

DEAS Invest I Holding A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21335614

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. marts 2024

Inge Leth
Dirigent

DEAS Invest I Holding A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	15

DEAS Invest I Holding A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Invest I Holding A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
CVR-nr.	21335614
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Nikolaj Stampe Martin Rauhe Pedersen Anders Ejsing
Direktion	David Kevin Green
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231

DEAS Invest I Holding A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for DEAS Invest I Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og anden relevant lovgivning.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. marts 2024

Direktion

David Kevin Green
Direktør

Bestyrelse

Nikolaj Stampe
Formand

Martin Rauhe Pedersen
Medlem

Anders Ejsing
Medlem

DEAS Invest I Holding A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEAS Invest I Holding A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og anden relevant lovgivning.

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven og anden relevant lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens og oplysningskravene i anden relevant lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 7. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme enten direkte eller indirekte gennem dattervirksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -25.330.335, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 1.020.472.011, og en egenkapital på kr. 969.660.085.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Hovedparten af selskabets aktiver udgøres af investeringsejendomme, enten ved direkte eller indirekte ejerskab. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommenes værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

SFDR rapportering

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

DEAS Invest I Holding A/S

Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Lejeindtægter		4.391.538	4.320.731
Andre eksterne omkostninger	2	-2.512.808	-2.361.610
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3	-9.875.537	1.934.252
Resultat af primær drift		-7.996.807	3.893.373
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	-17.358.672	8.976.808
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		2.043	0
Andre finansielle indtægter		23.101	25.857
Andre finansielle omkostninger		0	-41.847
Resultat før skat		-25.330.335	12.854.191
Skat af årets resultat	6	0	0
Årets resultat		-25.330.335	12.854.191
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		20.000.000	10.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	22.000.000
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdi		-17.358.672	8.976.808
Overført resultat		-27.971.663	-28.122.617
Resultatdisponering		-25.330.335	12.854.191

DEAS Invest I Holding A/S**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	69.693.428	79.005.620
Materielle anlægsaktiver		69.693.428	79.005.620
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	947.825.463	975.184.135
Finansielle anlægsaktiver		947.825.463	975.184.135
Anlægsaktiver		1.017.518.891	1.054.189.755
Andre tilgodehavender		48.339	33.294
Tilgodehavender		48.339	33.294
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.400	13.131
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.400	13.131
Likvide beholdninger		2.890.381	2.044.416
Omsætningsaktiver		2.953.120	2.090.841
Aktiver		1.020.472.011	1.056.280.596

DEAS Invest I Holding A/S**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		13.500.000	13.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		591.224.270	608.582.942
Overført overskud		344.935.815	372.907.478
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	10.000.000
Egenkapital		969.660.085	1.004.990.420
Hensættelser til udskudt skat	6	5.368.611	5.368.611
Andre hensatte forpligtelser		982.739	973.806
Hensatte forpligtelser		6.351.350	6.342.417
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.462.824	42.941.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	64.295
Deposita		1.877.389	1.805.672
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		120.363	58.559
Periodeafgrænsningsposter		0	78.224
Kortfristede gældsforpligtelser		44.460.576	44.947.759
Gældsforpligtelser		44.460.576	44.947.759
Passiver		1.020.472.011	1.056.280.596
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

DEAS Invest I Holding A/S

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	13.500.000	372.907.478	608.582.942	10.000.000	1.004.990.420
Betalt udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	-27.971.663	-17.358.672	20.000.000	-25.330.335
Egenkapital 31. december 2023	13.500.000	344.935.815	591.224.270	20.000.000	969.660.085

Aktierne er fuldt indbetalte.

Der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

Aktiekapitalen består af 1.350.000 aktier a nominelt DKK 10,00.

Aktierne kan alene overdrages med samtykke fra selskabets bestyrelse. Der er ingen stemmebegrænsninger.

