



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	406 000	494 000
Annen driftskostnad	3,4	4 277 000	3 325 000
Sum kostnader		4 683 000	3 819 000
Driftsresultat		-4 683 000	-3 819 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	13 738 000	9 362 000
Annen finansinntekt		1 321 000	938 000
Sum finansinntekter		15 059 000	10 300 000
Annen finanskostnad		29 000	23 000
Sum finanskostnader		29 000	23 000
Netto finans		15 030 000	10 277 000
Ordinært resultat før skattekostnad		10 347 000	6 458 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 272 000	1 422 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 075 000	5 036 000
Årsresultat		8 075 000	5 036 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 076 000	5 036 000
Sum overføringer og disponeringer		8 076 000	5 036 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	389 357 000	381 302 000
Lån til foretak i samme konsern	7	513 713 000	257 066 000
Sum finansielle anleggsmidler		903 070 000	638 368 000
Sum anleggsmidler		903 070 000	638 368 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		0	186 000
Konsernfordringer	7	13 965 000	15 821 000
Sum fordringer		13 965 000	16 007 000
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11	0	65 099 000
Sum investeringer		0	65 099 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,11	55 416 000	50 325 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 416 000	50 325 000
Sum omløpsmidler		69 381 000	131 431 000
SUM EIENDELER		972 451 000	769 799 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Selskapskapital	8	71 757 000	65 324 000
Overkurs	8	628 020 000	610 177 000
Sum innskutt egenkapital		699 777 000	675 501 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	21 670 000
Sum opptjent egenkapital		0	-21 670 000
Sum egenkapital		699 777 000	653 831 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	733 000
Kortsiktig konserngjeld	7	33 277 000	43 348 000
Annen kortsiktig gjeld	9	1 338 000	1 001 000
Innbetalt kapital, ikke vedtatt	9	238 060 000	70 886 000
Sum kortsiktig gjeld		272 675 000	115 968 000
Sum gjeld		272 675 000	115 968 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		972 452 000	769 799 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	56 272 000	44 665 000
Gevinst/tap ved realisasjon	2	0	2 138 000
Sum inntekter		56 272 000	46 803 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4	406 000	494 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	18 465 000	15 373 000
Annen driftskostnad	3,4	15 138 000	8 655 000
Sum kostnader		34 009 000	24 522 000
Driftsresultat		22 263 000	22 281 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 365 000	702 000
Sum finansinntekter		1 365 000	702 000
Annen finanskostnad		9 409 000	6 158 000
Sum finanskostnader		9 409 000	6 158 000
Netto finans		-8 044 000	-5 456 000
Ordinært resultat før skattekostnad		14 219 000	16 825 000
Skattekostnad på ordinært resultat		3 816 000	3 713 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 403 000	13 112 000
Årsresultat		10 403 000	13 112 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 337 135 000	931 894 000
Maskiner og anlegg	5	15 517 000	16 574 000
Sum varige driftsmidler		1 352 652 000	948 468 000
Sum anleggsmidler		1 352 652 000	948 468 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	20 405 000	20 402 000
Andre fordringer		2 541 000	2 773 000
Sum fordringer		22 946 000	23 175 000
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11	0	65 099 000
Sum investeringer		0	65 099 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	55 416 000	51 640 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 416 000	51 640 000
Sum omløpsmidler		78 362 000	139 914 000
SUM EIENDELER		1 431 014 000	1 088 382 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Selskapskapital	8	71 757 000	65 324 000
Overkurs	8	637 584 000	610 031 000
Sum innskutt egenkapital		709 341 000	675 355 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8		13 940 000
Sum opptjent egenkapital			-13 940 000
Sum egenkapital		709 341 000	661 415 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	8 402 000	4 620 000
Sum avsetninger for forpliktelser		8 402 000	4 620 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	439 277 000	249 428 000
Sum annen langsiktig gjeld		439 277 000	249 428 000
Sum langsiktig gjeld		447 679 000	254 048 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 963 000	4 511 000
Betalbar skatt	10	0	165 000
Skyldige offentlige avgifter		3 565 000	2 782 000
Innb kapital, ikke vedtatt	8	238 060 000	70 886 000
Gjeld til kredittinst		0	57 900 000
Annen kortsiktig gjeld	9	30 408 000	36 675 000
Sum kortsiktig gjeld		273 996 000	172 919 000
Sum gjeld		721 675 000	426 967 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 431 016 000	1 088 382 000



