styremedlem		
Jørgen Aaby	0	0

*) Styremedlem Kyrre Lindquist representerer Gjensidigestiftelsen, som er aksjonær i selskapet.



DEAS Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2021

Noter (NOK 1000)

Note 14 Betingede forpliktelser

Det er ingen betingede forpliktelser per 31. desember 2021.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Den 10. januar 2022 vedtok styret, basert på fullmakt fra generalforsamlingen, to kapitalforhøyelser på totalt NOK 264 754 727. Kapitalforhøyelsene er relatert til reinvestering av utbytte utdelt i oktober 2021 samt en kapitalinnkalling i november 2021.

Den 1. mars 2022 vedtok styret, basert på fullmakt fra generalforsamlingen, å foreta en utdeling til selskapets aksjonærer. Totalt antall registrerte aksjer på vedtakstidspunktet er 1 269 260 152, og utdelingen utgjør NOK 2,00 øre per aksje (avrundet).

Hendelser knyttet til Per Kroghs vei 1:

Eiendommen Per Kroghs vei 1, anskaffet i desember 2021, inngår i en selskapsstruktur med fire selskaper på det tidspunktet konsernet overtok eiendommen. Selskapsstrukturen er under omorganisering, og prosessen vil pågå inn i 2022.

Per Kroghs vei 1 KS er i januar 2022 omdannet ved at selskapet er vedtatt slettet og i selskapet er benyttet som tingsinnskudd i et nystiftet selskap, Per Kroghs vei 1 Eiendom AS.

Den 10. mars 2022 har styrene i Per Kroghs vei II AS og Per Kroghs vei 1 Komplementar AS vedtatt en fusjon mellom selskapene. Per Kroghs vei 1 Komplementar AS er på vedtakstidspunktet heleid datter av Per Kroghs vei II AS og fusjonen gjennomføres som en forenklet mor-datter fusjon til kontinuitet med morselskapet som overtakende part.

Den 10. mars 2022 har styrene i Per Kroghs vei 1 Eiendom AS og Per Kroghs vei I AS vedtatt en fusjon mellom selskapene. Per Kroghs vei I AS er på vedtakstidspunktet heleid datter av Per Kroghs vei 1 Eiendom AS og fusjonen gjennomføres som en forenklet mor-datter fusjon til kontinuitet med morselskapet som overtakende part.

Etter gjennomføring av overnevnte prosesser vil strukturen tilhørende eiendommen Per Kroghs vei 1 bestå av:
- Per Kroghs vei II AS (eid 100% av DEAS Norway Balanced Holding AS)
- Per Kroghs vei 1 Eiendom AS (eid 100% av Per Kroghs vei II AS)



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Deas Norway Balanced Property Fund AS

Konklusjon

Vi har revidert Deas Norway Balanced Property Fund AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Øyvind Hjemgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDOAS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-29 09:33:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AYHG6-IP42T-VUPNU-7EBSF-BUTLM-HGAYP

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/validate>