



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 592 816
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DEAS EIENDOMSFOND NORGE I AS
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Yngve Bøygard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	214 973 000	162 812 000
Gevinst / tap ved salg av eiendom	2		0
Sum inntekter		214 973 000	162 812 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	929 000	949 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	107 643 000	72 845 000
Annen driftskostnad	3,4	107 984 000	231 469 000
Sum kostnader		216 556 000	305 263 000
Driftsresultat		-1 583 000	-142 451 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	280 814 000	248 060 000
Annen finansinntekt		18 834 000	11 052 000
Sum finansinntekter		299 648 000	259 112 000
Annen finanskostnad		352 000	546 000
Sum finanskostnader		352 000	546 000
Netto finans		299 296 000	258 566 000
Ordinært resultat før skattekostnad		297 713 000	116 115 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	874 000	442 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		296 839 000	115 673 000
Årsresultat		296 839 000	115 673 000
Overføringer og disponeringer			
Andel av resultat indre selskap		293 819 000	114 620 000
Ordinært utbytte		4 300 000	3 400 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 279 000	-2 348 000
Sum overføringer og disponeringer		296 840 000	115 672 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 683 000	1 451 000
Sum immaterielle eiendeler		1 683 000	1 451 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 858 249 000	1 535 742 000
Maskiner og anlegg		3 614 000	3 038 000
Sum varige driftsmidler		1 861 863 000	1 538 780 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8,6	1 185 202 000	1 185 202 000
Lån til foretak i samme konsern	8,6	4 542 648 000	4 467 648 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 727 850 000	5 652 850 000
Sum anleggsmidler		7 591 396 000	7 193 081 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	16 408 000	15 260 000
Andre fordringer		2 117 000	11 958 000
Sum fordringer		18 525 000	27 218 000
Investeringer			
Pengemarkedsfond		176 639 000	538 310 000
Sum investeringer		176 639 000	538 310 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	86 133 000	72 380 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 133 000	72 380 000
Sum omløpsmidler		281 297 000	637 908 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		7 872 693 000	7 830 989 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	15 897 000	15 735 000
Overkurs	11	51 484 000	50 148 000
Annen innskutt egenkapital	11	18 000 000	18 000 000
Sum innskutt egenkapital		85 381 000	83 883 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap	11	9 343 000	7 750 000
Sum opptjent egenkapital		-9 343 000	-7 750 000

Sum egenkapital		76 038 000	76 133 000
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Innskudd Stille Interessenter	8	7 563 009 000	7 598 146 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 563 009 000	7 598 146 000

Sum langsiktig gjeld		7 563 009 000	7 598 146 000
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Resultat til utbetaling	12	108 799 000	107 465 000
Leverandørgjeld		11 163 000	17 142 000
Betalbar skatt	7	1 107 000	743 000
Skyldige offentlige avgifter		10 240 000	4 126 000
Utbytte	11	4 300 000	3 400 000
Kortsiktig konserngjeld	6	75 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	6,9	23 037 000	23 834 000
Sum kortsiktig gjeld		233 646 000	156 710 000

Sum gjeld		7 796 655 000	7 754 856 000
------------------	--	----------------------	----------------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 872 693 000	7 830 989 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	606 682 000	521 082 000
Gevinst / tap ved salg av eiendom	2		-5 000
Sum inntekter		606 682 000	521 077 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	929 000	949 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	302 504 000	234 173 000
Annen driftskostnad	3,4	194 468 000	326 430 000
Sum kostnader		497 901 000	561 552 000
Driftsresultat		108 781 000	-40 475 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		18 376 000	10 253 000
Sum finansinntekter		18 376 000	10 253 000
Annen finanskostnad		154 000	618 000
Sum finanskostnader		154 000	618 000
Netto finans		18 222 000	9 635 000
Ordinært resultat før skattekostnad		127 003 000	-30 840 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-31 515 000	-31 147 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 518 000	307 000
Årsresultat		158 518 000	307 000
Overføringer og disponeringer			
Resultatandel indre selskap		156 436 000	3 371 000
Ordinært utbytte		4 300 000	3 400 000
Udekket tap		-2 216 000	-6 464 000
Sum overføringer og disponeringer		158 520 000	307 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 154 255 000	6 983 250 000
Maskiner og anlegg	5	9 512 000	8 042 000
Sum varige driftsmidler		7 163 767 000	6 991 292 000
Sum anleggsmidler		7 163 767 000	6 991 292 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	38 275 000	41 948 000
Andre fordringer		19 859 000	32 221 000
Sum fordringer		58 134 000	74 169 000
Investeringer			
Pengemarkedsfond		176 638 000	538 310 000
Sum investeringer		176 638 000	538 310 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	35 541 000	41 183 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 541 000	41 183 000
Sum omløpsmidler		270 313 000	653 662 000
SUM EIENDELER		7 434 080 000	7 644 954 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

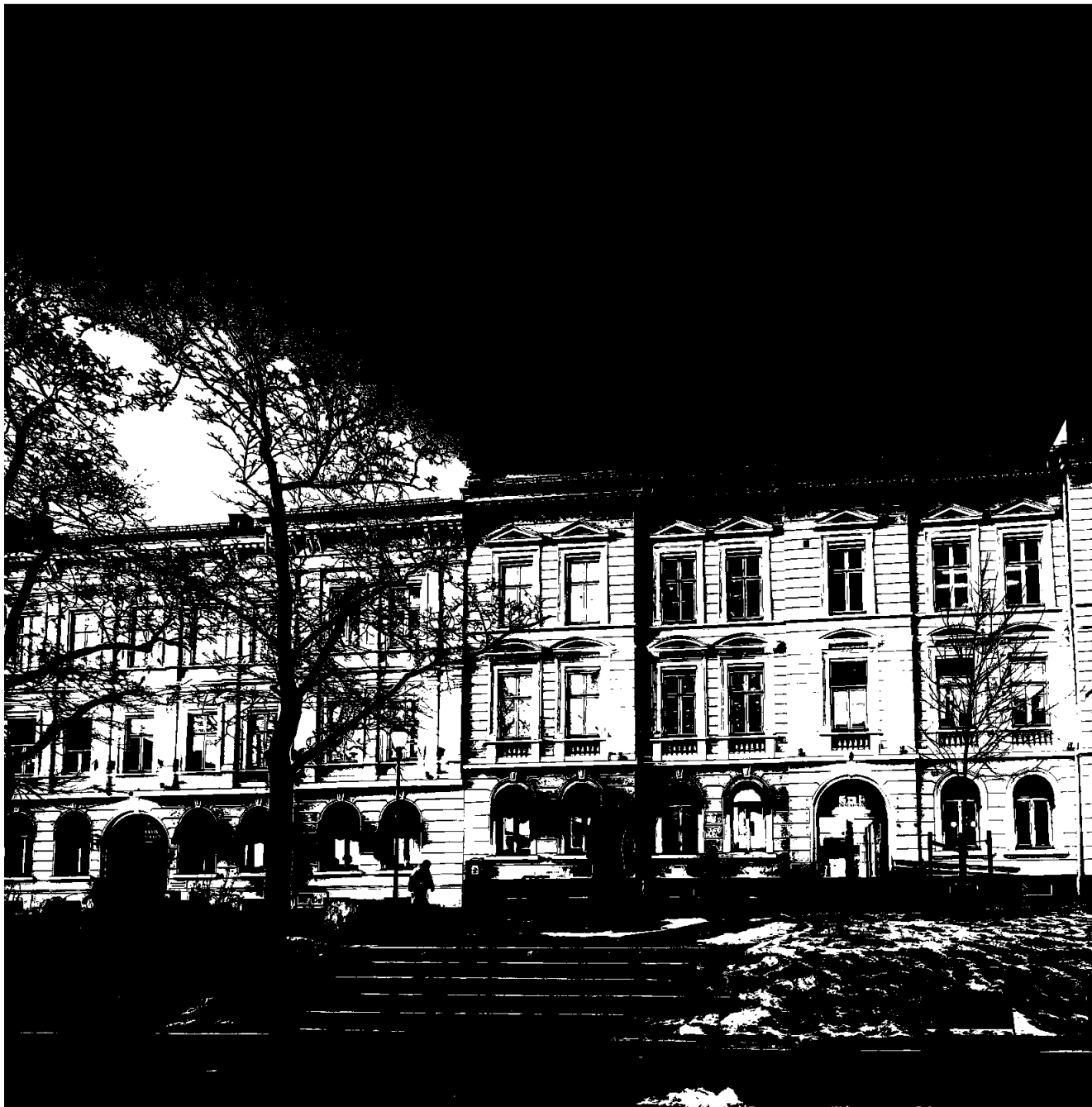
Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Selskapskapital	11	15 897 000	15 735 000
Overkurs	11	51 484 000	50 148 000
Annen innskutt egenkapital	11	18 000 000	18 000 000
Sum innskutt egenkapital		85 381 000	83 883 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	18 235 000	17 313 000
Sum opptjent egenkapital		-18 235 000	-17 313 000
Sum egenkapital		67 146 000	66 570 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	57 866 000	90 896 000
Sum avsetninger for forpliktelser		57 866 000	90 896 000
Annen langsiktig gjeld			
Innskudd Stille Interessenter	11	7 086 843 000	7 258 976 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 086 843 000	7 258 976 000
Sum langsiktig gjeld		7 144 709 000	7 349 872 000
Kortsiktig gjeld			
Resultat til utbetaling	12	107 711 000	106 390 000
Leverandørgjeld		30 993 000	42 649 000
Betalbar skatt		1 107 000	743 000
Skyldige offentlige avgifter		26 016 000	20 154 000
Utbytte		4 300 000	3 400 000
Annen kortsiktig gjeld		52 098 000	55 176 000
Sum kortsiktig gjeld		222 225 000	228 512 000
Sum gjeld		7 366 934 000	7 578 384 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 434 080 000	7 644 954 000



DEAS Eiendomsfond Norge I IS/AS

Årsrapport 2023

April 2024



deas

ASSET MANAGEMENT



Data Protection Statement: We take your privacy seriously and we will only ever collect and use information which is personal to you where it is necessary, fair and lawful to do so. We will collect and use your information only if we are able to satisfy one of the lawful processing conditions set out in the data protection laws. We may share your information internally, and with third parties acting on our behalf to enable us to provide you with the product, service, or investment, or to meet our legal and regulatory requirements. The majority of your information is processed in the European Economic Area (EEA). Where your information is being processed outside of the EEA, we take additional steps to ensure that your information is protected to at least an equivalent level as would be applied by EEA data privacy laws. We take information and system security very seriously and we strive to comply with our obligations at all times. Any personal information which is collected, recorded or used in any way, whether on paper, online or any other media, will have appropriate safeguards applied in line with our data protection obligations. You have a number of rights under data protection laws (e.g. the right of access to personal information relating to you) which may be exercised in certain circumstances. Please contact us, or consult our privacy policy online if you would like more information about exercising these rights.



Innhold

Generell informasjon	4
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	
Styrets beretning	5
Resultatregnskap	12
Balanse	13
Kontantstrømoppstilling	15
Noter	16
Revisjonsberetning	26
DEAS Eiendomsfond Norge I IS	
Styrets beretning	30
Resultatregnskap	36
Balanse	37
Kontantstrømoppstilling	39
Noter	40
Revisjonsberetning	46
Fondstruktur konsern	49



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2023

For professional investors only
- not for use by retail investors



Generell informasjon

Hovedkontor

DEAS Eiendomsfond Norge I IS/AS
Henrik Ibsens gate 100,
Postboks 2882 Solli
0230 Oslo - Norge

Hovedmann

DEAS Eiendomsfond Norge I AS
Henrik Ibsens gate 100,
Postboks 2882 Solli
0230 Oslo - Norge

Forvalter av alternative investeringsfond (AIFM)

DEAS Fund Management AS
Henrik Ibsens gate 100,
Postboks 2882 Solli
0230 Oslo - Norge

Risikostyring

DEAS Asset Management A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Danmark

Porteføljeforvalter

DEAS Fund Management AS
Henrik Ibsens gate 100,
Postboks 2882 Solli
0230 Oslo - Norge

Fondsteam

Lars Flåøyen, Fund Manager
Yngve Bøygard, Fund Controller
Simen Ingvaldsen, Fund Analyst

Rådgivere mm.