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

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

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-13 11:18:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1TB14-MF2TV-M81UT-4EEEZ-DHWSS-SOC02

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>



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS

**Årsregnskap 2020
Konsern
Morselskap**

Penneo Dokumentnøkkel: TYYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4AJXL-G1YWL



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

Morselskap		Resultatregnskap (NOK 1000)			Konsern	
2019	2020	Note		Note	2020	2019
			Driftsinntekter			
0	0		Leieinntekter	2	56 272	44 665
0	0	2	Tap /Gevinst ved salg av eiendom	2	0	2 138
0	0		Sum driftsinntekter		56 272	46 803
			Driftskostnader			
494	406	4	Lønnskostnad	4	406	494
0	0	5	Av - og nedskrivning på varige driftsmidler	5	18 465	15 373
3 325	4 277	3,4	Andre driftskostnader	3,4	15 138	8 655
3 819	4 682		Sum driftskostnader		34 008	24 523
-3 819	-4 682		Driftsresultat		22 263	22 281
			Finansinntekter og kostnader			
9 362	13 738	7	Finansinntekt fra selskap i samme konsern		0	0
938	1 321		Annen finansinntekt		1 365	702
-23	-29		Annen finanskostnad		-9 409	-6 158
10 277	15 030		Sum netto finansinntekt		-8 044	-5 456
6 458	10 348		Resultat før skattekostnad		14 219	16 825
			Skatter			
0	0	10	Betalbar skatt	10	0	165
1 422	2 272	10	Endring i utsatt skatt	10	3 816	3 548
1 422	2 272		Sum skatter		3 816	3 713
5 036	8 076		Årsresultat etter skatt		10 403	13 112
			Anvendelse av årsresultatet			
-20 964	-24 924		Fra overkurs		-22 597	-12 888
26 000	33 000		Avgitt tilleggsutbytte		33 000	26 000
5 036	8 076		Sum anvendelse		10 403	13 112

Penneo Dokumentnøkkel: TTYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4AJXL-G1YWL



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

Morselskap			Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2019	31.12.2020	Note		Note	31.12.2020	31.12.2019
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	1 337 135	931 894
0	0		Maskiner, inventar	5	15 517	16 574
0	0		Sum varige driftsmidler		1 352 653	948 468
Finansielle anleggsmidler						
381 302	389 357	7	Investering i datterselskap	7	0	0
257 066	513 713	7	Lån til datterselskap		0	0
638 368	903 070		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
638 368	903 070		Sum anleggsmidler		1 352 653	948 468
Omløpsmidler						
Fordringer						
0	0		Kundefordringer	9	20 405	20 402
15 821	13 965	7	Kortsiktige fordringer konsern	7	0	0
186	0		Andre kortsiktige fordringer		2 541	2 773
16 007	13 965		Sum fordringer		22 946	23 175
Likvider						
65 099	0	11	Pengemarkedsfond	11	0	65 099
50 325	55 416	7,11	Bankinnskudd	11	55 416	51 640
115 424	55 416		Sum likvider		55 416	116 738
131 431	69 381		Sum omløpsmidler		78 362	139 913
769 799	972 451		Sum eiendeler		1 431 015	1 088 381

Penneo Dokumentnøkkel: TTYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4AJXL-G1YWL

Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2020

Morselskap		Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2019	31.12.2020	Note	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
65 324	71 757	8	8	71 757	65 324
610 177	628 020	8	8	637 584	610 031
675 501	699 776			709 340	675 355
Opptjent egenkapital					
-21 670	0	8	8	0	-13 940
-21 670	0			0	-13 940
653 830	699 776			709 340	661 415
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	10	10	8 402	4 620
0	0			8 402	4 620
Annen langsiktig gjeld					
0	0		12	439 277	249 428
0	0			439 277	249 428
Kortsiktig gjeld					
733	0			1 963	4 511
0	0			3 565	2 782
0	0		12	0	57 900
43 348	33 277	7		0	0
0	0	10	10	0	165
0	0	8	8	0	0
70 886	238 060	9	9	238 060	70 886
1 001	1 338	9	9	30 408	36 675
115 969	272 674			273 996	172 919
115 969	272 674			721 675	426 966
769 799	972 451			1 431 015	1 088 381

