



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	442 227	985 523
Sum kostnader		442 227	985 523
Driftsresultat		-442 227	-985 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 393 606	8 415 435
Gevinst og tap på realisasjon av aksjer i datterselskap	4	0	21 166
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	33 012 328	25 008 794
Annen renteinntekt		1 416	
Annen finansinntekt		43 842	
Sum finansinntekter		43 451 192	33 445 395
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	37 671 602	14 456 251
Annen rentekostnad	5	10 559 863	9 039 356
Annen finanskostnad		287 836	302 012
Sum finanskostnader		48 519 301	23 797 619
Netto finans		-5 068 109	9 647 776
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 510 336	8 662 253
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 210 404	2 049 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 299 932	6 612 929
Årsresultat		-4 299 932	6 612 929
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-4 299 932	6 612 929
Sum overføringer og disponeringer		-4 299 932	6 612 929



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	1 033 346 304	769 756 789
Lån til foretak i samme konsern	4,5	916 097 905	592 471 614
Sum finansielle anleggsmidler		1 949 444 209	1 362 228 403
Sum anleggsmidler		1 949 444 209	1 362 228 403
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4,5,7	64 563 566	31 566 184
Sum fordringer		64 563 566	31 566 184
Sum omløpsmidler		64 563 566	31 566 184
SUM EIENDELER		2 014 007 775	1 393 794 587
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	28 700 000	28 700 000
Overkurs		340 774 058	340 774 058
Annen innskutt egenkapital		42 422 137	19 757 007
Sum innskutt egenkapital		411 896 195	389 231 065
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 703 158	18 013 628
Sum opptjent egenkapital		13 703 158	18 013 628



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	8	425 599 353	407 244 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	561 249 945	439 277 245
Langsiktig konserngjeld	4	918 759 257	513 712 841
Sum annen langsiktig gjeld		1 480 009 202	952 990 086
Sum langsiktig gjeld		1 480 009 202	952 990 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 204 858	1 128 848
Betalbar skatt	3	5 243 084	0
Kortsiktig konserngjeld	4,5,7	100 206 612	29 989 896
Annen kortsiktig gjeld		744 665	2 441 064
Sum kortsiktig gjeld		108 399 219	33 559 808
Sum gjeld		1 588 408 421	986 549 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 014 007 774	1 393 794 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 262657

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

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 2021: Årsregnskap 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, 24.05.2022

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



Organisasjonsnr: 919 502 800
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	442 227	985 523
Sum kostnader		442 227	985 523
Driftsresultat		-442 227	-985 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 393 606	8 415 435
Gevinst og tap på realisasjon av aksjer i datterselskap	4	0	21 166
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	33 012 328	25 008 794
Annen renteinntekt		1 416	
Annen finansinntekt		43 842	
Sum finansinntekter		43 451 192	33 445 395
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	37 671 602	14 456 251
Annen rentekostnad	5	10 559 863	9 039 356
Annen finanskostnad		287 836	302 012
Sum finanskostnader		48 519 301	23 797 619
Netto finans		-5 068 109	9 647 776
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 510 336	8 662 253
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 210 404	2 049 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 299 932	6 612 929
Årsresultat		-4 299 932	6 612 929
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-4 299 932	6 612 929
Sum overføringer og disponeringer		-4 299 932	6 612 929



Organisasjonsnr: 919 502 800
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	1 033 346 304	769 756 789
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	916 097 905	592 471 614
Sum finansielle anleggsmidler		1 949 444 209	1 362 228 403
Sum anleggsmidler		1 949 444 209	1 362 228 403

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Konsernfordringer	4, 5, 7	64 563 566	31 566 184
Sum fordringer		64 563 566	31 566 184
Sum omløpsmidler		64 563 566	31 566 184

SUM EIENDELER **2 014 007 775** **1 393 794 587**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	28 700 000	28 700 000
Overkurs		340 774 058	340 774 058
Annen innskutt egenkapital		42 422 137	19 757 007
Sum innskutt egenkapital		411 896 195	389 231 065

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		13 703 158	18 013 628
Sum opptjent egenkapital		13 703 158	18 013 628