Juridisk rådgiver

Apex Advokatfirma AS
Fridtjof Nansens plass 4
0160 Oslo - Norge

Revisor

PwC - PricewaterhouseCoopers AS
Dronning Eufemias gate 71
Postboks 748 Sentrum
0194 Oslo - Norge

Verdivurderere

DNB Næringsmegling AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo - Norge

Newsec AS
Haakon VII's gate 2
0161 Oslo - Norge

Akershus Eiendom AS
Ruseløkkveien 30
0251 Oslo - Norge

Depotmottaker

Skandinaviska Enskilda Banken AB
(publ), Osløfilialen
Filipstad Brygge 1,
Postboks 1843 Viken
0123 Oslo - Norge

Styret i fondet

Paul Børseth
Styreleder
Investeringsdirektør, Eiendom
Oslo Pensjonsforsikring

Dag Konrad Ellinggaard
Styremedlem
DEAS Asset Management

Jon Henrik Bruvoll
Styremedlem
Investeringsdirektør,
Norwegian Hull Club

Helene Jepsen Anker
Styremedlem
Frittstående

Helge Syrstad
Styremedlem
Leder Kapitalforvaltning / Chief
Investment Officer, Frende Forsikring

Styret i AIFM

Mette Seifert
Styreleder (ansatt i DEAS)

Inger Beate Svenneby Herland
Styremedlem (ansatt i DEAS)

Bjørn Elvestad
Styremedlem
Selvstendig næringsdrivende
(bank, finans og eiendom)

Investeringskomité

Investeringskomiteen er beslutningsdyktig ved deltagelse fra fire stemmeberettigede deltagere.

Fra DEAS Asset Management:

Mette Seifert
CIO
DEAS Asset Management A/S

Thomas Wolff
Managing Director
DEAS Asset Management Norway

Dag Konrad Ellinggaard
Head of Asset Management Norway

Joakim Nordblad
Head of DEAS Asset Management
Sweden

Sanna Puhakainen
Head of DEAS Asset Management
Finland

Jon Vethus
Head of Investment Research, DEAS
Asset Management

Lise Berge Brattvåg
Fund Manager, Norway

+ utfyllende medlemmer ved behov



DEAS Eiendomsfond Norge I AS konsern

Styrets beretning for 2023

Hovedpunkter

Eiendomsmarkedet var også i 2023 preget av kraftig økende finansieringskostnader, i hovedsak drevet av høy inflasjon både i Norge og globalt. Dette medførte at avkastningskravet for eiendom økte videre og at markedsverdiene falt betydelig til tross for at et fortsatt bra leiemarked og høy inflasjonsjustering av leieinntektene motvirket noe av fallet.

DEAS Eiendomsfond Norge I («Fondet») hadde for året en totalavkastning på -7,7 %. Hovedårsaken til den negative avkastningen var en økning i verdilurderingenes avkastningskrav på ca 100 basispunkter i løpet av året, og en nedgang i verdijustert egenkapital per andel på 12,1 %. Den løpende avkastningen har økt både i kroner og i prosent, og endte på 4,4 % for året.

Markedsverdien av Fondets eiendommer ble ved utløpet 2023 vurdert til NOK 10 469 millioner.

Fondet gjennomførte ett eiendomskjøp i 2023, da Sommerrogaten 13-15 ble kjøpt av Nordea Liv i starten av tredje kvartal. Dette er en representativ klassisk eiendom fra 1880/1998, med et totalrehabiliterert indre med moderne og fleksible kontorarealer. Eiendommen er fullt utleidd til solide leietakere på en meget god kontorbeliggenhet med en positiv utvikling på Solli Plass i Oslo. Fondet har etter dette en ganske begrenset investeringskapasitet.

Fondet markedsførte eiendommen Godesettdalen 8 for salg i 2023, men dette har foreløpig ikke ledet frem til en transaksjon.

Styret følger tett opp arbeidet med bærekraft i Fondet, for å tilse at Fondets strategi innen området er i tråd med både marked og regulatoriske krav. Fondet gjennomgår

årlig GRESB Real Estate Assessment som anses som den beste benchmark for overordnet arbeid med bærekraft innen eiendom. For 2023 fikk Fondet en score på 93 poeng av 100, opp fra 88 poeng i 2022. Dette tilsvarer 5 av 5 mulige stjerner i GRESB sin vurdering, og Fondet ble også utnevnt til «Global Sector Leader». Fondet er omfattet av reglene i åpenhetsloven og det vil bli avgitt en særskilt rapport som omfatter kravene i loven. Rapporten publiseres på DEAS Asset Management sine hjemmesider.

Virksomhetens art

DEAS Eiendomsfond Norge I IS ble stiftet 10. november 2011 under navnet Aberdeen Eiendomsfond Norge I IS som følge av en omdanning av Sameiet Aberdeen Eiendomsfond Norge I, stiftet i 2004. Samtidig ble også Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS («Hovedmannen») stiftet med formål om å være hovedmann i IS'et. Den virksomhet som drives av Hovedmannen og IS'et med datterselskaper vil heretter betegnes «Fondet».

Fondet er ett av de ledende ubelånte eiendomsfond i Norge. Fondet har ingen ansatte og forvaltes av DEAS Fund Management («Forvalter») fra sitt hovedkontor i Oslo. Forvalter eies av DEAS Asset Management A/S («DEAS»), en dansk forvalter av alternative investeringsfond. Fondets formål er å investere i fast eiendom direkte eller indirekte via aksjer eller selskapsandeler. Fondets eiendeler skal finansieres fullt ut ved innskudd fra deltakerne.

Fondet skal ikke ta opp eksterne lån eller andre former for ekstern finansiering ut over normal driftskreditt, og Fondet skal således være 100 prosent egenkapitalfinansiert.

Styret har ansvar for å føre tilsyn med Forvalters



Apotekergaten 10, Oslo



administrasjon av Fondets eiendeler, uttale seg om gjeldende investeringsstrategi og føre tilsyn med de investeringsbeslutninger som Forvalter treffer.

Status – operasjonell virksomhet

Ved utgangen av 2023 hadde Fondet en kommittert egenkapital på NOK 9 324 millioner, hvorav alt var innbetalt. Det var 86 eksterne aksjonærer.

Fondet hadde per årsskiftet en investeringskapasitet på ca NOK 75 millioner.

Ved utgangen av 2023 var markedsverdien av eiendomsporteføljen NOK 10 469 millioner. Netto utvikling i markedsverdi for porteføljen var NOK -1 441 millioner. Nedgangen skyldes i hovedsak negativ markedsutvikling. Fondet delte ut NOK 461,2 millioner fra den løpende avkastningen til sine aksjonærer i 2023.

Fondet hadde ved inngangen av 2023 tilgjengelig kapital for nye investeringer etter to eiendomssalg gjennomført i 2021. Forventet avkastning på mulige nye kjøp forbedret seg betydelig fra andre halvår 2022 og inn i 2023, som en konsekvens av at markedsverdiene korrigerer seg. Eiendommen Sommerrogaten 13-15 oppfylte Fondets krav til både beliggenhet, kvalitet og avkastning, og ble derfor kjøpt i juli 2023.

En kraftig økning i rentenivået førte til høyere avkastningskrav for eiendom, og en nedgang i markedsverdiene i 2023. Avkastningskravet benyttet i verddivurderingene for Fondets portefølje økte med 100 basispunkter i 2023 og har økt med 150 basispunkter siden sommeren 2022. Dette har resultert i et verdifall for eiendommene på 12,5 % i 2023 og til sammen 18,8 % siden sommeren 2022.

Leietakersammensetning

	2020	2021	2022	2023
Offentlige leietakere	16 %	18 %	17 %	18 %
15 største private leietakere	44 %	42 %	43 %	41 %
Øvrige	40 %	40 %	40 %	39 %
Sum	100 %	100 %	100 %	100 %

Geografisk fordeling (% av markedsverdi)

	2020	2021	2022	2023
Oslo	55 %	55 %	56 %	56 %
Trondheim	10 %	10 %	10 %	9 %
Bergen	8 %	8 %	8 %	8 %
Stavanger	1 %	1 %	1 %	1 %
Andre (i hovedsak Oslo-området)	26 %	26 %	25 %	25 %
Sum	100 %	100 %	100 %	100 %

Mot slutten av 2023 viste prisveksten tegn til å falle både i Norge og globalt, og lange renter falt en god del. Selv om reduksjonen i lange renter er reversert noe hittil i 2024 er renteprognoene med på å gi sentimentet i eiendomsmarkedet ny positivitet, og andelen eiendomsinvestorer som forventer å være netto kjøpere fremover har økt betraktelig.

De eiendommene i Fondets portefølje som falt mest i 2023 var Wergelandsveien 15 (-23 %), Codesetdalen 8 (-20 %) og Pilestredet 28 (-16 %). Disse er alle forholdsvis små eiendommer, sett relativt til porteføljens totale størrelse. Fondets nærsentre, som har en høy løpende avkastning, var blant de eiendommene i Fondet som leverte best avkastning i 2023.

I 2023 ble det investert NOK 96,9 millioner i nybygg/oppgradering/oppussing av eiendommene. Dette er fordelt på mindre beløp på mange bygg, hvor de største investeringene ble gjort i Torvbyen senter i Fredrikstad. Her ble fasaden på deler av senteret oppgradert og tekniske anlegg ble byttet ut. Investeringsbudsjettet for 2024 er på tilsvarende nivå som for 2023, men i tillegg kommer oppgraderingskostnader knyttet til utleie av Wergelandsveien 15.

Porteføljen er godt diversifisert med hensyn på eiendomstype og beliggenhet. Fondet hadde per årsskiftet 32 eiendommer med 334 ulike leietakere. Totalt for 2023 ble det i porteføljen signert nye kontrakter og kontraktsforlengelser på 21 456 kvm med en samlet årsleie på NOK 64,8 millioner. De største hendelsene på utleiesiden i 2023 var en forlengelse med Namsfogden i Pilestredet 19-21 og med Oslo Kommune Utdanningssetaten i Kabelgaten 22-24.



Den økonomiske ledigheten i Fondet var 5,2 % ved utgangen av 2023, opp to prosentpoeng fra 3,2 % året før. Det største bidraget til økningen i ledigheten var Wergelandsveien 15, hvor kontrakten med leietaker NoA Ignite utløp 30. september. Utleiearbeidet pågår, og det har vært dialog med flere interessenter. Til tross for forventninger om et noe svakere leiemarked i 2024 ventes porteføljens ledighet å kunne holdes på et forholdsvis lavt nivå. Totalt utløper 7,9 % av porteføljens kontraktsfestede leie i løpet av året. Det må uansett over tid forventes noe ledighet i en stor, diversifisert portefølje som Fondets.

Gjennomsnittlig vektet restløpetid på leiekontraktene var 5,7 år per 1. januar 2023, ned fra 6,0 år ved inngangen til året.

Fondet mottok flere mindre innløsningskrav i løpet av 2023. Totalt ble NOK 50 millioner innløst på VEK for 4. kvartal 2022 og NOK 56 millioner ble innløst på VEK for 2. kvartal 2023. Begge innløsninger ble løst ved at Fondet hadde tilgjengelig overskuddslikviditet. Forvalter

mottok etter publisering av VEK for fjerde kvartal 2023 en innløsningsanmodning på NOK 140 millioner som en konsekvens av at en pensjonskasse som har vært investør i Fondet har blitt avviklet. Innløsningen ble løst ved at andelene som ble meldt innløst ble kjøpt av eksisterende deltakere på forkjøpsrett.

I løpet av 2023 ble 329 andeler av totalt 15 989 IS-andeler ved utgangen av året omsatt i annenhåndsmarkedet. Markedsverdi for nevnte andeler med tilhørende aksjer i DEAS Eiendomsfond Norge I AS var NOK 227,9 millioner ved oppgjørstidspunktet. Det var ved årsslutt 2023 ikke tegnet kapital som ikke var innkalt.

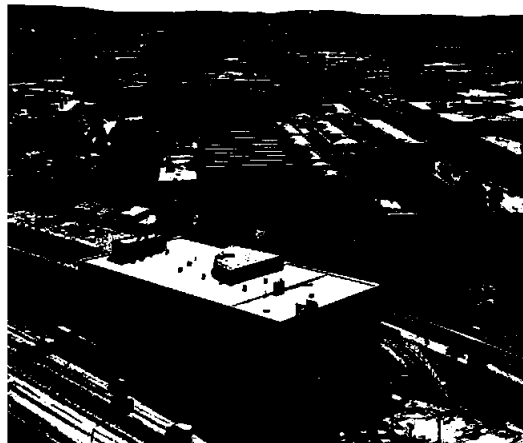
For 2023 var det 40 av deltagerne (50 % av kapitalen) som benyttet seg av muligheten til å reinvestere de kvartalsvise utdelingene fra Fondet. Det ble totalt reinvestert for NOK 233,1 millioner i 2023. For 2024 har 33 av deltagerne (48 % av kapitalen) ønsket å benytte seg av muligheten til å reinvestere utdelingene.