Styret for Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS
Oslo, 25. mars 2021Siri Merethe Rønning
styrets lederLise Berge Brattvåg
daglig lederKyrre Lindquist
styremedlemJørgen Aaby
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: TTYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4AJXL-G1YWL



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

Morselskap		Kontantstrømoppstilling (NOK 1000)		Konsern	
2019	2020		Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
6 458	10 348	Resultat før skattekostnad		14 219	16 825
0	0	Ordinære avskrivninger	5	18 465	15 373
0	0	Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	5	0	0
0	0	Tap / Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	0	-2 138
0	0	Endring i kundefordringer		-3	-9 173
686	-733	Endring i leverandørgjeld		-2 549	4 021
21 205	-18 020	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-141	16 817
28 349	-8 405	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		29 992	41 725
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	93 254
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-428 350	-523 205
0	0	Utbetalinger ved investering i datterselskap		0	0
-257 066	-256 647	Utbetalinger ved lån til datterselskap		0	0
-257 066	-256 647	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-428 350	-429 951
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	0	Opptak av lånegjeld		189 900	183 250
0	0	Nedbetaling av lånegjeld		-57 900	-29 100
0	0	Innløsning av aksjer	8	0	0
-139	-16	Stiftelses- og emisjonsomkostninger	8	-23	-137
272 166	61 100	Emisjonsinnbetaling vedtatt	8	61 100	272 166
61 100	157 966	Emisjonsinnbetaling ikke vedtatt		157 966	61 100
5 807	9 786	Reinvestering vedtatt		9 786	5 807
9 786	9 208	Reinvestering ikke vedtatt		9 208	9 786
-26 000	-33 000	Utbetalinger av resultat til aksjonærene		-33 000	-26 000
322 721	205 044	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		337 037	476 872
94 004	-60 008	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-61 321	88 646
21 421	115 424	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		116 738	28 092
115 424	55 416	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12		55 416	116 738

Penneo Dokumentnøkkel: TTYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4AJXL-G1YWL



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

Noter (NOK 1000)

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper – vurdering og klassifisering – andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2020. 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 Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund består av Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS med underliggende datterselskap Aberdeen Norway Balanced Property Fund 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.



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

Noter (NOK 1000)

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.

Nærstående parter

Aberdeen Standard Investments Luxembourg er fondets porteføljeforvalter. Aberdeen Asset Management PLC har eierandel i fondet, se note 8.

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.



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

Noter (NOK 1000)	Konsern			
	2020	2019	2020	2019

Note 2 Leieinntekter

<i>Leieinntekter</i>	56 272	44 665	0	0
----------------------	--------	--------	---	---

Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge.

Gevinst solgte bygg

Vederlag	0	94 698	0	0
Rest bokført verdi inkl omkostninger	0	92 560	0	0
Tap /Gevinst	0	2 138	0	0

Note 3 Andre driftskostnader

Driftskostnader er oppdelt i:

Drift og vedlikehold eiendom, inkl eiendomsforvaltnings- og forretningsførselshonorar til ASI *	8 550	4 216	0	0
Kapitalforvaltningshonorar til ASI *	3 983	2 940	3 362	2 460
Administrasjon annet	2 366	1 499	915	865
Tap på fordring	239	0	0	0
Sum andre driftskostnader	15 138	8 655	4 277	3 325

Alle kostnader er inklusive mva.

* Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A (ASI) (se også note 13)

Note 4 Lønnskostnader

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

Styremedlemmer og daglig leder som er valg blant ansatte i Aberdeen-selskaper mottar ikke godtgjørelse.

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

Styrehonorar, betalte	258	175	258	175
Valgkomite honorarer, betalte	40	64	40	64
Arbeidsgiveravgift, betalt	42	34	42	34
Fakturert honorar valgkomite inkl mva	31	69	31	69
Endring av periodisering av påløpte, ikke betalte honorarer	0	119	0	119
Styreansvarsforsikring	34	34	34	34
Annen godtgjørelse og refusjon	0	0	0	0
Sum lønnskostnader	406	494	406	494

Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

Revisjon	506	473	162	189
Revisjonsbistand inklusive attestasjonsbistand	23	100	17	81
Andre tjenester	0	0	0	0
Totalt	530	573	179	270

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



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

Noter (NOK 1000)

