



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Bøygard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	49 618	49 618
Andre driftskostnader	3	282 985	364 680
Sum kostnader		332 603	414 298
Driftsresultat		-332 603	-414 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 634	5 800
Andre finansinntekter		5 731 436	4 097 531
Sum finansinntekter		5 767 070	4 103 332
Annen rentekostnad	2	4 000 507	3 061 239
Andre finanskostnader		16 751 618	7 476 210
Sum finanskostnader		20 752 126	10 537 449
Netto finans		-14 985 055	-6 434 117
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 317 659	-6 848 416
Skattekostnad på resultat	4	41 918	-232 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 359 577	-6 615 914
Årsresultat	5	-15 359 577	-6 615 914
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-15 359 577	-6 615 914
Totalresultat		-15 359 577	-6 615 914
Overføringer og disponeringer			
Overført til udekket tap		-15 359 577	-6 615 914
Sum overføringer og disponeringer		-15 359 577	-6 615 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	190 584	232 502
Sum immaterielle eiendeler		190 584	232 502
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	129 888 733	138 630 078
Andre langsiktige fordringer	2	396 947	446 566
Sum finansielle anleggsmidler		130 285 680	139 076 644
Sum anleggsmidler		130 476 264	139 309 146
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 377 980	1 300 144
Sum fordringer		1 377 980	1 300 144
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 947 917	421 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 947 917	421 673
Sum omløpsmidler		3 325 897	1 721 816
SUM EIENDELER		133 802 162	141 030 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 694 022 aksjer à kr 0,01)	5, 7	46 940	44 233
Overkurs		92 410 819	87 613 526
Sum innskutt egenkapital		92 457 759	87 657 759
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-21 975 491	-6 615 914
Sum opptjent egenkapital		-21 975 491	-6 615 914
Sum egenkapital		70 482 268	81 041 845
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	62 168 318	58 968 318
Gjeld til selskap i samme konsern	2		
Sum annen langsiktig gjeld		62 168 318	58 968 318
Sum langsiktig gjeld		62 168 318	58 968 318
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		1 096 885	966 111
Leverandørgjeld		31 253	31 250
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		23 438	23 438
Sum kortsiktig gjeld		1 151 575	1 020 799
Sum gjeld		63 319 893	59 989 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 802 162	141 030 962



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 521702

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Bøygard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 927 761 637
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	49 618	49 618
Andre driftskostnader	3	282 985	364 680
Sum kostnader		332 603	414 298
Driftsresultat		-332 603	-414 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 634	5 800
Andre finansinntekter		5 731 436	4 097 531
Sum finansinntekter		5 767 070	4 103 332
Annen rentekostnad	2	4 000 507	3 061 239
Andre finanskostnader		16 751 618	7 476 210
Sum finanskostnader		20 752 126	10 537 449
Netto finans		-14 985 055	-6 434 117
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	41 918	-232 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 359 577	-6 615 914
Årsresultat	5	-15 359 577	-6 615 914
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-15 359 577	-6 615 914
Totalresultat		-15 359 577	-6 615 914
Overføringer og disponeringer			
Overført til udekket tap		-15 359 577	-6 615 914
Sum overføringer og disponeringer		-15 359 577	-6 615 914



Organisasjonsnr: 927 761 637
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	190 584	232 502
Sum immaterielle eiendeler		190 584	232 502
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	129 888 733	138 630 078
Andre langsiktige fordringer	2	396 947	446 566
Sum finansielle anleggsmidler		130 285 680	139 076 644
Sum anleggsmidler		130 476 264	139 309 146
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 377 980	1 300 144
Sum fordringer		1 377 980	1 300 144
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 947 917	421 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 947 917	421 673
Sum omløpsmidler		3 325 897	1 721 816
SUM EIENDELER		133 802 162	141 030 962
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 694 022 aksjer à kr 0,01)	5, 7	46 940	44 233



Overkurs		92 410 819	87 613 526
Sum innskutt egenkapital		92 457 759	87 657 759
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-21 975 491	-6 615 914
Sum opptjent egenkapital		-21 975 491	-6 615 914
Sum egenkapital		70 482 268	81 041 845
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	62 168 318	58 968 318
Gjeld til selskap i samme konsern	2		
Sum annen langsiktig gjeld		62 168 318	58 968 318
Sum langsiktig gjeld		62 168 318	58 968 318
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		1 096 885	966 111
Leverandørgjeld		31 253	31 250
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		23 438	23 438
Sum kortsiktig gjeld		1 151 575	1 020 799
Sum gjeld		63 319 893	59 989 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 802 162	141 030 962



Organisasjonsnr: 927 761 637
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 927 761 637



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

RESULTATREGNSKAP PR. 31. DESEMBER

DRIFTSINTEKTER OG -KOSTNADER	Note	2023	2022
Sum driftsinntekter		0	0
Ordinære avskrivninger	2	49 618	49 618
Andre driftskostnader	3	282 985	364 680
Sum driftskostnader		332 603	414 298
Driftsresultat		-332 603	-414 298
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		35 634	5 800
Andre finansinntekter		5 731 436	4 097 531
Rentekostnader	2	4 000 507	3 061 239
Andre finanskostnader		16 751 618	7 476 210
Resultat av finansposter		-14 985 055	-6 434 117
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 317 659	-6 848 416
Skattekostnad på resultat	4	41 918	-232 502
Resultat		-15 359 577	-6 615 914
Årets resultat	5	-15 359 577	-6 615 914
Overføringer			
Overført til udekket tap		-15 359 577	-6 615 914
Sum overføringer		-15 359 577	-6 615 914