Reinvesteringer

	2020	2021	2022	2023
Antall investorer	46	45	45	40
Beløp	246,1	248,8	185,6	233,1



Bølerveien 61 og 63, Skedsmokorset



Rolf Wickstrøms vei 15, Oslo



Bærekraft

Eiendommene i Fondet forurenser ikke det ytre miljøet utover normal eiendomsdrift, og all næringsvirksomhet i eiendommene forestås av leietakerne.

Fondet har en ESC policy som består av flere hovedområder som samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Fondets og eiendommenes forvaltning. Denne policy er i samsvar med FNs bærekraftsmål.

De viktigste områdene i denne sammenheng er:

- Årlig rapportering til GRESB (Global ESG Indeks).
- Program for BREEAM In-Use sertifisering av eiendommer som er i drift, samt BREEAM NOR sertifisering av nybyggprosjekter
- 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.
- God ESC kompetanse og gjennomføringsevne hos Forvalter (DEAS), i nært samarbeid med teknisk forvalter (CBRE).

Alle Fondets eiendommer er knyttet opp mot et elektronisk energioppfølgningssystem, og eiendommene er underlagt en aktiv oppfølging med hensyn på energiforbruk og klimagassutslipp. Fondet bruker 2019 som utgangspunkt for måloppnåelse innen bærekraft. Fra 2019 til 2023 er energi innkjøpt av gårdeier redusert fra 125,6 kWh/kvm til 103,1 kWh/kvm (18 %). Utslipp Scope 1 og Scope 2 er i samme periode redusert fra 1,95 kg CO₂ per kvm til 1,83 kg CO₂ per kvm (6%).

Alle bygninger er energimerket i henhold til offentlige krav. Totalt var ca 78 % av porteføljens, målt i verdi, sertifisert enten med BREEAM (nybygg) eller BREEAM In-Use (eksisterendebygg) ved årsslutt 2023. Ytterligere 9 % er i sertifiseringsprosess. Sistnevnte eiendommer var meldt inn for sertifisering i 2023, men grunnet forsinkelser hos organisasjonen BRE som står for sertifiseringer vil ikke sertifiseringen av disse fullføres før i starten av 2024. Målet er å bruke sertifiseringen til å forbedre hver enkelt eiendom med tanke på bærekraft, og forbedre score oppnådd i sertifiseringen ved resertifisering som må gjennomføres hvert tredje år.

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

Fondet klassifiseres årlig av organisasjonen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) sin bærekraftsundersøkelse. GRESB er en organisasjon som jobber for å fremme rapportering om bærekraft og gir bedre mulighet for å sammenligne eiendomsforvalteres bærekraftspraksis. Fondet oppnådde for 2023 en score

på 93 poeng, noe som gir Fondet 5 av 5 stjerner og resulterte også i utnevningen «Global Sector Leader».

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere for deltakerne i Fondet inkluderer en utvidet bærekraftsrapportering i kvartalsrapporten. Denne oppdateres halvårlig. I tillegg publiseres en årsrapport for bærekraft på Forvalters hjemmeside deas-asset.com. Her vil Fondets måloppnåelse innen bærekraft presenteres mer i detalj.

Fondet er klassifisert som et Artikkel 8 fond under SFDR (EUs offentliggjøringsforordning). Et fond markedsført som artikkel 8 er et fond som fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper, og SFDR-regelverket stiller da krav til åpenhet og rapportering knyttet til bærekraft. Denne rapporteringen for 2023 (Annex 4) finnes vedlagt denne årsrapporten.

Styret

Styret består av fire menn og en kvinne.

Det er i løpet av 2023 gjennomført fem ordinære styremøter, seks skriftlige styremøter og en generalforsamling.

I henhold til styreinstruksen har styret engasjert seg i ordinær, løpende oppfølging av økonomi, eiendomsdrift, bærekraft, virksomhetsstyring, budsjett, investeringsstrategi, eiendomstransaksjoner, fullmakter, emisjoner, annenhåndsomsetning samt innløsninger.

Videre har styret blant annet behandlet følgende saker:

- Årlig gjennomgang av Fondets VEK-beregning og prinsipper for beregning av latent skatt
- Oppfølging av arbeidet med bærekraft hos Forvalter og Fondet, herunder EUs taksonomis betydning for marked og fond, åpenhetsloven og implementering av aktiviteter i porteføljens.
- Styreevaluering inklusive vurdering av styrets utførelse av oppgaver ihht Styreinstruksen og Informasjonsmemorandumet.

Selskapet har etablert styreansvarsforsikring som, innen rammene for forsikringsvilkårene, dekker det personlige erstatningsansvaret man kan pådra seg som styremedlem eller daglig leder i henhold til gjeldende rett.

Status – strukturelle og regulatoriske forhold

Det nye AIFM regelverket trådte i kraft per 1.1.2015. Regelverket er innført for å bringe forvaltningen av såkalte alternative investeringsfond, herunder eiendomsfond, under offentlig tilsyn for bl.a. å gi investorene bedre beskyttelse.

DEAS Standard Investments Fund Management AS har konsesjon til å yte forvaltningstjenester ihht lov om



forvaltning av alternative investeringstjenester. I og med at salget av Forvalters norske virksomhet var en selskapstransaksjon, førte ikke endret eierskap av Forvalters virksomhet til noen konsekvenser for konsesjonen.

Fondet har depotmottakeravtale og -funksjon med SEB, avtalen er i tråd med kravene i regelverket.

Avkastning

Fondets totalavkastning i 2023 var -7,7 %, fordelt på 4,4 % utbetaling og -12,1 % verdiendring.

Ved beregning av verdiendringen gjøres fratrukket for latent skatt knyttet til eiendomsporteføljens merverdi i forhold til kostpris. Investeringer i eiendommene påvirker også verdiutviklingen til eiendommene.

Fondets avkastning siden oppstarten 30.6.2004 er 6,4 % p.a.

Resultat og balanse

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

Styret foreslår følgende disponering av DEAS Eiendomsfond Norge I AS' (mørselskapet) overskudd i 2023:

NOK	
Avsatt til utbytte	NOK 4.300.000
Overført fra annen egenkapital	NOK -1.279.358
Sum disponert årsresultat	NOK 3.020.642

Fondets likvider er plassert i bank eller i pengemarkedsfond med kort løpetid, og vurderes å ha lav risiko. Eventuelt ytterligere likviditetsbehov vil kunne dekkes ved å redusere løpende utbetalinger til andelshaverne, selge eiendom eller ved rettede emisjoner mot dagens eiere eller andre investorer.

Eiendommene som eies av Fondet skal medtas i regnskapet etter "Laveste verdis prinsipp", det vil si den laveste verdi av markedsverdi per 31. desember 2023 og bokført verdi.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I AS, morselskapet, utgjør NOK 3,0 millioner som utgjøres av et driftsresultat på NOK -1,6 millioner, finansielt resultat på NOK 299,3 millioner, andel resultat til indre selskap på NOK 293,8 millioner og netto skattebelastning på NOK 0,9 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 107,6 millioner.

Fondets bokførte egenkapital pr 31.12.2023 er NOK 67,1 millioner og innskudd fra stille interessenter utgjør NOK

7 086,8 millioner. Styret vurderer egenkapitalen som forsvarlig i forhold til den virksomheten Fondet driver.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I AS konsern utgjør NOK 2,1 millioner som består av et driftsresultat på NOK 108,8 millioner, finansielt resultat på NOK 18,2 millioner, en positiv skatteeffekt på NOK 31,5 millioner samt andel resultat til indre selskap på konsernnivå på NOK 156,4 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 302,5 millioner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 437,4 millioner. Netto kontantstrøm og endring i kontanter og kontantekvivalenter var positiv med NOK -367,3 millioner.

PricewaterhouseCoopers AS ved statsautorisert revisor Geir Haglund er revisor for Fondet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Forvalter mottok etter publisering av VEK for 4. kvartal 2023 en innløsningsanmodning på NOK 140 millioner som en konsekvens av at en pensjonskasse ble avvirket. Eksisterende investorer fikk tilbud om å kjøpe innløste andeler på forkjøpsrett, og tegnet seg for totalt NOK 205 millioner.

Det ble i januar reinvestert MNOK 52,9 av utdelingen for 4. kvartal 2023.

Styret er ikke kjent med at det er inntrådt andre hendelser i 2024 som er av vesentlig betydning for Fondets virksomhet.

Risiko

Fondet har som formål å investere i eiendom 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 kan oppstå som følge av økt ledighet eller lavere leienivå. Denne risikoen er knyttet til at Fondets eiendommer mister sin popularitet relativt til andre (usystematisk risiko) eller at utleiemarkedet generelt svekkes (systematisk risiko).

Stigende avkastningskrav kan oppstå dersom rentenivået øker, de økonomiske utsikter endres i negativ retning eller ved at risikopremien på eiendom i markedet øker (systematisk risiko).



Etter styrets vurdering er Fondet godt diversifisert med hensyn på eiendomstyper, geografi og leietakere.

Finansiell risiko

Finansiell risiko er kreditt risiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko.

Kreditt risiko er risikoen for tap på fordringer. Denne risikoen motvirkes ved kredittvurdering og løpende oppfølging av nye leietagere samt etablering av ulike former for sikkerheter ved inngåelse av leiekontrakter. Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene.

Likviditetsrisiko er risikoen for at Fondet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan skje som følge av økte kostnader eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere. Fondet har til enhver tid likvide midler tilgjengelig til å møte ulike kapitalbehov, et slikt kapitalbehov kan også løses ved å redusere de kvartalsvise utbetalingene til eierne og/eller ved emisjoner. Større innløsninger fra investorer kan også føre til mer press på likviditeten i Fondet.

I 2023 var verdiutviklingen for porteføljen negativ for alle eiendommene, men som vanlig har det variert noe mellom objektene. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt betydelige utslag i verdiutviklingen per eiendom.

Bærekraftsrisiko

I denne sammenheng viser bærekraftsrisikoer til hendelser eller forhold knyttet til miljø, sosiale forhold eller selskapsstyring som, hvis den inntreffer kan forårsake en faktisk eller potensiell vesentlig negativ påvirkning på verdien av investeringen slik bærekraftsrisiko har blitt definert i offentliggjøringsforordningen. Når bærekraftskriterier legges til grunn i investeringsprosessen, kan dette resultere i utelukkelse av eiendommer som Fondet ellers ville kunne ha en interesse av. Dette kan ha en positiv eller negativ påvirkning på avkastning og kan medføre at Fondets avkastningsprofil avviker fra tilsvarende fond i markedet med en lignende investeringsstrategi, men uten anvendelse av prinsipper for bærekraft.

Bærekraftsrisiko kan direkte og indirekte ha en stor positiv eller negativ innvirkning på Fondets regnskapsmessige resultat eller verdi, noe som kan påvirke verdiutviklingen på en investering. Siden Fondets eiendeler skal forvaltes til investorens beste, vil forvalter vurdere relevante bærekraftsrisikoer som kan ha en vesentlig negativ påvirkning på avkastningen av en investering og vil løpende følge opp disse risikoene.

Styrets vurdering er at samlet risiko er fornuftig. Fondet har en godt diversifisert portefølje, er ubelånt og har en positiv arbeidskapital og kontantstrøm.

Styret



Paul Børseth
Styreleder

Investeringsdirektør
Eiendom, Oslo
Pensjonsforsikring



Helge Syrstad
Styremedlem

Leder
Kapitalforvaltning,
Frende Forsikring



Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Head of asset
management, DEAS
Asset Management
Norge



Helene Jebsen Anker
Styremedlem

Frittstående



Jon Henrik Bruvoll
Styremedlem

Investeringsdirektør
Norwegian Hull Club



Fremtidig utvikling

Eiendomsmarkedet har siden sommeren 2022 vært preget av en kraftig økning i finansieringskostnadene for eiendom, som har ført til et høyere avkastningskrav og lavere eiendomsverdier. Totalt har eiendomsverdiene for Norge falt med ca 18,8 % fra toppen, hvis man også tar med investeringer i porteføljen i perioden. Ved inngangen av 2024 er sentimentet i eiendomsmarkedet noe lysere, med utgangspunkt i at inflasjonstakten ser ut til å avta og at rentetoppen trolig er nådd. Styret presiserer at på generelt grunnlag er det normalt betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Høyere renter og svak vekst i privat kjøpekraft kan slå ut i at enkelte bedrifter kan få større utfordringer knyttet til sin likviditet. Dette kan få innvirkning på betalingsevnen til noen av Fondets leietakere, og Forvalter har implementert mekanismer for å logge og håndtere henvendelser fra slike leietakere.