Note 5 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter i arbeid	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	263 508	667 881	14 799	6 556	17 399	970 142
Tilgang	176 000	247 603	1 716	-3 589	0	421 729
Avgang	0	0	0	0	0	0
Andre reklassifiseringer og korrigeringer	0	0	0	4	-4	0
Anskaffelseskost 31.12	439 508	915 484	16 515	2 971	17 395	1 391 871
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	20 465	388	-4	824	21 673
Andre reklassifiseringer og korrigeringer	0	-833	-87	4	-4	-920
Avgang ved salg	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	17 102	306	0	1 056	18 465
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	36 734	608	0	1 878	39 219
Balansført verdi pr. 31.12	439 508	878 749	15 907	2 971	15 517	1 352 653
Avskrivningssats	0 %	2 %	2 %	0 %		
Forventet levetid	uendelig	50 år	50 år			
Leietakertilpasninger avskrives over leieperioden.						
Årets avskrivninger	0	17 102	306	0	1 056	18 465

Note 6 Konsernetableringer og -endringer

I desember 2020 ervervet konsernet Promenaden Akersgata 16 AS, som på tidspunkt for erverv skiftet navn til Akersgata 16 AS.

Alle eiendomsselskaper er ved årsslutt eid 100 % direkte av konsernets datterselskap Aberdeen Norway Balanced Property Fund Holding AS, slik det framgår av note 7.

Pennco Dokumentnøkkel: TTYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4AJXL-G1YWL



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS
Årsregnskap 2020

Noter (NOK 1000)

Note 7 Konsoliderte datterselskap i konsernet

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eier-andel / stemme-andel
Direkteeid - datterselskap			
Aberdeen Norway Balanced Property Fund Holding AS	01.08.2017	Oslo	100 %

Selskap	Anskaffelses- kost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Direkteeid - datterselskap			
Aberdeen Norway Balanced Property Fund Holding AS	389 357	407 245	6 613

Indirekte eie	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	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 (tidl. Bulk Eiendom Vestby I AS)	01.11.2019	Vestby	100 %
Jekslaveien 2 AS (tidl. Bulk Lindeberg III AS)	01.11.2019	Lindeberg	100 %
Akersgata 16 AS	21.12.2020	Oslo	100 %

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.	Fordringer 31.12.20	Fordringer 31.12.19
Selskap		
Aberdeen Norway Balanced Property Fund Holding AS	513 713	257 066
Sum lån til datterselskap	513 713	257 066

Fordringene er relatert til erverv av nye datterselskaper i konsernet.

Selskap	Fordring 31.12.20	Fordring 31.12.19	Gjeld 31.12.20	Gjeld 31.12.19
Mellomværende i konsernkonto (note 11)	7 238	12 170	22 950	37 064
Andre kortsiktige poster inkl konsernbidrag	6 727	3 651	10 327	6 285
Sum	13 965	15 821	33 277	43 348

Penneo Dokumentnøkkel: TTYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4AJXL-G1YWL

**Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS**
Årsregnskap 2020

Noter (NOK 1000)

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Morselskap				
Egenkapital 31.12.2019	65 324	610 177	-21 670	653 830
Korrigerings av tidligere års resultater				0
Disponering fra overkurs til dekning for tidligere år		-21 670	21 670	0
Egenkapital 1.1.2020	65 324	588 507	0	653 830
Emisjon 6 - innkalling oktober 2019 registrert i 2020	5 541	55 559		61 100
Reinvestering av utdelt utbytte (fra oktober 2019)	892	8 895		9 786
Emisjonsomkostninger ført direkte mot egenkapital		-16		-16
Utsatt skattefordel ført direkte mot egenkapital		3		3
Tilleggsutbytte oktober 2020			-33 000	-33 000
Årets resultat			8 076	8 076
Årets disponering fra overkurs		-24 924	24 924	0
Egenkapital 31.12.2020	71 757	628 020	0	699 776

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Konsern				
Egenkapital 31.12.2019	65 324	610 029	-13 938	661 415
Korrigerings av tidligere års resultater			-342	-342
Disponering fra overkurs til dekning for tidligere år		-14 279	14 279	0
Egenkapital 1.1.2020	65 324	595 750	0	661 073
Emisjon 6 - innkalling oktober 2019 registrert i 2020	5 541	55 559		61 100
Reinvestering av utdelt utbytte (fra oktober 2019)	892	8 895		9 786
Emisjonsomkostninger ført direkte mot egenkapital		-23		-23
Utsatt skattefordel ført direkte mot egenkapital		5		5
Tilleggsutbytte oktober 2020			-33 000	-33 000
Årets resultat			10 403	10 403
Årets disponering fra overkurs		-22 597	22 597	0
Egenkapital 31.12.2020	71 757	637 584	0	709 340

Det foretas utdeling av kontantstrøm fra resultater i konsernet, i hovedsak fra resultater justert for avskrivninger. Skattemessig vedtas utdelinger som tilbakebetaling av tidligere innbetalt overkurs. Akkumulerte utdelinger er NOK 66,9 millioner.