Selskabets indre værdi pr. aktie pr. 31. december 2023 udgør DKK 718,27 pr. aktie.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DEAS Invest I Holding A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

DEAS Invest I Holding A/S udarbejder ikke koncernregnskab ifølge årsregnskabsloven § 110.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter indtægter fra såvel bolig- som erhvervslejemål og indregnes over lejeperioden samt omfatter indtægter fra ejendommenes vaskerier og refunderede driftsomkostninger fra erhvervslejere, der indregnes ved levering.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbytte aktiveres. I det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indtægtsføres udbyttet dog ikke i resultatopgørelsen, men indregnes som nedskrivning på kapitalandelens kostpris.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Selskabsskat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen var klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse fastlægger afkastkravet ud fra markedsf forholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gendlejligheds muligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af selskabets egenkapital.

Selskab med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg og udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt andre tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer optages til dagsværdi.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter og måles til dagsværdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte bliver indregnet som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelser til udskudt skat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke afsat udskudt skat siden 2013.

Andre hensatte forpligtelser

Hensættelser til indvendig vedligeholdelse er foretaget på basis af lejelovens bestemmelser.

Gæld til tilknyttet virksomhed

Gæld til tilknyttet virksomhed er mellemregning med datterselskab, DEAS Invest I A/S og måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Deposita

Lejedeposita vedrører huslejedeposita og optages til kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

1. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved opgørelse af af- og nedskrivninger samt eventualforpligtelser og -aktiver.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Særlige risici er omtalt i ledelsesberetningen.

I noterne er oplyst forudsætningerne om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår.

2. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

	2023	2022
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.541.182	20.366.374
Tilgang i årets løb	563.345	174.808
Kostpris ultimo	21.104.527	20.541.182
Opskrivninger primo	58.464.438	56.530.186
Årets op- og nedskrivninger	-9.875.537	1.934.252
Opskrivninger ultimo	48.588.901	58.464.438
Regnskabsmæssig værdi ultimo	69.693.428	79.005.620

Ejendommen er fordelt på 51 boliglejemål, 5 erhvervslejemål og 17 øvrige lejemål.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforskel til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau. Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastkravet for den enkelte ejendom tillagt 2,00% som korrektion for den langsigtede inflation. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,83% ultimo 2023 mod 4,17% ultimo 2022.

Ledelsen udøver skøn over de forventede lejeindtægter og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, der indgår i værdiberegningen. I de budgetterede lejeindtægter og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er der indregnet en forventet vækst på 2,00% svarende til den langsigtede inflation.

I de budgetterede lejeindtægter er der taget højde for en forventet tomgang, der udgør 2,9% på boliglejemål, 1,8% på erhvervslejemål og 13,4% på øvrige lejemål.

Den gennemsnitlige værdi ultimo 2023 udgør 20.370 kr. pr. kvm. mod 23.983 kr. pr. kvm. ultimo 2022.

DEAS Invest I Holding A/S

Noter

	2023	2022
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	399.601.193	399.601.193
Kostpris ultimo	399.601.193	399.601.193
Opskrivning primo	575.582.942	599.606.134
Andel af årets resultat	-17.358.672	8.976.808
Udlodning	-10.000.000	-33.000.000
Ultimo	548.224.270	575.582.942
Regnskabsmæssig værdi ultimo	947.825.463	975.184.135

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Datterselskaber 2023

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	947.825.463	-17.358.672
			947.825.463	-17.358.672

Datterselskaber 2022

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	975.184.135	8.976.808
			975.184.135	8.976.808

6. Selskabsskat

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2014 omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvorefter beskatning af selskabets resultat sker hos dets ultimative ejere.

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtigelser.

8. Ejerforhold

Aktionærer, der ejer mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder:

Pensionskassen for Farmakonomet 32,33 %

Sampension KP Danmark A/S 33,33 %

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer 16,95 %

Pensionskassen for Sundhedsfaglige 7,87 %

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale 9,51 %