Styret vurderer Fondets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vekting

mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning. Fondet er ubelånt, har lav ledighet og tilfredsstillende verdivektet restløpetid. Kun 7,9 % av Fondets kontraktsfestede leie utløper i 2024. For de påfølgende fem årene utløper mellom 5 % og 14 % av leiekontraktene hvert år, noe som antas som høyst håndterbart i lys av en god og veldiversifisert portefølje. Styret vektlegger en profesjonell forvaltning, gode og attraktive bygg og et aktivt utleiarbeid som viktige suksesskriterier for å sikre porteføljens samlede leiepotensial fremover.

Oslo, 20. mars 2024

Paul Børseth
Styrets leder

Helge Syrstad
Styremedlem

Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Helene Jebesen Anker
Styremedlem

Jon Henrik Bruvoll
Styremedlem

Lars Flåøyen
Daglig leder



Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap (NOK 1000)			Konsern	
2022	2023	Note		Note	2023	2022	
			Driftsinntekter				
162 812	214 973	2	Leieinntekter	2	606 682	521 082	
-	-	2	Tap/Gevinst ved salg av eiendom	2		-5	
162 812	214 973		Sum driftsinntekter		606 682	521 077	
			Driftskostnader				
949	929	3	Lønnskostnad	3	929	949	
231 469	107 984	3,4	Andre driftskostnader	3,4	194 468	326 430	
72 845	107 643	5	Av- og nedskrivning på varige driftsmidler	5	302 504	234 173	
305 264	216 556		Sum driftskostnader		497 900	561 551	
-142 452	-1 582		Driftsresultat		108 782	-40 474	
			Finansinntekter og kostnader				
248 060	280 814	6	Finansinntekt fra selskap i samme konsern				
11 052	18 834		Annen finansinntekt		18 376	10 253	
546	352		Annen finanskostnad		154	618	
258 566	299 296		Sum netto finansinntekt		18 223	9 635	
116 114	297 714		Resultat før skattekostnad		127 005	-30 840	
114 620	293 819		Resultatandel indre selskap		156 436	3 371	
1 494	3 895		Årsresultat før skatt		-29 431	-34 211	
			Skatter				
743	1107	7	Betalbar skatt	7	1107	743	
-65	-301	7	Endring i utsatt skatt	7	-32 622	-31 890	
442	874		Sum skatter		-31 515	-31 147	
1 052	3 021		Årsresultat etter skatt		2 084	-3 064	
			Anvendelse av årsresultatet				
-2 348	-1 279		Avsatt til annen egenkapital		-2 216	-6 464	
3 400	3 400		Avsatt til utbytte		4 300	3 400	
1 052	3 021		Sum anvendelse		2 084	-3 064	



Balanse: egenkapital/gjeld

Morselskap		Balanse (NOK 1000)		Konsern	
31.12.2022	31.12.2023	Note	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
15 735	15 897	11	11	15 897	15 735
50 148	51 484	11	11	51 484	50 148
18 000	18 000	11	11	18 000	18 000
83 883	85 381			85 381	83 883
Opptjent egenkapital					
-7 750	-9 343	11	11	-18 235	-17 313
-7 750	-9 343			-18 235	-17 313
76 133	76 038			67 146	66 571
Gjeld					
7 598 146	7 563 009	11	11	7 086 843	7 258 976
Betingede forpliktelser					
-	-	7	7	57 866	90 896
				57 866	90 896
Kortsiktig gjeld					
107 465	108 799	12	12	107 711	106 390
17 142	11 163			30 993	42 649
4 126	10 241			26 016	20 154
-	75 000	6		-	-
743	1 107	7	7	1 107	743
3 400	4 300	11	11	4 300	3 400
23 835	23 037	9,6	9,6	52 098	55 175
-	-			-	-
156 711	233 647			222 225	228 511
7 754 856	7 796 655			7 366 934	7 578 383
7 830 989	7 872 693			7 434 080	7 644 954

I Styret for DEAS Eiendomsfond Norge I AS – Oslo, 20. mars 2024

Paul Børseth
Styrets leder

Helge Syrstad
Styremedlem

Dag Konrad
Ellinggard
Styremedlem

Helene Jebsen
Anker
Styremedlem

Jon Henrik
Bruvoll
Styremedlem

Lars Flåøyen
Daglig leder



Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Kontantstrømoppstilling (NOK 1000)		Konsern	
2022	2023	Note		Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter						
1 494	3 895		Resultat før skattekostnad		127 005	-30 840
114 620	293 819		Andel resultat stille interessenter		-	-
64 845	71 365	5	Ordinære avskrivninger	5	235 824	231 482
8 000	36 278	5	Nedskrivninger / reverserte nedskrivninger	5	66 679	2 691
-	-	2	Tap / Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	-	5
-7 007	-1 147		Endring i kundefordringer		3 673	-23 524
2 137	-5 979		Endring i leverandørgjeld		-11 656	11 463
-12 715	14 354		Endring i andre tidsavgrensingsposter		15 885	-12 138
171 374	412 585		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		437 410	179 138
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter						
-	-	5	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5	-	-
-46 562	-430 727	5	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-474 978	-101 033
-	-30		Utbetalinger ved kjøp av datterselskap			
-80 000	0		Inn/Utbetalinger ved lån til datterselskap			
-126 562	-430 757		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-474 978	-101 033
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter						
-	-104 224	11	Kapitalnedsettelse	11	-104 224	-
-153 465	-222 123	11	Netto utbetalt resultat etter reinvestering til deltakerne	11	-222 123	-153 465
	-3 400		Utbetaling av utbytte		-3 400	
-153 465	-329 746		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-329 746	-153 465
-108 654	-347 919		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-367 314	-75 360
719 344	610 690		Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		579 493	654 853
610 690	262 771		Kontanter og kontantekvivalenter 31.12		212 179	579 493

Noter

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 2023. 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.

Konsernets ultimate morselskap, DEAS Eiendomsfond Norge I AS er hovedmann med en eierandel på 1% i det indre selskapet DEAS Eiendomsfond Norge I IS.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Behandling av datterselskap i konsernet

Konsernregnskapet til DEAS Eiendomsfond Norge I AS består av 100 % av det indre selskapet DEAS Eiendomsfond Norge I IS med datterselskaper. 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

ervertidspunktet. 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.

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.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført.

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

Det er ingen nærstående parter med direkte eierandel i Norge I. DEAS Fund Management AS er forvalter for konsernet men har ingen eierandeler direkte eller indirekte i selskapet.



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.



Brynsalléen 4, Oslo



Noter (NOK 1000)	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022

Note 2 Leieinntekter

Leieinntekter	606 682	521 082	214 973	162 812
Alle leieinntektene er knyttet til eiendommer i Norge. Dette gjelder både for 2022 og 2023.				
Gevinst solgte bygg				
Vederlag	0	0	0	0
Rest bokført verdi inkl omkostninger	0	5	0	0
Tap /Gevinst	0	5	0	0

Note 3 Lønnskostnader

Lønninger	517	537	517	537
Valgkomite	52	70	52	70
Arbeidsgiveravgift	79	88	79	88
Styreansvarsforsikring	206	203	206	203
Annen godtgjørelse	75	52	75	52
Sum lønnskostnader	929	949	929	949
Gjennomsnittlig antall ansatte i året	0	0	0	0
Godtgjørelse	Styret	Styret	Styret	Styret
Lønn	517	537	517	537
Ytelse til pensjonsforpliktelser	0	0	0	0
Annen godtgjørelse	0	0	0	0

Selskapet / konsernet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder hverken for 2022 eller 2023.

Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

Revisjon	987	853	324	286
Revisjonsbistand samt attestasjonsbistand	288	374	288	357
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre tjenester	0	0	0	0
Totalt	1 275	1 227	612	643

Alle beløp er ekskl. mva.

Note 4 Andre driftskostnader

Driftskostnader unntatt avskrivninger er oppdelt i:

Drift og vedlikehold eiendommer	102 544	225 605	36 138	151 818
Forvaltning *	84 353	91 647	66 107	74 627
Administrasjon	6 241	7 605	3 779	4 011
Tap på fordring	1 330	1 574	1 960	1 013
Sum andre driftskostnader	194 468	326 430	107 984	231 469

* Kapitalforvaltningshonorar til Deas Fund Management AS inkl mva - grad.
Det er kostnadsført NOK 32,5 millioner i capex på byggene i konsernet i 2023 og NOK 166,3 millioner i 2022.



Note 5 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Morselskapet	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	111 464	2 138 478	34 117	70 301	5 292	2 359 652
Tilgang	384	4 065 587	2 579	19 843	1 335	430 727
Avgang	-	-	-	-	-	0
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	27 333	-	-27 333	-	0
Anskaffelseskost 31.12	111 848	2 572 398	36 696	62 810	6 627	2 790 379
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	816 038	34 187	0	3 012	853 238
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	75 278	0	0	0	75 278
Balansført verdi pr. 31.12	111 848	1 681 082	2 509	62 810	3 614	1 861 864
Avskrivningssats	0 %	2 %	14 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	7 år		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden.						
Årets avskrivninger	-	70 605	2	-	758	71 365
Årets nedskrivninger	-	36 278	-	-	-	36 278
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-

Konsernet	Tomt	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar, Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 587 432	6 782 732	98 737	142 523	15 408	8 626 832
Tilgang	384	4 052 224	2 876	63 207	3 288	474 979
Avgang	-	-	-	-	-	-
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	-	55 513	-	-55 513	-	-
Anskaffelseskost 31.12	1 587 816	7 243 469	101 613	150 217	18 696	9 101 810
Akkumulerte av og nedskrivninger 01.01	-	1 579 229	48 946	-	7 366	1 635 540
Avgang ved salg	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivninger	-	234 277	1 169	-	1 818	237 263
Årets nedskrivninger	-	65 240	-	-	-	65 240
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	1 755 185	50 115	-	9 184	1 814 483
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	123 561	-	-	-	123 561
Balansført verdi pr. 31.12	1 587 816	5 364 723	51 499	150 217	9 512	7 163 766
Avskrivningssats	0 %	2 %	2 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	50 år		5 år	
Leietagertilpasninger avskrives over leieperioden. Omkostninger aktivert avskrives over 50 år med unntak av omkostninger knyttet til direktekjøp av eiendom som avskrives over 7 år. Dette er den delen av avskrivningene som er bokført i morselskapet.						
Årets avskrivninger	-	234 277	1 169	-	1 818	237 263
Årets nedskrivninger	-	65 240	-	-	-	65 240
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-



Note 6 Konsoliderte datterselskap i konsernet

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
Indirekte eie				
Kanalveien 105 AS	20.05.2010	Oslo	100 %	100 %
Valentinlyst Eiendom AS	31.12.2010	Oslo	100 %	100 %
Nittedalsgata 50 AS	17.11.2011	Oslo	100 %	100 %
Bassengbakken 1 AS	17.11.2011	Oslo	100 %	100 %
Gullhaugvelen 7 AS	17.01.2014	Oslo	100 %	100 %
Cityterminalen AS	01.04.2015	Oslo	100 %	100 %
Oslo Skolebygg AS	04.05.2015	Oslo	100 %	100 %
Kongensgate 2 trondheim AS	01.10.2016	Oslo	100 %	100 %
Gneisveien 8 Berger AS	04.01.2017	Oslo	100 %	100 %
Nøstet Bergen AS	06.01.2017	Oslo	100 %	100 %
Vollsveien 2a og b AS	01.04.2017	Oslo	100 %	100 %
Bølerveien 61 AS	15.11.2017	Oslo	100 %	100 %
Bølerveien 65 AS	15.12.2017	Oslo	100 %	100 %
Wergelandsveien 15 AS	10.01.2018	Oslo	100 %	100 %
Fugleåsen 6 AS	02.07.2018	Oslo	100 %	100 %
Mattias Skyttersvei 2 AS	23.08.2018	Oslo	100 %	100 %
Pilestredet 28 AS	04.01.2019	Oslo	100 %	100 %
Stålfjæra Kombibygge KS / AS	31.10.2019	Oslo	100 %	100 %
Tollbugata 1a AS	01.11.2019	Oslo	100 %	100 %
Pilestredet 19-21 AS	01.11.2019	Oslo	100 %	100 %
Bølerveien 63 AS	04.11.2020	Oslo	100 %	100 %
Olav Tryggvasonsgate 4 AS	01.06.2021	Oslo	100 %	100 %
DEAS Tomt SPV AS	25.05.2023	Oslo	100 %	100 %
10 Hjemmelsselskap	2004-2007	Oslo	100 %	100 %

Datterselskap av morselskapet	Anskaffelses- tidspunkt/ Stiftelsesdato	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmeandel	Anskaff- elseskost	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	37	68	-10
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	17.11.2011/ 03.09.2019	Oslo	100 %	1 185 165	1 021 369	-233 742
Sommerrogaten 13-15 Holding 1 AS	25.05.2023/ 10.05.2023	Oslo	100 %	30	-1 877	-1 937
				1 185 232	1 019 560	-235 689



Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selskap	Langs fordringer 31.12.23	Langs fordringer 31.12.22	Kortsiktig gjeld 31.12.23	Kortsiktig gjeld 31.12.22
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	4 542 648	4 467 648	75 000	0
Sum lån til datterselskap	4 542 648	4 467 648	75 000	0

Lånebetingelser

Lånet er i 2023 forrentet med 6,00 % fra 01.01-30.09, og 6,5 % fra 01.10-31.12. Lånet har en fastrente som vurderes endret en gang i året. Lånet er ansvarlig lån og forfaller innen 5 år fra balansedato.