Selskapets aksjekapital består av 717 566 389 aksjer pålydende NOK 0,10.

Største aksjonærer i Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS;

Investormavn	Eierandel
GIENSIDIGESTIFTTELSEN	39,1 %
FORMUESFORVALTNING PRIVATE MARKETS PLC	23,1 %
SPAREBANKSTIFTTELSEN GRAN	5,5 %
SPAREBANKSTIFTTELSEN HELGELAND	5,1 %
NORSK NÆRINGS- OG NYTELSESMIDDELARBEIDERFORBUND	4,9 %
OPPLYSNINGSVESENETS FOND	3,8 %
NITO - NORGES INGENIØR - OG TEKNOLOGORGANISASJON	3,6 %
ABERDEEN ASSET MANAGEMENT PLC	3,5 %
OSF FORVALTNING AS	3,0 %
STIFTTELSEN SOPHIES MINDE	3,0 %
ØVRIGE	5,5 %
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.

Penneo Dokumentnøkkel: TTYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4AJXL-G1YWL



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

Noter (NOK 1000)

Note 9 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer er forskuddsfakturert for første kvartal 2021. Forskuddsfakturert leieinntekt er avsatt som kortsiktig gjeld.

Deler av utbytte utbetalt i oktober 2020 er reinvestert i fondet. Sammen med kapitalinnkalling desember 2020, totalt kr 238 060 075, er dette ført opp som kortsiktig gjeld inntil beløpet vedtas konvertert til egenkapital i 2021.

Konsernet har ingen fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt og ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 10 Skatter	Konsern		Mor-		Mor-	
	2020	2019	selskap	selskap	2020	2019
Årets skattekostnad fordeler seg på						
Betalbar skatt	0	165	0	0	0	0
Endring i utsatt skatt	3 816	3 548	2 272	1 422	2 272	1 422
Sum skattekostnad	3 816	3 713	2 272	1 422	2 272	1 422
Beregning av årets skattegrunnlag						
Resultat før skattekostnad	14 219	16 825	10 348	6 458	10 348	6 458
Endring midlertidige forskjeller bygg	951	-5 087	0	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller GT konto	360	0	0	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller fordringer	241	0	0	0	0	0
Resultatposter før vår eiertid	0	5 989	0	0	0	0
Stiftelseskostnader ført direkte mot egenkapital	0	-212	-16	-178	-16	-178
Permanente forskjeller	-444	-4 643	-5	5	-5	5
Mottatt/avgitt konsernbidrag som ikke går over resultat	0	0	-10 327	-6 285	-10 327	-6 285
Benyttet/fremført mot udekket underskudd	-15 327	-12 123	0	0	0	0
Skattepliktig inntekt	0	749	0	0	0	0
Grunnlag for betalbar skatt	0	749	0	0	0	0
Betalbar skatt 22 %	0	165	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	165	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	2020	2019	Endring	2020	2019	Endring
Midlertidige forskjeller bygg	167 651	71 437	96 214	0	0	0
Midlertidige forskjeller merverdier	705 162	401 251	303 911	0	0	0
Gevinst og tapskonto	1 440	1 800	-360	0	0	0
Midlertidige forskjeller fordringer	241	0	241	0	0	0
Fremførbart underskudd	0	0	0	0	0	0
Sum	874 494	474 488	400 005	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	874 494	474 488	400 005	0	0	0

Utsatt skatt oppført i konsernregnskapet i 2020	Grunnlag		Balansført utsatt skatt
	utsatt skatt	Benyttet prosentsats	
Konsernets midlertidige forskjeller	874 253	Se kommentar nedenfor	8 402
Utsatt skatt / skattefordel pr 31.12.20	874 253		8 402

Utsatt skatt og utsatt skattefordel samt betalbar skatt per 31. desember 2020 er beregnet med bruk av en skattesats på 22 %.