Sum egenkapital **8** **425 599 353** **407 244 693**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	561 249 945	439 277 245
Langsiktig konserngjeld	4	918 759 257	513 712 841
Sum annen langsiktig gjeld		1 480 009 202	952 990 086



Sum langsiktig gjeld		1 480 009 202	952 990 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 204 858	1 128 848
Betalbar skatt	3	5 243 084	0
Kortsiktig konserngjeld	4,5,7	100 206 612	29 989 896
Annen kortsiktig gjeld		744 665	2 441 064
Sum kortsiktig gjeld		108 399 219	33 559 808
Sum gjeld		1 588 408 421	986 549 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 014 007 774	1 393 794 587



Organisasjonsnr: 919 502 800
DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note
4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

DEAS Norway Balanced Property Fund AS

Forretningskontor for morselskapet

Oslo

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



980661470.00 624037798.00

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Annen langsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets
918759257.00 513712841.00

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets
100206612.00 29989896.00

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

6

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Virk. verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
Rentebytteavtale	402484.00	0.00
<u>Sum</u>	<u>Virk. Verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
	402484.00	0.00

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

5,6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
0.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler



561249945.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
0.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note
2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Deas Norway Balanced Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Deas Norway Balanced Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12. 2021 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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)

Pemso Dokumentnøkkel: LZ06Y-7047P-TSLES-GISEJ-74NTJ-CZESA



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: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 08:01:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LZ06Y-7047P-TSUES-GI2EJ-74NTJ-CJESA

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>



RESULTATREGNSKAP

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	2	442 227	985 523
Sum driftskostnader		442 227	985 523
Driftsresultat		-442 227	-985 523
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		10 393 606	8 415 435
Gevinst og tap på realisasjon av aksjer i datterselskap	4	0	21 166
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	33 012 328	25 008 794
Annen renteinntekt		1 416	0
Annen finansinntekt		43 842	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-37 671 602	-14 456 251
Annen rentekostnad	5	-10 559 863	-9 039 356
Annen finanskostnad		-287 836	-302 012
Resultat av finansposter		-5 068 109	9 647 775
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 510 336	8 662 253
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 210 404	2 049 324
Ordinært resultat		-4 299 932	6 612 929
Årsresultat		-4 299 932	6 612 929
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-4 299 932	6 612 929
Sum overføringer		-4 299 932	6 612 929



BALANSE

DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	1 033 346 304	769 756 789
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	916 097 905	592 471 614
Sum finansielle anleggsmidler		1 949 444 209	1 362 228 403
Sum anleggsmidler		1 949 444 209	1 362 228 403
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Fordring mot konsernselskap	4, 5, 7	64 563 565	31 566 184
Sum fordringer		64 563 565	31 566 185
Sum omløpsmidler		64 563 565	31 566 185
Sum eiendeler		2 014 007 775	1 393 794 587

**BALANSE****DEAS NORWAY BALANCED HOLDING AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	28 700 000	28 700 000
Overkurs		340 774 058	340 774 058
Annen innskutt egenkapital		42 422 137	19 757 007
Sum innskutt egenkapital		411 896 195	389 231 065
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		13 703 158	18 013 628
Sum opptjent egenkapital		13 703 158	18 013 628
Sum egenkapital	8	425 599 353	407 244 693
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	561 249 945	439 277 245
Langsiktig lån konsern	4	918 759 257	513 712 841
Sum annen langsiktig gjeld		1 480 009 202	952 990 086
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 204 858	1 128 848
Kortsiktig gjeld konsern	4, 5, 7	100 206 612	29 989 896
Betalbar skatt	3	5 243 084	0
Annen kortsiktig gjeld		744 666	2 441 065
Sum kortsiktig gjeld		108 399 219	33 559 808
Sum gjeld		1 588 408 420	986 549 894
Sum egenkapital og gjeld		2 014 007 774	1 393 794 587

Oslo 25 april 2022

Styret i DEAS Norway Balanced Holding AS

Peder Schjoldager
styremedlemLise Berge Brattvåg
styrelederLars Flåøyen
styremedlem



Noter til årsregnskapet for DEAS Norway Balanced Holding AS for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Regnskapet konsolideres inn under DEAS Norway Balanced Property Fund AS.
Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til konsernets porteføljeforvalter, DEAS Fund Management AS.