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	4	190 584	232 502
Sum immaterielle eiendeler		190 584	232 502
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	129 888 733	138 630 078
Andre langsiktige fordringer	2	396 947	446 566
Sum finansielle anleggsmidler		130 285 680	139 076 644
Sum anleggsmidler		130 476 264	139 309 146
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 377 980	1 300 144
Sum fordring		1 377 980	1 300 144
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		1 947 917	421 673
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		1 947 917	421 673
Sum omløpsmidler		3 325 897	1 721 816
SUM EIENDELER		133 802 162	141 030 962



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 694 022 aksjer à kr 0,01)	5, 7	46 940	44 233
Overkurs		92 410 819	87 613 526
Sum innskutt egenkapital		92 457 759	87 657 759
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-21 975 491	-6 615 914
Sum opptjent egenkapital		-21 975 491	-6 615 914
Sum egenkapital		70 482 268	81 041 845
GJELD			
Ansvarlig lånekapital	2	62 168 318	58 968 318
Sum langsiktig gjeld		62 168 318	58 968 318
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter		1 096 885	966 111
Leverandørgjeld		31 253	31 250
Annen kortsiktig gjeld		23 438	23 438
Sum kortsiktig gjeld		1 151 575	1 020 799
Sum gjeld		63 319 893	59 989 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 802 162	141 030 962

Oslo, 28.05.2024

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Lars Flåøyen
styreleder

Lise Berge Brattvåg
styremedlem



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Skatt

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Fordringer

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



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 2 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	396 947	446 566
Sum	396 947	446 566

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

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Ansvarlig lån til eiere	62 168 318	58 968 318
Sum	62 168 318	58 968 318

Lånene forfaller til betaling ved påkrav. Tidligst mulige påkrav er ved långivers (eiers) krav om innløsning fra selskapet. Lånet er ytet av eierne og er prioritert etter all annen gjeld. Lånene ble i 2023 forrentet med 6,5 % frem til 30.09 og deretter med 7,0 %. Lånerentene kan reguleres årlig. Det betales ikke avdrag på lånene.

Note 3 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2023	2022
Honorar revisjon inkl bistand	62 240	120 690
Honorar forretningsfører	125 000	125 000
Sum	187 240	245 690

DEAS Fund Management AS er selskapets forretningsfører.



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	41 918	-232 502
Skattekostnad ordinært resultat	41 918	-232 502
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-15 317 659	-6 848 416
Permanente forskjeller	16 137 539	5 807 834
Anvendelse av fremførbart underskudd	-819 880	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 040 582
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Andeler	-629 344	0	629 344
Akkumulert fremførbart underskudd	-236 946	-1 056 826	-819 880
Grunnlag for utsatt skattefordel	-866 290	-1 056 826	-190 536
Utsatt skattefordel (22 %)	-190 584	-232 502	-41 918

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	44 233	87 613 526	-6 615 914	81 041 845
Pr 01.01.2023	44 233	87 613 526	-6 615 914	81 041 845
Kapitalinnskudd	2 707	4 797 293	0	4 800 000
Årets resultat			-15 359 577	-15 359 577
Pr 31.12.2023	46 940	92 410 819	-21 975 491	70 482 268



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

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

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Markeds-verdi
Anleggsmidler				
Deas Eiendomsfond Norge I AS	1,27 %	1 540 988	1 298 887	1 298 887
Deas Eiendomsfond Norge I IS	1,27 %	152 555 276	128 589 846	128 589 845
Sum		154 096 264	129 888 733	129 888 732

Note 7 Aksjonærer

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

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 694 022	0,01	46 940
Sum	4 423 291	0,01	46 940

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AUSTAGDER UTVIKLINGS OG KOMPETANS	2 260 698	48	48,16
SPAREBANK 1STIFTELSEN RINGERIKE	1 233 324	26	26,27
GJENSIDIGESTIFTELSEN	1 200 000	26	25,56
Totalt antall aksjer	4 694 022	100,00	100,00



Til generalforsamlingen i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 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, 28. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2024-05-30 16:32

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.