Konsernets midlertidige forskjeller reverseres over tid og er i det vesentlige knyttet til merverdier på bygg. Det gjøres en konkret vurdering av merverdier og utsatt skatt på transaksjonstidspunktet. Utsatt skatt er følgelig oppført med en lavere sats enn 22 % av grunnlaget.

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat

før skatt:	2020	2019	2020	2019
22 % skatt av resultat før skatt	3 128	3 701	2 276	1 421
Midlertidige og permanente forskjeller	688	12	-4	1
Beregnet skattekostnad	3 816	3 713	2 272	1 422
Effektiv skattesats	27 %	22 %	22 %	22 %

Pennco Dokumentnr: TTYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4AJXL-G1YWL



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

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 enkeltsselskaper har mulighet for å trekke på likvider i andre selskaper i konsernet. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

Bundne skattetrekksmidler utgjør NOK 0.

Note 12 Pant og garantier

	Konsern	Konsern	Morselskap	Morselskap
	2020	2019	2020	2019
Garantiansvar				
Pantsikrede garantistillelser	0	0	0	0
Andre garantistillelser	0	0	0	0
Ikke innbetalt andelskapital	0	0	0	0
Sum garantiansvar	0	0	0	0
Pantesikret gjeld				
Eiendommer	440 150	308 150	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	440 150	308 150	0	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler				
Eiendommer	1 352 653	948 468	0	0
Annet	0	0	0	0
Sum pantsikrede eiendeler	1 352 653	948 468	0	0
Løpetid				
Gjeld som forfaller 0-1 år etter balansedagen	0	57 900	0	0
Gjeld som forfaller 1-5 år etter balansedagen	440 150	250 250	0	0
Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen	0	0	0	0
Sum pantsikret gjeld	440 150	308 150	0	0

Pantelån og rentebytteavtale

Fondet har plassert sin eksterne finansering via datterselskapet Aberdeen Norway Balanced Property Fund 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 %.

Fondet gjør løpende vurderinger i forhold til lånenes forfallstidspunkt og eventuelle forhandlinger om fornyede lån.

Fondet 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.

Før rentebytteavtalen benyttes regnskapsmessig sikringsbøkføring.

Avtalen er inngått i fondets 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 31.12.2020 har rentebytteavtalen en negativ verdi på NOK -5 801 120 og andel balanseført er NOK 0.



Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS Årsregnskap 2020

Noter (NOK 1000)

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Aberdeen Standard Investments Luxembourg SA er fondets porteføljeforvalter, og mottar et årlig forvaltningshonorar på 0,7 % av fondets verdijusterte netto eiendeler.
I tillegg er det avtalt med Aberdeen Standard Investments Norway AS et transaksjonshonorar på 0,25 % av eiendomsverdi.

	2020	2019
Kostnadsført kapitalforvaltningshonorar inklusive kostnadsført merverdiavgift	3 983	2 940
Kostnadsført eiendomsforvaltningshonorar inklusive kostnadsført merverdiavgift	2 052	1 577
Kostnadsført honorar for forretningsførsel fra og med 1. juni 2020 *	1 085	0
Balansført transaksjonskostnader inklusive ikke fradragsført merverdiavgift	0	2 011
Sum	7 119	6 529

* Forvalter har i 2020 insourcet forretningsførsel av eiendommer og SPV'er.

Aksjer eiet av daglig leder og styremedlemmer	2020	2019
Daglig leder Lise Berge Brattvåg	0	0
Styrets leder Siri Merethe Rønning	0	0
Styremedlem Kyrre Lindquist *)	280 296 047	254 516 484
Styremedlem Jørgen Aaby	0	0

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

Note 14 Betingede forpliktelser

Det er ingen betingede forpliktelser per 31. desember 2020.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Den 13. januar 2021 vedtok styret, basert på fullmakt fra generalforsamlingen, to kapitalforhøyelser på totalt NOK 238 060 075. Kapitalforhøyelsene er relatert til reinvestering av utbytte utdelt i oktober 2020 samt en kapitalinnkalling i desember 2020.

Den 2. mars 2021 vedtok styret, basert på fullmakt fra generalforsamlingen, å foreta en utdeling til fondets aksjonærer. Totalt antall registrerte aksjer på vedtakstidspunktet er 921 586 670, og utdelingen utgjør NOK 1,64 øre per aksje (avrundet).