Regnskapet er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.

Fusjon

Selskapet har i 2021 fusjonert med det heleide datterselskapet Investorprosjekt 350 AS org nr 921 994 311. Fusjonen er gjennomført etter de forenklete reglene om fusjon mellom morselskap og heleid datterselskap (asl § 13-23 jf 13-1, skattelovens regler om skattefri fusjon samt regnskapslovens bestemmelser om fusjon. Skattemessig og regnskapsmessig har fusjonen virkning fra 01.01.2021.

Driftsinntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Selskapet er et rent investeringsselskap og har ikke regulære salgsinntekter.

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

Skatt

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

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

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

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det finnes ikke avtaler om bonus eller aksjebasert avlønning. Styrets leder, styremedlemmer og daglig leder har ikke mottatt godtgjørelse.

Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar (inkl mva) fordeles slik:

	2021	2020
Revisjon, bistand og attestasjonsbistand	109 526	90 600
Totalt	109 526	90 600



Note 3 Skatt (nok)

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	5 243 084	-
Skatt på konsernbidrag	-6 453 488	2 049 324
Endring i utsatt skatt	-	-
Sum skattekostnad	-1 210 404	2 049 324

Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad inkl resultatført konsernbidrag	-5 510 336	8 662 253
Permanente forskjeller	8 500	652 857
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Mottatt konsernbidrag fra mor med skatteeffekt	29 065 551	10 326 785
Mottatt konsernbidrag fra døtre med skatteeffekt (balanseført)	5 193 974	-
Avgitt konsernbidrag til døtre med skatteeffekt	-4 925 481	-19 641 895
Årets skattegrunnlag	23 832 208	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:

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

Framførbare underskudd	-	-
Utsatt skatt / skattefordel	-	-

Inntektsåret har en skattesats på 22 %.

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

	2021	2020
Resultat før skatt	-5 510 336	8 662 253
22 % skatt av resultat før skatt	-1 212 274	1 905 696
Permanente forskjeller (22 %)	1 870	143 629
Beregnet skattekostnad	-1 210 404	2 049 324

Effektiv skattesats	22,0 %	23,7 %
---------------------	--------	--------



Note 4 Datterselskap og mellomværende med konsernselskaper (tnok)

Selskap

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmeand el	Anskaffelses- kost/bokfør t verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Småstrandgaten 6 AS	01.10.2017	Bergen	100 %	45 771	3 408	1 319
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	31.12.2017	Oslo	100 %	49 289	17 054	390
Odelsveien Næring AS	01.01.2018	Jessheim	100 %	33 732	7 433	770
Granut AS	01.06.2018	Trondheim	100 %	106 001	36 101	3 267
Gjellebekkstubben 12 AS	01.04.2019	Lier	100 %	119 993	38 871	608
Munkedamsveien 59B II AS	30.09.2019	Oslo	100 %	71 933	68 823	-1 483
Nye Deliveien 5 AS	01.11.2019	Vestby	100 %	47 351	7 786	1 016
Jekslaveien 2 AS	01.11.2019	Lindeberg	100 %	35 755	17 620	-232
Akersgata 16 AS	21.12.2020	Oslo	100 %	332 033	32 515	-4 739
Bølervegen AS	01.04.2021	Oslo	100 %	139 936	13 292	3 823
Per Kroghs vei II AS	01.12.2021	Oslo	100 %	51 552	48	57
Sum anskaffelseskost/bokført verdi				1 033 346		

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

Datterselskaper og datterdatterselskaper av Per Kroghs vei II AS:

Per Kroghs vei 1			
Komplementar AS	01.12.2021	Oslo	100 %
Per Kroghs vei I AS	01.12.2021	Oslo	100 %
Per Kroghs vei 1 KS	01.12.2021	Oslo	100 %