Note 7 Skatter

Årets skattekostnad fordeler seg på	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	1 107	743	1 107	743
Endring i utsatt skatt	-32 622	-26 688	-233	-301
Andre endringer		-5 203	-	-
Sum skattekostnad	-31 515	-31 147	874	443

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	127 005	-30 840	297 714	116 114
Endring midlertidige forskjeller bygg	256 025	212 915	84 451	110 881
Endring midlertidige forskjeller GT konto	22 177	40 270	20 184	25 230
Endring midlertidige forskjeller fordringer	1 574	497	1 144	497
OT gt 40	-	-28 505		
Permanente forskjeller inkl R-gevinst ved salg avSPV	1 114	-973	4 401	3 027
Endring underskudd til fremføring	-	62 385	-	-
Skattepliktig inntekt	407 894	255 749	407 893	255 749
Deltakerlignet	-402 861	-252 370	-402 861	-252 370
Grunnlag for betalbar skatt	5 033	3 379	5 032	3 379
Betalbar skatt 22 %	1 107	743	1 107	743
Sum betalbar skatt	1 107	743	1 107	743

Grunnlag for utsatt skatt	2023	2022	Endring	2023	2022	Endring
Midlertidige forskjeller bygg	1 385 287	1 657 830	-272 543	-844 311	-759 860	-84 451
Netto tilgang ved transaksjoner, merverdier	297	-16 222	16 519			
Gevinst og tapskonto	88 706	110 883	-22 177	80 736	100 920	-20 184
Midlertidige forskjeller fordringer	-443	-443	-	-1 587	-443	-1 144
Sum	1 473 847	1 752 049	-278 201	-765 162	-659 383	-105 779
Deltakerlignet midlertidige forskjeller	765 162	659 383		765 162	659 383	
Selskapets andel av deltakerlignet midlertidige forskjeller (1%)	-7 652	-6 594		-7 652	-6 594	
Grunnlag for utsatt skatt	2 231 357	2 404 838		757 510	652 789	



Utsatt skatt oppført i konsernregnskapet 2023	Grunnlag utsatt skatt	Grunnlag utsatt skatt	Balanseført utsatt skatt*	Grunnlag utsatt skatt	Grunnlag utsatt skatt	Endring
Konsernets midlertidige forskjeller	2 239 009	2 411 432	58 924			
Selskapets andel av deltakerlignede midlertidige forskjeller (1%)	-7 652	-6 594	-1 058	-7 652	-6 594	
Utsatt skatt / skattefordel pr 31.12.	2 231 357	2 404 838	57 866	-1 683	-1 451	-233

* Utsatt skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp er innregnet til nåverdi. 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.

	2023	2022
Utsatt skatt beregnet med nominell skattesats	490 899	529 064
Utsatt skatt beregnet til nåverdi	57 866	90 896
Forskjell *	433 033	438 168

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

	2023	2022
22 % skatt av resultat før skatt	27 941	-6 785
22 % av midlertidige og permanente forskjeller	61 796	63 049
Deltakerlignet	-88 630	-55 521
Betalbar skatt	1 107	743
Effektiv skattesats	0,87 %	-2,41 %

Note 8 Konsoliderte datterselskap i konsernet

Selskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Direkte eie				
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	16.08.2004	Oslo	100 %	100 %
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	17.11.2011/ 03.09.2019	Oslo	100 %	100 %
Sommerrogaten 13-15 Holding 1 AS	25.05.2023 /10.05.2023	Oslo	100 %	100 %

Note 9 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

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 Bundne midler

Konsernet har ingen kassekreditt, andre trekkrettigheter eller restriksjoner på bruken av bankmidlene. Bundne skattetrekkmidler utgjør NOK 0,003 millioner.



Note 11 Egenkapital og innskudd stille interessenter

Morselskap	Selskaps- kapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Annen egen- kapital	Sum egen- kapital mor	Sum innskudd stille interessenter
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2023	15 735	50 148	18 000	-7 750	76 133	7 598 146
Reinvesteringer	310	1 916	-	-	2 226	230 778
Innløsning av aksjer og andeler	-149	-580	-	-314	-1 042	-103 181
Årets resultat	-	-	-	3 021	3 021	293 819
Avsatt utbytte	-	-	-	-4 300	-4 300	-
Resultat til utbetaling 2023	-	-	-	-	-	-456 554
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2023	15 897	51 484	18 000	-9 343	76 038	7 563 009

Konsern	Selskaps- kapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Annen egen- kapital	Sum egen- kapital	Sum innskudd stille interessenter
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 01.01.2023	15 735	50 148	18 000	-17 313	66 571	7 258 976
Reinvesteringer	310	1 916	-	-	2 226	233 109
Emisjon	-149	-580	-	-314	-1 042	-104 224
Awik fra 2022 til 2023	-	-	-	1 607	1 607	3 709
Årets resultat	-	-	-	2 084	2 084	156 436
Avsatt utbytte	-	-	-	-4 300	-4 300	-
Resultat til utbetaling 2023	-	-	-	-	-	-461 164
Egenkapital / Innskudd stille interessenter 31.12.2022	15 897	51 484	18 000	-18 236	67 146	7 086 843

Selskapets største deltakere er Oslo Pensjonsforsikring og ConocoPhillips Pensjonskasse.

Selskapets aksjekapital består av 158 971 070 aksjer og 916 413 tegningsretter pålydende NOK 0,1.



De 20 største aksjonærene i DEAS Eiendomsfond Norge I AS ;

Investornavn	Andel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	9,62 %	9,62 %
Conocophillips Norge Pensjonskasse	5,77 %	5,77 %
Gjensidigestiftelsen	5,23 %	5,23 %
Norges Banks Pensjonskasse	3,44 %	3,44 %
Pensjonskassen For Helseforetakene I Hovedstadsområdet	3,37 %	3,37 %
Kristiansand Kommunale Pensjonskasse	3,37 %	3,37 %
Pensjonsordningen For Apotekvirksomhet	3,36 %	3,36 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	3,34 %	3,34 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	3,23 %	3,23 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	3,12 %	3,12 %
A/S Norske Shells Pensjonskasse	2,97 %	2,97 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	2,95 %	2,95 %
Frende Skadeforsikring AS	2,53 %	2,53 %
Nortura Konsernpensjonskasse	2,42 %	2,42 %
Bkk Pensjonskasse	2,37 %	2,37 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	2,23 %	2,23 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	2,17 %	2,17 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	2,12 %	2,12 %
Viken Pensjonskasse	2,04 %	2,04 %
Statnett SF's Pensjonskasse	1,71 %	1,71 %
Sum 20 største	67,35 %	67,35 %
Sum øvrige	32,65 %	32,65 %
SUM	100,00 %	100,00 %

Ingen av styrets medlemmer har direkte eller indirekte eierandeler i selskapet.

Note 12 Resultat til utbetaling

Det indre selskapet utbetaler resultatandel eksklusive avskrivninger og kostnadsførte prosjekter kvartalsvis etterskuddsvis til deltakerne.

Avsatt resultat til utbetaling i balansen per 31. desember 2023, som er utbetalt i januar 2024, kan da oppsummeres som følger:

	31.12.2023
Resultat til utbetaling fra Norge I IS perioden 1. oktober 2023 til 31. desember 2023	108 799
Sum utbetaling fra det indre selskapet	108 799
Herav andel til Hovedmann	-1 088
Netto resultat til utbetaling i balansen	107 711



Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

DEAS Eiendomsfond Norge I AS kjøper administrasjons- og forvaltningstjenester fra DEAS Fund Management AS. Avtalen omhandler forvaltningen og driften av selskapet og alle datterselskaper i konsernet. DEAS Fund Management AS mottar et årlig forvaltningshonorar med 0,75% av eiendomsverdi, samt et utleiehonorar på 15% av leien for det første året med full leie ved inngåelse av nye leiekontrakter, og tilsvarende 7,5% ved forlengelse av eksisterende leieforhold.

Videre har DEAS Fund Management AS avtale om suksesshonorar på 10% av akkumulert meravkastning iht MCSI indeksen hensyntatt 'high watermark', som innebærer at det kun utbetales suksesshonorar som følge av meravkastning ett enkelt år, dersom selskapets akkumulerte avkastning siden forrige utbetaling av suksesshonorar ligger over IPDs akkumulerte avkastning i samme periode.

Kostnadsført administrasjons- og kapitalforvaltningshonorarer til DEAS Fund Management AS for 2023 utgjør NOK 81,8 millioner (NOK 89,0 millioner for 2022). Beløpene er ex mva. Kostnadsførte utleiehonorarer til DEAS Fund Management AS for 2023 utgjør NOK 4,9 millioner (NOK 4,6 millioner for 2022). Honorar knyttet til omkostning ved transaksjoner er i 2023 NOK 1,0 millioner (NOK 0 millioner i 2022). Videre er det ikke fakturert innløsningshonorar eller suksesshonorar i 2022 eller 2023.

Fondet har en avtale med forvalter om suksesshonorar for meravkastning sammenlignet med IPD norsk eiendomsindeks. Honorarberegningen er basert på «High watermark» - prinsippet, og av historiske årsaker er det ikke påregnelig med suksesshonorar de nærmeste årene.

Ingen av styrets medlemmer eier aksjer direkte eller indirekte i selskapet.

Note 14 Konsernendringer 2023

Det har ikke vært endringer i konsernstrukturen i 2023. Endringene siden i fjor er at det er stiftet to nye selskaper: DEAS Tomt SPV AS og Sommerrogaten 13-15 Holding 1 AS.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Selskapet hadde ved årsskiftet intet i tegnet kapital for innkalling. Det er tilkommet reinvestering for Q4 2023 NOK 52,9 millioner. Konsernet har mottatt

et innløsningskrav på MNOK 141,4 fra en investor. Disse andelene ble kjøpt av eksisterende investorer som en annenhåndsomsetning i fondet.



Til generalforsamlingen i DEAS Eiendomsfond Norge I AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DEAS Eiendomsfond Norge I AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i styrets beretning. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i styrets beretning.

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

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

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

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 er ledelsen ansvarlig for å 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 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, 20. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2024-03-31 22:42

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.



Wergelandsveien 15, Oslo

DEAS Eiendomsfond Norge I IS

Styrets beretning for 2023

Hovedpunkter

Som en konsekvens av økte finansieringskostnader og høyere avkastningskrav falt Selskapets eiendomsverdier i 2023. Totalavkastning for året ble på -7,7 %, og dette er da det andre året på rad med negativ totalavkastning.

Markedsverdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet på NOK 10 469 millioner.

Selskapet gjennomførte ett eiendomskjøp i 2023, da Sommerrogaten 13-15 ble kjøpt av Nordea Liv i starten av tredje kvartal. Dette er en representativ klassisk eiendom fra 1880/1998, med et totalrehabilitert indre med moderne og fleksible kontorarealer.