Den 11. mars 2021 inngikk Fondet avtale om kjøp av Investorprosjekt 350 AS og Bølervegen AS. Gjennom disse selskapene anskaffer Fondet eiendommen Bølerveien 40 i Oslo. Fondet har i den anledning kalt inn kapital fra tegnende investorer. Overtakelse av eiendommen er planlagt å skje i april 2021.

Det ble den 17. mars 2021 avholdt en ekstraordinær generalforsamling. Det var foreslått gjennomføring av skifte av forvalter fra Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A. til Aberdeen Standard Investments Fund Management AS. Selskapets aksjonærer godkjente skifte av forvalter, med tilhørende endringer i Selskapets avtaler og vedtekter.



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."

Lise Berge Brattvåg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1344898

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-04-06 14:08:53Z



Jørgen Aaby

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1165057

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-07 05:58:37Z



Siri Merethe Rønning

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-3886887

IP: 84.52.xxx.xxx

2021-04-07 08:20:12Z



Kyrre Guroplass Lindquist

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-11 15:31:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: TYF8-5N7KV-U57GB-255IP-4A1XL-GJWL

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>



ABERDEEN STANDARD NORWAY BALANCED PROPERTY FUND AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Virksomhetens art

Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS (Selskapet) forvaltes av Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A, som igjen har gitt fullmakt til Aberdeen Standard Investments Ireland Limited, Norway Branch 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.

Selskapets formål er å investere i næringseiendommer og aktivt forvalte disse gjennom underliggende datterselskaper. 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.

Status kapitalforhold

Sum bokført egenkapital for Selskapet ved årsskiftet var på NOK 699,8 millioner. I tillegg har selskapet innhentet kapital og fått reinvesteringer av utdelinger, totalt NOK 238,1 millioner, som ved årsslutt ikke er formelt vedtatt som kapitalinnskudd. Ikke-vedtatt kapitalforhøyelser er oppført som kortsiktig gjeld i balansen.

Selskapet har kvartalsvise emisjoner og per 31.12.2020 har Selskapet kommittert kapital lik NOK 1306,3 millioner. Av dette var det trukket NOK 950,3 millioner fordelt på 89 investorer.

Status investering

Per 31.12.2020 hadde eiendomsporteføljen en verdi på NOK 1 558 millioner, fordelt på ni eiendommer. I 2020 foretok Fondet kjøp av en ny eiendom, Akersgata 16, i Oslo. Eiendommen ble overtatt den 21. desember 2020. Begrunnelsen for dette kjøpet 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 anses å være en strategi som legger et godt fundament i porteføljen. Akersgata 16 har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i Oslo, og ettersom det er et flerbrugerbygg, anses det å ha en lav leietakerrisiko.



Vektet gjennomsnittlig restløpetid på leiekontraktene var 6,9 år og samlet ledighet i porteføljen var 2,2 %.

Forvaltningsmessig har det ikke skjedd større ting av betydning på eiendommene som har gitt endringer i porteføljen i 2020. Det har vært høyt fokus på å forberede kommende reforhandlinger av leiekontrakter som utløper i 2021 og 2022. I tillegg har det vært viktig å ha fokus på nye forsvarlige kjøp.

Status finansiering og likviditet

Gjeldsgraden (LTV) på eiendomsnivå var ved årsskiftet 28,3 %, mens det på fondsnivå var 27,8 %. Lånene ligger i datterselskapet Aberdeen Norway Balanced Property Fund Holding AS, med sikkerhet ned i underliggende eiendommer. Lånene har en covenant som innebærer at dersom LTV (på fondsnivå) overstiger ca. 50 % vil datterselskapet måtte begynne å betale avdrag.

Gjennomsnittlig lånerente for låneporteføljen per 31.desember 2020 er 1,78 %. Lånene er en blanding av 3 års- og 5 års bullet lån. Marginene, som er faste i tre år, har falt fra 1,65 % til 1,45 %, i løpet av de tre årene selskapet har bestått. 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 5års rentebytteavtale på samme pålydende med en cap på 1,75 %. Gjennomsnittlig tid til forfall på lånene per årsskifte var 3,8 år. Rentedekningsgrad ved årsskiftet var 5,6.