Årsregnskap 2023

Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 927 761 637



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

RESULTATREGNSKAP PR. 31. DESEMBER

DRIFTSINTEKTER OG -KOSTNADER	Note	2023	2022
Sum driftsinntekter		0	0
Ordinære avskrivninger	2	49 618	49 618
Andre driftskostnader	3	282 985	364 680
Sum driftskostnader		332 603	414 298
Driftsresultat		-332 603	-414 298
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		35 634	5 800
Andre finansinntekter		5 731 436	4 097 531
Rentekostnader	2	4 000 507	3 061 239
Andre finanskostnader		16 751 618	7 476 210
Resultat av finansposter		-14 985 055	-6 434 117
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 317 659	-6 848 416
Skattekostnad på resultat	4	41 918	-232 502
Resultat		-15 359 577	-6 615 914
Årets resultat	5	-15 359 577	-6 615 914
Overføringer			
Overført til udekket tap		-15 359 577	-6 615 914
Sum overføringer		-15 359 577	-6 615 914

DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS ORGANISASJONSNUMMER 927 761 637



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	4	190 584	232 502
Sum immaterielle eiendeler		190 584	232 502
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	129 888 733	138 630 078
Andre langsiktige fordringer	2	396 947	446 566
Sum finansielle anleggsmidler		130 285 680	139 076 644
Sum anleggsmidler		130 476 264	139 309 146
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 377 980	1 300 144
Sum fordring		1 377 980	1 300 144
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		1 947 917	421 673
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		1 947 917	421 673
Sum omløpsmidler		3 325 897	1 721 816
SUM EIENDELER		133 802 162	141 030 962

DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS ORGANISASJONSNUMMER 927 761 637



DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 694 022 aksjer à kr 0,01)	5, 7	46 940	44 233
Overkurs		92 410 819	87 613 526
Sum innskutt egenkapital		92 457 759	87 657 759
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-21 975 491	-6 615 914
Sum opptjent egenkapital		-21 975 491	-6 615 914
Sum egenkapital		70 482 268	81 041 845
GJELD			
Ansvarlig lånekapital	2	62 168 318	58 968 318
Sum langsiktig gjeld		62 168 318	58 968 318
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter		1 096 885	966 111
Leverandørgjeld		31 253	31 250
Annen kortsiktig gjeld		23 438	23 438
Sum kortsiktig gjeld		1 151 575	1 020 799
Sum gjeld		63 319 893	59 989 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 802 162	141 030 962

Oslo, 28.05.2024

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Lars Flåøyen
styreleder

Lise Berge Brattvåg
styremedlem

DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS ORGANISASJONSNUMMER 927 761 637



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Skatt

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Fordringer

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



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 2 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	396 947	446 566
Sum	396 947	446 566

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

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Ansvarlig lån til eiere	62 168 318	58 968 318
Sum	62 168 318	58 968 318

Lånene forfaller til betaling ved påkrav. Tidligst mulige påkrav er ved långivers (eiers) krav om innløsning fra selskapet. Lånet er ytet av eierne og er prioritert etter all annen gjeld. Lånene ble i 2023 forrentet med 6,5 % frem til 30.09 og deretter med 7,0 %. Lånerentene kan reguleres årlig. Det betales ikke avdrag på lånene.

Note 3 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2023	2022
Honorar revisjon inkl bistand	62 240	120 690
Honorar forretningsfører	125 000	125 000
Sum	187 240	245 690

DEAS Fund Management AS er selskapets forretningsfører.



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	41 918	-232 502
Skattekostnad ordinært resultat	41 918	-232 502
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-15 317 659	-6 848 416
Permanente forskjeller	16 137 539	5 807 834
Anvendelse av fremførbart underskudd	-819 880	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 040 582
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Andeler	-629 344	0	629 344
Akkumulert fremførbart underskudd	-236 946	-1 056 826	-819 880
Grunnlag for utsatt skattefordel	-866 290	-1 056 826	-190 536
Utsatt skattefordel (22 %)	-190 584	-232 502	-41 918

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	44 233	87 613 526	-6 615 914	81 041 845
Pr 01.01.2023	44 233	87 613 526	-6 615 914	81 041 845
Kapitalinnskudd	2 707	4 797 293	0	4 800 000
Årets resultat			-15 359 577	-15 359 577
Pr 31.12.2023	46 940	92 410 819	-21 975 491	70 482 268



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

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

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Markeds-verdi
Anleggsmidler				
Deas Eiendomsfond Norge I AS	1,27 %	1 540 988	1 298 887	1 298 887
Deas Eiendomsfond Norge I IS	1,27 %	152 555 276	128 589 846	128 589 845
Sum		154 096 264	129 888 733	129 888 732

Note 7 Aksjonærer

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

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 694 022	0,01	46 940
Sum	4 423 291	0,01	46 940

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AUSTAGDER UTVIKLINGS OG KOMPETANS	2 260 698	48	48,16
SPAREBANK 1STIFTELSEN RINGERIKE	1 233 324	26	26,27
GJENSIDIGESTIFTELSEN	1 200 000	26	25,56
Totalt antall aksjer	4 694 022	100,00	100,00

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

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

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

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Lars Flåøyen

6673d24f-4995-4ab8-a0d4-4fee59094a56 - 2024-05-28 09:33:51 UTC +03:00
BankID - 0f3020d5-4367-45ab-84be-aa3c0ba2e06b - NO

Lise Berge Brattvåg

3b3418c3-0883-4e86-9972-9ffae2854aad - 2024-05-28 10:11:29 UTC +03:00
BankID - 1e405fa2-76c5-4feb-b3ca-360dcd4c0a95 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/46885c5e-7615-4365-8b56-9d2052d45c1d>

 **visma sign**
www.vismasign.com