Eiendommen er fullt utleid til solide leietakere på en meget god kontorbeliggenhet med en positiv utvikling på Solli Plass i Oslo. Selskapet har etter dette en ganske begrenset investeringskapasitet.

Styret følger tett opp arbeidet med bærekraft i Selskapet, for å tilse at Selskapets strategi innen området er i tråd med både marked og regulatoriske krav.

Virksomhetens art

DEAS Eiendomsfond Norge I IS ble stiftet 10. november 2011 under navnet Aberdeen Eiendomsfond Norge I IS som følge av en omdanning av Sameiet Aberdeen Eiendomsfond Norge I, stiftet i 2004, og vil heretter betegnes «Selskapet». Samtidig ble også Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS ("Hovedmannen") stiftet med formål om å være hovedmann i Selskapet.

Selskapet forvaltes av DEAS Fund Management ("Forvalter") fra sitt hovedkontor i Oslo. Forvalter eies av DEAS Asset Management A/S ("DEAS"), en dansk forvalter av alternative investeringsfond.

Selskapets formål er å investere i en ubelånt og aktivt forvaltet eiendomsportefølje med bred diversifisering i forhold til eiendomstype, geografi og leietakersammensetning.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet representeres av Hovedmannen som driver virksomheten i Hovedmannens navn. Hovedmannen har ansvar for å føre tilsyn med Forvalters administrasjon av Selskapets eiendeler, uttale seg om gjeldende investeringsstrategi og føre tilsyn med de investeringsbeslutninger som DEAS Fund Management treffer. Hovedmannen finner at Selskapet forvaltes forsvarlig og i henhold til Informasjonsmemorandumets og avtaleverkets regler.

Status – operasjonell virksomhet

Ved utgangen av 2023 hadde Selskapet en kommittert egenkapital på NOK 9 324 millioner, hvorav alt var innbetalt. Det var 86 stille deltakere.

Selskapet hadde per årsskiftet en investeringskapasitet på ca NOK 75 millioner.

Ved utgangen av 2023 var markedsverdien av eiendomsporteføljen NOK 10 469 millioner. Netto utvikling i markedsverdi for porteføljen var NOK -1 441 millioner. Nedgangen skyldes i hovedsak negativ markedsutvikling. Selskapet delte ut NOK 461,2 millioner fra den løpende avkastningen til sine aksjonærer i 2023.



Karenslyst Allé 12-14, Oslo



Selskapet hadde ved inngangen av 2023 tilgjengelig kapital for nye investeringer etter to eiendomssalg gjennomført i 2021. Forventet avkastning på mulige nye kjøp forbedret seg betydelig fra andre halvår 2022 og inn i 2023, som en konsekvens av at markedsverdiene korrigererte seg. Eiendommen Sommerrogaten 13-15 oppfylte Selskapets krav til både beliggenhet, kvalitet og avkastning, og ble derfor kjøpt i juli 2023.

En kraftig økning i rentenivået førte til høyere avkastningskrav for eiendom, og en nedgang i markedsverdiene i 2023. Avkastningskravet benyttet i verdivurderingene for Selskapets portefølje økte med 100 basispunkter i 2023 og har økt med 150 basispunkter siden sommeren 2022. Dette har resultert i et verdifall for eiendommene på 12,5 % i 2023 og til sammen 18,8 % siden sommeren 2022.

Mot slutten av 2023 viste prisveksten tegn til å falle både i Norge og globalt, og lange renter falt en god del. Selv om reduksjonen i lange renter er reversert noe hittil i 2024 er renteprognoosene med på å gi sentimentet i eiendomsmarkedet ny positivitet, og andelen eiendomsinvestorer som forventer å være netto kjøpere fremover har økt betraktelig.

De eiendommene i Selskapets portefølje som falt mest i 2023 var Wergelandsveien 15 (-23 %), Codesetdalen

8 (-20 %) og Pilestredet 28 (-16 %). Disse er alle forholdsvis små eiendommer, sett relativt til porteføljens totale størrelse. Selskapets nærsentre, som har en høy løpende avkastning, var blant de eiendommene i porteføljen som leverte best avkastning i 2023.

I 2023 ble det investert NOK 96,9 millioner i nybygg/oppgradering/oppussing av eiendommene. Dette er fordelt på mindre beløp på mange bygg, hvor de største investeringene ble gjort i Torvbyen senter i Fredrikstad. Her ble fasaden på deler av senteret oppgradert og tekniske anlegg ble byttet ut. Investeringsbudsjettet for 2024 er på tilsvarende nivå som for 2023, men i tillegg kommer oppgraderingskostnader knyttet til utleie av Wergelandsveien 15.

Porteføljen er godt diversifisert med hensyn på eiendomstype og beliggenhet. Selskapet hadde per årsskiftet 32 eiendommer med 334 ulike leietakere. Totalt for 2023 ble det i porteføljen signert nye kontrakter og kontraktsforlengelser på 21 456 kvm med en samlet årsleie på NOK 64,8 millioner. De største hendelsene på utleiesiden i 2023 var en forlengelse med Namsfogden i Pilestredet 19-21 og med Oslo Kommune i Utdanningsetaten i Kabelgaten 22-24.

Leietakersammensetning

	2020	2021	2022	2023
Offentlige leietakere	16 %	18 %	17 %	18 %
15 største private leietakere	44 %	42 %	43 %	41 %
Øvrige	40 %	40 %	40 %	39 %
Sum	100 %	100 %	100 %	100 %

Geografisk fordeling (% av markedsverdi)

	2020	2021	2022	2023
Oslo	55 %	55 %	56 %	56 %
Trondheim	10 %	10 %	10 %	9 %
Bergen	8 %	8 %	8 %	8 %
Stavanger	1 %	1 %	1 %	1 %
Andre (i hovedsak Oslo-området)	26 %	26 %	25 %	25 %
Sum	100 %	100 %	100 %	100 %



Den økonomiske ledigheten i Selskapet var 5,2 % ved utgangen av 2023, opp to prosentpoeng fra 3,2 % året før. Det største bidraget til økningen i ledigheten var Wergelandsveien 15, hvor kontrakten med leietaker NoA Ignite utløp 30. september. Utleiearbeidet pågår, og det har vært dialog med flere interessenter. Til tross for forventninger om et noe svakere leiemarked i 2024 ventes porteføljens ledighet å kunne holdes på et forholdsvis lavt nivå. Totalt utløper 7,9 % av porteføljens kontraktsfestede leie i løpet av året. Det må uansett over tid forventes noe ledighet i en stor, diversifisert portefølje som Selskapets.

Gjennomsnittlig vektet restløpetid på leiekontraktene var 5,7 år per 1. januar 2023, ned fra 6,0 år ved inngangen til året.

Selskapet mottok flere mindre innløsningskrav i løpet av 2023. Totalt ble NOK 50 millioner innløst på VEK for 4. kvartal 2022 og NOK 56 millioner ble innløst på VEK for 2. kvartal 2023. Begge innløsninger ble løst ved at Selskapet hadde tilgjengelig overskuddslikviditet.

Forvalter mottok etter publisering av VEK for fjerde kvartal 2023 en innløsningsanmodning på NOK 140 millioner som en konsekvens av at en pensjonskasse som har vært investor i Selskapet har blitt avviklet. Innløsningen ble løst ved at andelene som ble meldt innløst ble kjøpt av eksisterende deltakere på forkjøpsrett.

I løpet av 2023 ble 329 andeler av totalt 15 989 IS-andeler ved utgangen av året omsatt i annenhåndsmarkedet. Markedsverdi for nevnte andeler med tilhørende aksjer i DEAS Eiendomsfond Norge I AS var NOK 227,9 millioner ved oppgjørstidspunktet. Det var ved årsslutt 2023 ikke tegnet kapital som ikke var innkalt.

For 2023 var det 40 av deltagerne (50 % av kapitalen) som benyttet seg av muligheten til å reinvestere de kvartalsvise utdelingene fra Selskapet. Det ble totalt reinvestert for NOK 233,1 millioner i 2023. For 2024 har 33 av deltagerne (48 % av kapitalen) ønsket å benytte seg av muligheten til å reinvestere utdelingene.

Reinvesteringer

	2020	2021	2022	2023
Antall investorer	46	45	45	40
Beløp	246,1	248,8	185,6	233,1



Pilestredet 19-21, Oslo



Bærekraft

Eiendommene i Selskapet forurensrer ikke det ytre miljøet utover normal eiendomsdrift, og all næringsvirksomhet i eiendommene forestås av leietakerne.

Selskapet har en ESG policy som består av flere hovedområder som samlet sett gir konkrete rammebetingelser for Selskapets og eiendommenes forvaltning. Denne policy er i samsvar med FNs bærekraftsmål.

De viktigste områdene i denne sammenheng er:

- Årlig rapportering til GRESB (Global ESG Indeks).
- Program for BREEAM In-Use sertifisering av eiendommer som er i drift, samt BREEAM NOR sertifisering av nybyggprosjekter
- 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.
- God ESC kompetanse og gjennomføringsevne hos Forvalter (DEAS), i nært samarbeid med teknisk forvalter (CBRE).

Alle Selskapets eiendommer er knyttet opp mot et elektronisk energioppfølgningssystem, og eiendommene er underlagt en aktiv oppfølging med hensyn på energiforbruk og klimagassutslipp. Selskapet bruker 2019 som utgangspunkt for måloppnåelse innen bærekraft. Fra 2019 til 2023 er energi innkjøpt av gårdeier redusert fra 125,6 kWh/kvm til 103,1 kWh/kvm (18 %). Utslipp Scope 1 og Scope 2 er i samme periode redusert fra 1,95 kg CO₂ per kvm til 1,83 kg CO₂ per kvm (6%).

Alle bygninger er energimerket i henhold til offentlige krav.

Totalt var ca 78 % av porteføljens, målt i verdi, sertifisert enten med BREEAM (nybygg) eller BREEAM In-Use (eksisterendebygg) ved årsslutt 2023. Ytterligere 9 % er i sertifiseringsprosess. Sistnevnte eiendommer var meldt inn for sertifisering i 2023, men grunnet forsinkelser hos organisasjonen BRE som står for sertifiseringer vil ikke sertifisering av disse fullføres før i starten av 2024. Målet er å bruke sertifisering til å forbedre hver enkelt eiendom med tanke på bærekraft, og forbedre score oppnådd i sertifisering ved resertifisering som må gjennomføres hvert tredje år.

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

Norge I klassifiseres årlig av organisasjonen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) sin bærekraftsundersøkelse. GRESB er en organisasjon som jobber for å fremme rapportering om bærekraft og gir bedre mulighet for å sammenligne

eiendomsforvalteres bærekraftspraksis. Norge I oppnådde for 2023 en score på 93 poeng, noe som gir Norge I 5 av 5 stjerner og resulterte også i utnevnelsen «Global Sector Leader».

For bedre å synliggjøre måloppnåelse på sentrale bærekraftsparametere for deltakerne i Fondet inkluderes en utvidet bærekraftsrapportering i kvartalsrapporten. Denne oppdateres halvårlig. I tillegg publiseres en årsrapport for bærekraft på forvalters hjemmeside deas-asset.com.

Norge I er klassifisert som et Artikkel 8 fond under SFDR (EUs offentliggjøringsforordning). Et fond markedsført som artikkel 8 er et fond som fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper, og SFDR-regelverket stiller da krav til åpenhet og rapportering knyttet til bærekraft. Denne rapporteringen for 2023 (Annex 4) finnes vedlagt denne årsrapporten.

Status – strukturelle og regulatoriske forhold

Det nye AIFM regelverket trådte i kraft per 1.1.2015. Regelverket er innført for å bringe forvaltningen av såkalte alternative investeringsfond, herunder eiendomsfond, under offentlig tilsyn for bl.a. å gi investorene bedre beskyttelse.

DEAS Standard Investments Fund Management AS har konsesjon til å yte forvaltningstjenester iht lov om forvaltning av alternative investeringstjenester. I og med at salget av Forvalters norske virksomhet er en selskapstransaksjon, førte ikke endret eierskap av Forvalters virksomhet til noen konsekvenser for konsesjonen.

Selskapet har depotmottakeravtale og -funksjon med SEB, avtalen er i tråd med kravene i regelverket.

Avkastning

Selskapets totalavkastning i 2023 var -7,7 %, fordelt på 4,4 % utbetaling og -12,1 % verdiendring.