Avkastning

Selskapet hadde i 2020 en totalavkastning på 10,5 %, fordelt på direkteavkastning og verdiendring.

Resultat

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

Resultatet i morselskapet Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS i 2020 ble NOK 8 075 799 som styret foreslår disponert som følger:

Avgitt tilleggsutbytte i 2020	33 000 000 NOK
Overført fra overkurs	<u>-24 924 201 NOK</u>
Sum overføringer	8 075 799 NOK
<u>Fri egenkapital</u>	<u>628 020 698 NOK</u>

Da det foretas løpende utbyttevedtak i styret basert på fullmakt avgitt av generalforsamlingen, framkommer det utdelte tilleggsutbyttet som del av årets disponering.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under den forutsetningen.

Selskapet har ikke virksomhet knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Virksomheten drives fra forvalters hovedkontor i Oslo. Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Eiendommene i Selskapet forurensrer 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.

Miljø

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 av eiendom som er satt i drift
- 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 (ASI)
- Implementering av EUs nye forordning (SFDR) innen bærekraftig finans

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

Alle eiendommene er energimerket i henhold til offentlige krav.

Ett av byggene i porteføljen, Granåsvegen 15 a+b, ble i 2019 BREEAM In Use sertifisert. Dette er en sertifiseringsordning som scorer kvaliteten på driften på 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 2019 ble 81% (siste kjente score), noe som er en betydelig forbedring siden 2017. Noe av dette skyldes at vi for 2018 hadde fått på plass nødvendige måleutstyr innenfor de ulike elementene som blir rapportert inn til GRESB og det faktum at vi har gjort forbedrende tiltak på eiendommene som reduserer CO2-avtrykket på porteføljen samlet. Selskapet får god score på grad av måling (monitoring) i porteføljen, og dermed mulighet for driftsmessige forbedringer samt fokus fra investorer og manager (policies, management and stakeholders engagement). Hovedelementet som trekker ned scoren er grad av sertifiseringer (BREEAM og tilsvarende). Dette skyldes at Selskapet har forfokusert på å miljømessig forbedre de byggene som kjøpes i stedet for å kjøpe allerede sertifiserte eiendommer. GRESB vil i fremtiden legge mindre vekt på grad av sertifiseringer, men heller belønne selskaper som miljømessig forbedrer sin portefølje.

Forvalter er medlem av Grønn Byggallianse og har Miljøfyrtårn-sertifisering. Fra 2020 vil forvalter ta inn «Eiendomssektorens veikart mot 2030» der dette er relevant i forvaltningen av porteføljene.



Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Styret vedtok i januar 2021 to kapitalforhøyelser basert på en reinvestering av utbytte som ble vedtatt og utbetalt i perioden september til oktober 2020 samt en kapitalinnkalling i desember 2020.

Styret vedtok i mars 2021 en utdeling på MNOK 15,1.

Alle disse vedtakene er gjort ut fra fullmakt til styret gitt av generalforsamlingen i 2020.

Fondet har i mars 2021 inngått kontrakt om kjøp av Bølerveien 40 på Berger, rett utenfor Oslo. I denne forbindelse har Fondet innkalt ny kapital fra kommitterende investorer. Overtakelse av eiendommen vil skje 9 april 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 leietagerne 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.

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 2020 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 har måttet permittere ansatte, andre har måttet stenge helt. Forhåpentligvis vil utviklingen av vaksiner ha positiv resultateffekt i 2021, men for enkelte virksomheter forventes det ikke normal drift før nærmere årsskiftet 2021/2022.

Henvendelser fra leietakere om leiereduksjon har vært av uvesentlig grad for fondet i 2020. 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 lang verdivektet restløpetid på leiekontraktene.

Oslo, 25. mars 2021

Siri Merethe Rønning
Styrets leder

Jørgen Aaby
Styremedlem

Kyrre Lindquist
Styremedlem

Lise Berge Brattvåg
Daglig leder



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."

Lise Berge Brattvåg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1344898

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-04-06 14:08:53Z



Jørgen Aaby

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1165057

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-07 05:58:37Z



Siri Merethe Rønning

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-3886887

IP: 84.52.xxx.xxx

2021-04-07 08:20:12Z



Kyrre Guroplass Lindquist

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-850950

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-11 15:31:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: AEZM0-LFQAJ-QLLSL-5DDTV-2UC5V-VXVQ7

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>