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Småstrandgaten 6 AS	2 189	2 000	7 000	8 000
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	970	1 010	35 000	38 000
Odelsveien Næring AS	2 428	2 132	43 500	47 008
Granut AS	8 355	6 967	110 000	120 000
Gjellebekkstubben 12 AS	2 642	2 595	75 000	88 000
Munkedamsveien 59B II AS	1 068	1 524	38 000	38 000
Nye Deliveien 5 AS	2 561	2 581	42 000	44 000
Jekslaveien 2 AS	2 530	2 430	90 000	90 000
Akersgata 16 AS	2 650	-	114 000	119 464
Bølervegen AS	6 092	-	31 950	-
Per Kroghs vei II AS	4 012	-	329 648	-
DEAS Norway Balanced Property Fund AS	29 066	10 327	-	-
Sum langsiktige fordringer	64 564	31 566	916 098	592 472

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Småstrandgaten 6 AS	2 500	-	-	-
Sehestedsgate 6 Eiendom AS	127	346	-	-
Odelsveien Næring AS	6 000	-	-	-
Granut AS	20 000	-	-	-
Gjellebekkstubben 12 AS	-	878	-	-
Munkedamsveien 59B II AS	9 688	-	-	-
Nye Deliveien 5 AS	2 331	453	-	-
Jekslaveien 2 AS	6 000	3 091	-	-
Akersgata 16 AS	25 279	15 327	-	-
Bølervegen AS	-	-	-	-
Per Kroghs vei II AS	-	-	-	-
DEAS Norway Balanced Property Fund AS	28 281	9 895	918 759	513 713
Sum kortsiktige fordringer	100 207	29 990	918 759	513 713

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



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

	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer med forfall > 1 år		
Konsernfordringer	916 098	592 472
Annet	-	-
Langsiktig gjeld med forfall innen 1 år		
Konserngjeld	-	-
Banklån	-	-
Langsiktig gjeld med forfall 1-5 år		
Konserngjeld	-	-
Banklån	561 250	439 277
Langsiktig gjeld med forfall >5 år		
Konserngjeld	918 759	513 713
Annet	-	-

Gjeld som er sikret ved pant i underliggende eiendommer utgjør NOK 562,15 millioner. Verdi av de pantsatte eiendommene utgjør NOK 1 972,1 millioner (2021: 1 556,3 millioner). Langsiktig mellomværende med konsernselskaper rentebelastes med 5,5% pr år. Langsiktig gjeld til morselskapet er et ansvarlig lån og skal innfris om datterselskapet selges. Selskapets kortsiktige gjeld til morselskapet er blant annet trukket beløp på konsernkonto i bank. Selskapet har stilt solidgaranti for konsernkontoordningen i konsernet.

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

Note 6 Pantelån og rentesikringsavtaler

Pantelån og rentebytteavtale

Konsernet har plassert sin eksterne finansiering via datterselskapet DEAS Norway Balanced Holding AS. Banklån hos Handelsbanken er pålydende NOK 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.

Det er ingen indikasjon på at selskapet skal terminere hele eller deler av avtalen før utløp, som er den 31.12.2024.

Note 7 Bankinnskudd (tnok)

	31.12.2021	31.12.2020
Bundne skattetrekksmidler:	-	-
Saldo konsernkonto bank, bokført som kortsiktig fordring/gjeld konsern	-8 773	-3 621

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



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

Aksjer	Antall	Pålydende	Balansført
	287 000 000	0,10	28 700 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapets eneste aksjonær er DEAS Norway Balanced Property Fund AS.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2020	28 700 000	340 774 058	19 757 007	18 013 628	407 244 693
Korrigering av tidligere års resultater					-
Egenkapital pr 1.1.2021	28 700 000	340 774 058	19 757 007	18 013 628	407 244 693
Fusjon med Investorprosjekt 350 AS			-6 000	-10 538	-16 538
Årets resultat				-4 299 932	-4 299 932
Mottatt konsernbidrag			22 671 130		22 671 130
Egenkapital pr 31.12.2021	28 700 000	340 774 058	42 422 137	13 703 158	425 599 353