Ved beregning av verdiendringen gjøres fratrukk for latent skatt knyttet til eiendomsporteføljens merverdi i forhold til kostpris. Investeringer i eiendommene påvirker også verdiutviklingen til eiendommene.

Selskapets avkastning siden oppstarten 30.6.2004 er 6,4 % p.a.

Resultat og balanse

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

Styret foreslår følgende disponering av DEAS Eiendomsfond Norge I IS' overskudd i 2023:



NOK	
Resultat til utbetaling	NOK 461 163 961
Overført til udekket tap	NOK 164 377 296
Sum anvendelse	NOK 296 786 665

Selskapets likvider er plassert i bank eller i pengemarkedsfond med kort løpetid, og vurderes å ha lav risiko. Eventuelt ytterligere likviditetsbehov vil kunne dekkes ved å redusere løpende utbetalinger til andelshaverne, selge eiendom eller ved rettede emisjoner mot dagens eiere eller andre investorer.

Eiendommene som eies av Selskapet skal medtas i regnskapet etter "Laveste verdis prinsipp", det vil si den laveste verdi av markedsverdi per 31. desember 2023 og bokført verdi.

Årsresultatet i DEAS Eiendomsfond Norge I IS utgjør NOK 296,8 millioner som utgjøres av et driftsresultat på NOK -1,6 millioner, finansielt resultat på NOK 298,4 millioner. I driftsresultatet inngår ordinære, regnskapsmessige avskrivninger og nedskrivninger av eiendommene med NOK 107,6 millioner.

Selskapets bokførte egenkapital pr 31.12.2023 er NOK 7 639,4 millioner. Styret vurderer egenkapitalen som forsvarlig i forhold til den virksomheten Selskapet driver.

PricewaterhouseCoopers AS ved statsautorisert revisor Geir Haglund er revisor for Selskapet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Forvalter mottok etter publisering av VEK for 4. kvartal 2023 en innløsningsanmodning på NOK 140 millioner som en konsekvens av at en pensjonskasse ble avvirket. Eksisterende deltakere fikk tilbud om å kjøpe innløste andeler på forkjøpsrett, og tegnet seg for totalt NOK 205 millioner.

Det ble i januar reinvestert MNOK 52,9 av utdelingen for 4. kvartal 2023.

Styret er ikke kjent med at det er inntrådt andre hendelser i 2024 som er av vesentlig betydning for Selskapets virksomhet.

Risiko

Selskapet har som formål å investere i eiendom 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 kan oppstå som følge av økt ledighet eller lavere leienivå. Denne risikoen er knyttet til at selskapets eiendommer mister sin popularitet relativt til andre (usystematisk risiko) eller at utleiemarkedet generelt svekkes (systematisk risiko).

Stigende avkastningskrav kan oppstå dersom rentenivået øker, de økonomiske utsikter endres i negativ retning eller ved at risikopremien på eiendom i markedet øker (systematisk risiko).

Etter styrets vurdering er Selskapet godt diversifisert med hensyn på eiendomstyper, geografi og leietakere.

Finansiell risiko

Finansiell risiko er kredittrisiko, soliditetsrisiko og likviditetsrisiko.

Kredittrisiko er risikoen for tap på fordringer. Denne risikoen motvirkes ved kredittvurdering og løpende oppfølging av nye leietagere samt etablering av ulike former for sikkerheter ved inngåelse av leiekontrakter.

Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene.

Likviditetsrisiko er risikoen for at Selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan skje som følge av økte kostnader eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere. Selskapet har til enhver tid likvide midler tilgjengelig til å møte ulike kapitalbehov, et slikt kapitalbehov kan også løses ved å redusere de kvartalsvise utbetalingene til eierne og/eller ved emisjoner.

I 2023 var verdiutviklingen for porteføljen negativ for alle eiendommene, men som vanlig har det variert noe mellom objektene. Eiendomssegment, beliggenhet og leiekontraksstruktur har gitt betydelige utslag i verdiutviklingen per eiendom.

Bærekraftsrisiko

I denne sammenheng viser bærekraftsrisikoer til hendelser eller forhold knyttet til miljø, sosiale forhold eller selskapsstyring som, hvis den inntreffer kan forårsake en faktisk eller potensiell vesentlig negativ påvirkning på verdien av investeringen slik bærekraftsrisiko har blitt definert i offentliggjøringsforordningen. Når bærekraftskriterier legges til grunn i investeringsprosessen, kan dette resultere i utelukkelse av eiendommer som Fondet ellers ville kunne ha en interesse av. Dette kan ha en positive eller negativ påvirkning på avkastning og kan medføre at Fondets



avkastningsprofil avviker fra tilsvarende fond i markedet med en lignende investeringsstrategi, men uten anvendelse av prinsipper for bærekraft.

Bærekraftsrisiko kan direkte og indirekte ha en stor positive eller negative innvirkning på Fondets regnskapsmessige resultat eller verdi, noe som kan påvirke verdiutviklingen på en investering. Siden Fondets eiendeler skal forvaltes til investorens beste, vil forvalter vurdere relevante bærekraftsrisikoer som kan ha en vesentlig negativ påvirkning på avkastningen av en investering og vil løpende følge opp disse risikoene.

Styrets vurdering er at samlet risiko er fornuftig. Selskapet har en godt diversifisert portefølje, er ubelånt og har en positiv arbeidskapital.

Fremtidig utvikling

Eiendomsmarkedet har siden sommeren 2022 vært preget av en kraftig økning i finansieringskostnadene for eiendom, som har ført til et høyere avkastningskrav og lavere eiendomsverdier. Totalt har eiendomsverdiene for Norge I falt med ca 18,8 % fra toppen, hvis man også tar med investeringer i porteføljen i perioden. Ved inngangen av 2024 er sentimentet i eiendomsmarkedet noe lysere, med utgangspunkt i at inflasjonstakten ser ut til å avta og at rentetoppen trolig er nådd. Styret presiserer at på generelt grunnlag er det normalt betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Høyere renter og svak vekst i privat kjøpekraft kan slå ut i at enkelte bedrifter kan få større utfordringer knyttet til sin likviditet. Dette kan få innvirkning på betalingsevnen til noen av Selskapets leietakere, og Forvalter har implementert mekanismer for å logge, og håndtere henvendelser fra slike leietakere.

Styret vurderer Selskapets eiendomsinvesteringer som godt diversifisert, med en fornuftig vektning mellom de ulike eiendomssektorene og med en god leietakersammensetning.

Selskapet er ubelånt, har lav ledighet og tilfredsstillende verdivektet restløpetid. Kun 7,9 % av Selskapets kontraktsfestede leie utløper i 2024. For de påfølgende fem årene utløper mellom 5 % og 14 % av leiekontraktene hvert år, noe som antas som normalt i lys av en god og veldiversifisert portefølje. Styret vektlegger en profesjonell forvaltning, gode og attraktive bygg, og et aktivt utleiarbeid som viktige suksesskriterier for å sikre porteføljens samlede leiepotensial fremover.

Oslo, 20. mars 2024

DEAS Eiendomsfond Norge I AS (Hovedmannen)
v/dets styre

Paul Børseth
Styrets leder

Helge Syrstad
Styremedlem

Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Helene Jebsen Anker
Styremedlem

Jon Henrik Bruvoll
Styremedlem

Lars Flåøyen
Daglig leder



Resultatregnskap

Resultatregnskap (NOK 1000)	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	3	214 973	162 812
Sum inntekter		214 973	162 812
Lønnskostnad			
Lønnskostnad	4	929	949
Av- og nedskrivning på varige driftsmidler	5	107 643	72 845
Andre driftskostnader	4, 6	107 984	231 469
Sum driftskostnader		216 556	305 264
Driftsresultat		-1 582	-142 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	298 718	258 340
Annen finanskostnad		349	110
Sum netto finansinntekt		298 369	258 230
Årsresultat		296 787	115 778
Anvendelse av årsresultatet			
Resultat til utbetaling	8	461 164	368 877
Overført til udekket tap	8	-164 377	-253 099
Sum overføringer		296 787	115 778



Balanse: Eiendeler

Balanse (NOK 1000)	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 858 249	1 535 742
Maskiner, inventar	5	3 614	3 038
Sum varige driftsmidler		1 861 864	1 538 779
Finansielle anleggsmidler			
Lån til datterselskap	7	4 542 648	4 467 648
Investeringer i datterselskap	9	1 185 202	1 185 202
Andre fordringer		1 843	0
Sum finansielle anleggsmidler		5 729 694	5 652 850
Sum anleggsmidler		7 591 557	7 191 630
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	16 408	15 260
Andre kortsiktige fordringer		2 117	11 958
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	7	1 736	456
Sum fordringer		20 261	27 675
Likvider			
Pengemarkedsfond		176 638	538 310
Bankinnskudd	11	80 336	69 848
Sum omløpsmidler		277 234	635 832
Sum eiendeler		7 868 792	7 827 462



Balanse: Egenkapital og gjeld

Balanse (NOK 1000)	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	9 324 153	9 195 267
Sum innskutt egenkapital		9 324 153	9 195 267
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-1 684 750	-1 520 373
Sum opptjent egenkapital		-1 684 750	-1 520 373
Sum egenkapital		7 639 403	7 674 894
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	76 042	0
Leverandørgjeld		11 163	17 142
Skyldige offentlige avgifter		10 241	4 126
Resultat til utbetaling	8	108 799	107 465
Annen kortsiktig gjeld	10	23 144	23 835
Sum kortsiktig gjeld		229 389	152 568
Sum gjeld		229 389	152 568
Sum egenkapital og gjeld		7 868 792	7 827 462

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I IS – Oslo, 20.03.2024

Paul Børseth
Styrets leder

Helge Syrstad
Styremedlem

Dag Konrad Ellinggard
Styremedlem

Helene Jebsen Anker
Styremedlem

Jon Henrik Bruvoll
Styremedlem

Lars Flåøyen
Daglig leder



Kontantstrømoppstilling

Indirekte kontantstrøm (NOK 1000)	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Årsresultat		296 787	115 778
Ordinære avskrivninger	5	71 365	64 845
Nedskrivninger	5	36 278	8 000
Endring i kundefordringer		-1147	-7 007
Endring i leverandørgjeld		-5 979	2 137
Endring i andre tidsavgrensningsposter		12 174	-11 458
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		409 477	172 295
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	430 727	46 562
Innbetaling ved lån til morselskap		1 042	0
Utbetaling ved lån til datterselskap		0	80 000
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap		30	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-429 714	-126 562
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innløsning av andeler	8	104 224	0
Netto utbetalt resultat etter reinvestering til deltake		226 722	153 455
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-330 946	-153 455
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-351 183	-107 723
Beh. av kont og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		608 157	715 880
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		256 974	608 157

Noter

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 regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2023. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendratt i formen. Den nødvendige spesifisering 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 verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

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.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført.

Avskrivninger

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

Behandling av datterselskap

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. Datterselskapene er oppført til kostpris i selskapsregnskapet. Hvilke selskap som er datterselskap, fremgår av note til regnskapet. For konsolidert informasjon vises til utarbeidet konsernregnskap med tilhørende noter.

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

Det er ingen nærstående parter med direkte eierandel i DEAS Eiendomsfond Norge I IS.

Selskapet har DEAS Fund Management AS som forvalter.



Nøstegaten 58-60, Bergen



Noter (NOK 1000)	2023	2022
------------------	------	------

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Selskapet hadde ved årsskiftet intet i tegnet kapital for innkalling. Det er tilkommet reinvestering for Q4 2023 NOK 52,9 millioner.

Konsernet har mottatt et innlønnskrev på MNOK 141,4 fra en investor. Disse andelene ble kjøpt av eksisterende investorer som en annenhåndsomsetning i fondet.

Note 3 Leieinntekter

Leieinntekter	214 973	162 812
---------------	---------	---------

Alle leieinntekter er knyttet til eiendommer i Norge. Dette gjelder både for 2023 og 2022.

Note 4 Lønnskostnader og antall årsverk

Styrehonorar	517	536
Valgkomiteehonorar	52	70
Arbeidsgiveravgift	79	88
Styreansvarsforsikring	206	203
Møteutgifter	75	52
Sum	929	949

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Godtgjørelser

Lønn	517	536
------	-----	-----

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder hverken for 2023 eller for 2022.

Revisor

Kostnadsførte revisjonshonorar fordeles slik:

Revisjon	324	286
Revisjonsbistand samt attestasjonsoppgaver	288	357
Sum	612	642

Alle beløp er ekskl. mva.



