

DEAS Invest I Holding A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21335614

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. februar 2022

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 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Nikolaj Stampe Martin Rauhe Pedersen Michael Nellemann Pedersen
Direktion	Mette Seifert, Direktør
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 2021 - 31. december 2021 for DEAS Invest I Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. februar 2022

Direktion

Mette Seifert
Direktør

Bestyrelse

Nikolaj Stampe
Formand

Martin Rauhe Pedersen
Medlem

Michael Nellemann Pedersen
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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 revisoreres 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. 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 11. februar 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

DEAS Invest I Holding A/S

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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 124.648.964, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 1.082.518.338, og en egenkapital på kr. 1.034.136.229.

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 2021 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation. For væsentlige regnskabsmæssige skøn i tilknyttede virksomheder henvises til årsrapport for DEAS Invest I A/S.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

DEAS Invest I Holding A/S

Resultatopgørelse

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Lejeindtægter		3.967.325	3.918.606
Andre eksterne omkostninger	2	-2.502.334	-2.342.104
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3	4.819.221	6.317.852
Resultat af primær drift		6.284.212	7.894.354
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	118.444.216	75.837.617
Finansielle indtægter		49.195	29.769
Finansielle omkostninger		-128.659	-1.676.490
Resultat før skat		124.648.964	82.085.250
Skat af årets resultat	6	0	0
Årets resultat		124.648.964	82.085.250
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		20.000.000	0
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdi		113.444.216	75.837.617
Overført resultat		-8.795.252	6.247.633
Resultatdisponering		124.648.964	82.085.250

DEAS Invest I Holding A/S**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	76.896.560	70.101.092
Materielle anlægsaktiver		76.896.560	70.101.092
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	999.207.327	885.763.111
Finansielle anlægsaktiver		999.207.327	885.763.111
Anlægsaktiver		1.076.103.887	955.864.203
Andre tilgodehavender		124.684	155.228
Tilgodehavender		124.684	155.228
Værdipapirer		14.018	14.812
Værdipapirer		14.018	14.812
Likvide beholdninger		6.275.749	21.537.317
Omsætningsaktiver		6.414.451	21.707.357
Aktiver		1.082.518.338	977.571.560

DEAS Invest I Holding A/S**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		13.500.000	13.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		599.606.134	486.161.918
Overført resultat		401.030.095	434.825.347
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Egenkapital		1.034.136.229	934.487.265
Hensættelser til udskudt skat	6	5.368.611	5.368.611
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse		986.286	986.382
Hensatte forpligtelser		6.354.897	6.354.993
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.093.899	34.990.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		870	55.109
Deposita		1.800.394	1.650.966
Anden gæld		60.019	32.268
Periodeafgrænsningsposter		72.030	0
Kortfristede gældsforpligtelser		42.027.212	36.729.302
Gældsforpligtelser		42.027.212	36.729.302
Passiver		1.082.518.338	977.571.560
Ejerforhold	7		

DEAS Invest I Holding A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Aktie kapital	Overført resultat	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	13.500.000	434.825.347	486.161.918	0	934.487.265
Årets resultat	0	-8.795.252	113.444.216	20.000.000	124.648.964
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-25.000.000	0	0	-25.000.000
Egenkapital 31. december 2021	13.500.000	401.030.095	599.606.134	20.000.000	1.034.136.229

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.

Selskabskapitalen 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 2021 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.

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.

Investeringsejendomme

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

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

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 markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforskel til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, 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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

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.

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.

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser til vedligeholdelse

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 nominal 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 nominal værdi.

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.

	2021	2020
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	18.390.127	18.033.631
Tilgang i årets løb	1.976.247	356.496
Kostpris ultimo	20.366.374	18.390.127
Opskrivninger primo	51.710.965	45.393.113
Årets op- og nedskrivninger	4.819.221	6.317.852
Opskrivninger ultimo	56.530.186	51.710.965
Regnskabsmæssig værdi ultimo	76.896.560	70.101.092

Selskabet beskæftiger sig med at drive investeringsvirksomhed i tilknytning til fast ejendom, herunder udlejning. Selskabet ejer ejendom beliggende i Vanløse. Ejendommen omfatter 51 beboelses- og 5 erhvervslejemål.

Selskabets ejendomme er 98 % udlejede pr. 31. december 2021.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen. Målingen er foretaget af selskabets ledelse.

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.

Ledelsen har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

DEAS Invest I Holding A/S

Noter

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien, ligger på 3,36 %.
Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocentet for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langfristede inflation. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien med 4.672 t.kr.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2021 22.524 kr. pr. kvm. mod 21.280 kr. pr. kvm. ultimo 2020.

	2021	2020
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	399.601.193	399.601.193
Kostpris ultimo	399.601.193	399.601.193
Opskrivning primo	486.161.918	410.324.301
Andel af årets resultat	118.444.216	75.837.617
Udlodning	-5.000.000	0
Ultimo	599.606.134	486.161.918
Regnskabsmæssig værdi ultimo	999.207.327	885.763.111

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Datterselskaber 2021

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	999.207.327	118.444.216
			999.207.327	118.444.216

Datterselskaber 2020

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	885.763.111	75.837.617
			885.763.111	75.837.617

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. Ejerforhold

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

Pensionskassen for Farmakonomer 32,33 %
Sampension KP Livsforsikring A/S 33,33 %
Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer 16,95 %
Pensionskassen for Sundhedsfaglige 7,87 %
Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale 9,51 %