Note 5 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomter	Bygninger	Omkost. aktivert	Prosjekter	Inventar/ maskiner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	111 464	2 138 478	34 117	70 301	5 292	2 359 652
Tilgang i året						
Avgang i året	384	4 065 87	2 579	19 843	1 335	430 727
Ferdigstilte prosjekter overført bygg	0	27 333	0	-27 333	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	111 848	2 572 398	36 696	62 810	6 627	2 790 379
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	816 038	34 187	0	3 012	853 238
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	0	75 278	0	0	0	75 278
Bokført verdi 31.12.2023	111 848	1 681 082	2 509	62 810	3 614	1 861 864
Avskrivningssats	0 %	2 %	14 %	0 %	20 %	
Forventet levetid	uendelig	50 år	7 år		5 år	
Årets avskrivninger	0	70 605	2	0	758	71 365
Årets nedskrivninger	0	36 278	0	0	0	36 278
Årets reverserte nedskrivninger	0	0	0	0	0	0

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Leietakertilpasninger avskrives over leieperioden.

Noter (NOK 1000)	2023	2022
------------------	------	------

Note 6 Andre driftskostnader

Driftskostnader unntatt avskrivninger er oppdelt i:

Drift og vedlikehold eiendommer*	36 138	151 818
Forvaltning **	66 107	74 627
Administrasjon	3 779	4 011
Tap på fordring	1 960	1 013
Sum andre driftskostnader	107 984	231 469

* Herav prosjektkostnader

8 101 129 218

** Kapitalforvaltningshonorar til DEAS Fund Management AS.



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Mørselskapet	1 736	456
Sum	1 736	456

Langsiktige fordringer	2023	2022
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	4 542 648	4 467 648
Sum	4 542 648	4 467 648

Kortsiktig gjeld	2023	2022
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	75 000	0
Mørselskapet	1 042	0
Sum	76 042	0

Lånebetingelser:

Lånet forrentet med 6,0 % til 30.09.2023 og deretter med 6,5 % fastrente.

Lånene er ansvarlige lån. Det er ikke fastsatt forfallsdato på lånene, men lånene skal innfris ved salg til kjøpere utenfor DEAS Eiendomsfond Norge I AS.

Note 8 Egenkapital og deltakerinformasjon

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	9 195 267	-1 520 373	7 674 894
Reinvesteringer	233 109		233 109
Innløsninger	-104 224		-104 224
Resultat til utbetaling		-461 164	-461 164
Årsresultat		296 787	296 787
Pr 31.12.2023	9 324 153	-1 684 750	7 639 403



Eierstruktur: De største eierne i DEAS Eiendomsfond Norge I IS

Investornavn	Andel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	9,62 %	9,62 %
Conocophillips Norge Pensjonskasse	5,77 %	5,77 %
Gjensidigestiftelsen	5,23 %	5,23 %
Norges Banks Pensjonskasse	3,44 %	3,44 %
Pensjonskassen For Helseforetakene I Hovedstadsområdet	3,37 %	3,37 %
Kristiansand Kommunale Pensjonskasse	3,37 %	3,37 %
Pensjonsordningen For Apotekvirksomhet	3,36 %	3,36 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	3,34 %	3,34 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	3,23 %	3,23 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	3,12 %	3,12 %
A/S Norske Shells Pensjonskasse	2,97 %	2,97 %
Skanska Norge Konsernpensjonskasse	2,95 %	2,95 %
Frende Skadeforsikring AS	2,53 %	2,53 %
Nortura Konsernpensjonskasse	2,42 %	2,42 %
Bkk Pensjonskasse	2,37 %	2,37 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	2,23 %	2,23 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	2,17 %	2,17 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	2,12 %	2,12 %
Viken Pensjonskasse	2,04 %	2,04 %
Statnett SF's Pensjonskasse	1,71 %	1,71 %
Sum 20 største	67,35 %	67,35 %
Sum øvrige	32,65 %	32,65 %
SUM	100,00 %	100,00 %

Ingen av styrets medlemmer eier direkte eller indirekte eierandeler i selskapet.

Note 9 Datterselskap i selskapet

	Forretnings- kontor	Anskaffelses- tidspunkt./ Stiftelsesdato	Eierandel/ stemme- andel	Ansk- kost	Egenkapital ifølge siste regnskap	Resultat ifølge siste regnskap
DEAS Eiendomsfond Hjemmel AS	Oslo	16.08.2004	100 %	37	68	-10
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	Oslo	17.11.2011/ 03.09.2019	100 %	1 185 165	1 021 369	-233 742
Sommerrogaten 13-15 Holding 1 AS	Oslo	25.05.2023/ 10.05.2023	100 %	30	-1 877	-1 937
Sum				1 185 232	1 019 560	-235 689

Investeringen i Sommerrogaten 13-15 Holding 1 AS er nedskrevet til 0. DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS har betydelige merverdier i eiendommene i dets datterselskap, balanseført verdi er derav lik anskaffelseskost.



Note 10 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Selskapet har ingen kortsiktige fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt og ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårss slutt. Det er ikke avsatt til tap på utestående kundefordringer.

Det er avsatt til tap på konserninterne fordringer med kr 1 792 (NOK 1000) da disse vurderes som usikre.

Note 11 Bankinnskudd, bundne midler og kassekreditt

Selskapet har ingen kassekreditt, bundne midler eller andre restriksjoner knyttet til sine bankkonti, utover skattetrekkkonto på kr 3 (NOK 1000).



Gneisveien 8, Skedsmøkorset



Til selskapsmøtet i Deas Eiendomsfond Norge I IS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Deas Eiendomsfond Norge I IS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i styrets beretning. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i styrets beretning.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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



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, 20. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2024-03-31 22:42

This document package contains:

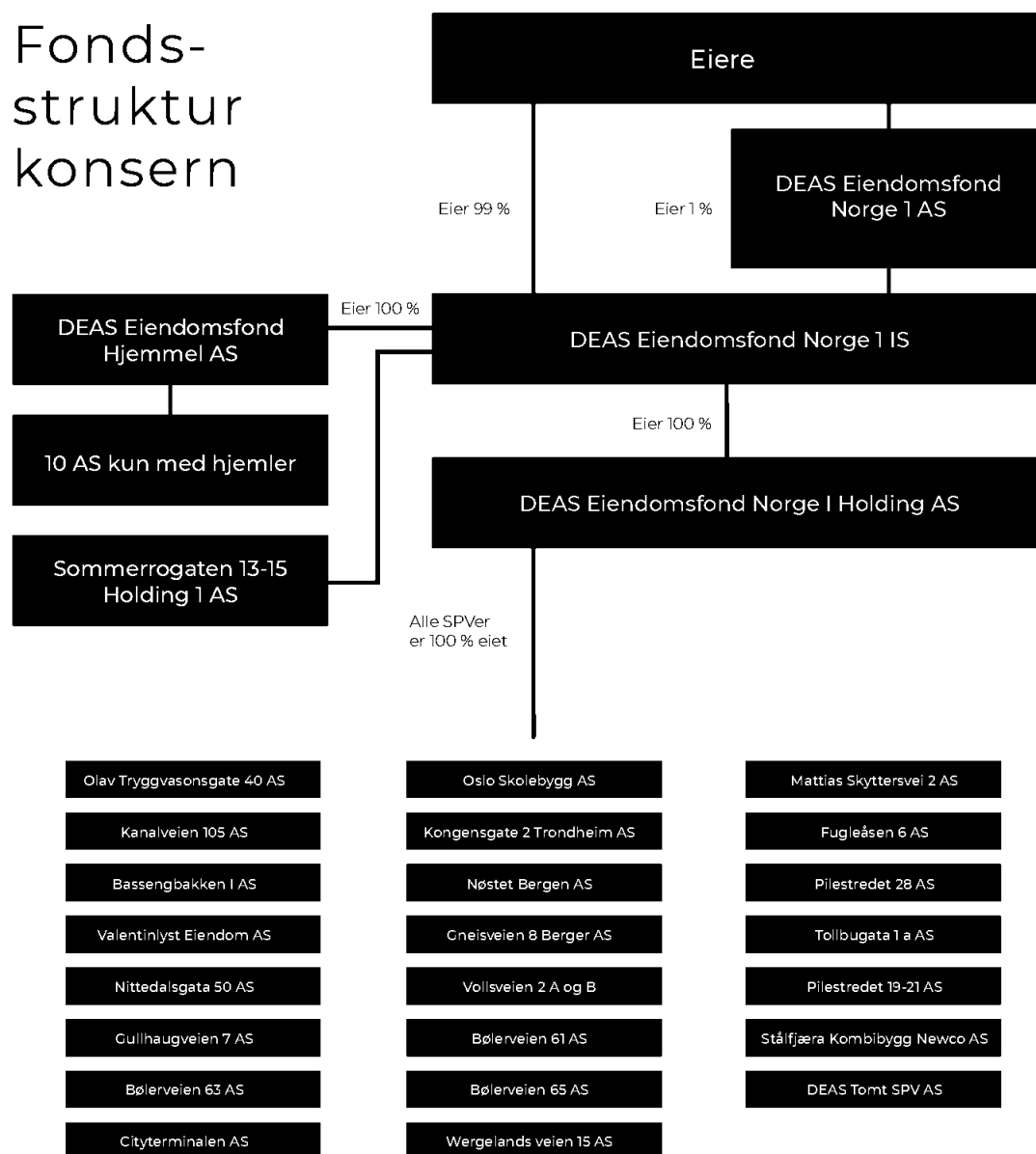
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Fondsstruktur konsern





All sources (unless indicated): DEAS Fund Management AS, 31.12.2023

Important information

THIS REPORT SHOULD ONLY BE USED BY THE CLIENT TO WHOM IT IS ADDRESSED

Issued by DEAS Fund Management AS.

The fund qualifies as an alternative investment fund in accordance with the AIFMD-directive and relevant national legislation.

This document is intended solely for information purposes and should not be considered as an offer or a suggestion to make any of the investments described.

DEAS Fund Management AS makes no guarantee that the information or material contained in this document is correct, sufficient, and complete, and expressly denies any responsibility for errors or omissions in such information and material. Research and analysis on which this document is based, has been procured by DEAS Fund Management AS for its own use, and may have been used by the company for its own purposes. The results that have been achieved through this has been made available in this context only, and no guarantee is provided as to the correctness of the information. Some of the information in this document may contain forward-looking statements on future events or future financial results in countries, markets, or companies. These statements should only be considered as prognoses, and actual events or results could deviate materially. The readers must make their own assessment as to the correctness, relevance, and sufficiency of the information contained in this document and perform the independent research they may find necessary or appropriate for such an assessment. Any view or estimate contained in this document has been issued on a general basis and should not be considered as advice to the reader.

Definisjoner

Avkastning

Avkastning på investeringer i eiendomsfondet består av to elementer; utbetaling og verdiendring. Utbetaling tar normalt utgangspunkt i fondets leieinntekter fratrukket driftskostnader og finanskostnader. Porteføljens verdi blir fastsatt som et gjennomsnitt av tre uavhengige verdi-vurderinger hvert kvartal. Verdiendring rapporteres som prosentvis endring i fondets verdjusterte egenkapital (VEK) i kvartalet.

VEK (verdijustert egenkapital)

Fondets netto verdi er markedsverdien av alle eiendomsinvesteringer og andre aktiva fratrukket gjeld og latent skatt.

VEK vs. tegningskurs

Fondene benytter to kurser; VEK og tegningskurs (TEK). Begge er basert på fondets underliggende verdier. Differansen mellom VEK og TEK er de historiske kostnadene i fondet knyttet til etablering, eiendomskjøp og tilrettelegging i tegningsperioder.

Disse kostnadene legges til i tegningskursen slik at også nye investorer dekker en andel av kostnadene uavhengig av investeringstidspunkt.

Yield

Yielden på en eiendom er leieinntekter fratrukket driftskostnader dividert på eiendommens verdi. Et annet ord for yield er direkteavkastningskrav.



Fund Management
Investment Management
Asset Management

From 8 offices in Sweden, Norway, Finland and Denmark, our dedicated team of +90 investment professionals provides full access to the best investment opportunities in the Nordic real estate market.

Contact

DEAS Asset Management Norge
Henrik Ibsens gate 100, Postboks 2882 Solli, 0230 Oslo
Tlf.: +47 2201 2700 · norway@deas-asset.com · deas-asset.com