

DEAS Invest I Holding A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21335614

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. marts 2023

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 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Nikolaj Stampe Martin Rauhe Pedersen Anders Ejsing
Direktion	Mette Seifert, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231

DEAS Invest I Holding A/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. marts 2023

Direktion

Mette Seifert
Direktør

Bestyrelse

Nikolaj Stampe
Formand

Martin Rauhe Pedersen

Anders Ejsing

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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 9. marts 2023

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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 12.854.191, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.056.280.596, og en egenkapital på kr. 1.004.990.420.

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 2022 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	2022 DKK	2021 DKK
Lejeindtægter		4.320.731	3.967.325
Andre eksterne omkostninger	2	-2.361.610	-2.502.334
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3	1.934.252	4.819.221
Resultat af primær drift		3.893.373	6.284.212
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	8.976.808	118.444.216
Andre finansielle indtægter		25.857	49.195
Andre finansielle omkostninger		-41.847	-128.659
Resultat før skat		12.854.191	124.648.964
Skat af årets resultat	6	0	0
Årets resultat		12.854.191	124.648.964
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		10.000.000	20.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		22.000.000	0
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdi		8.976.808	113.444.216
Overført resultat		-28.122.617	-8.795.252
Resultatdisponering		12.854.191	124.648.964

DEAS Invest I Holding A/S**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	79.005.620	76.896.560
Materielle anlægsaktiver		79.005.620	76.896.560
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	975.184.135	999.207.327
Finansielle anlægsaktiver		975.184.135	999.207.327
Anlægsaktiver		1.054.189.755	1.076.103.887
Andre tilgodehavender		33.294	124.684
Tilgodehavender		33.294	124.684
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.131	14.018
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.131	14.018
Likvide beholdninger		2.044.416	6.275.749
Omsætningsaktiver		2.090.841	6.414.451
Aktiver		1.056.280.596	1.082.518.338

DEAS Invest I Holding A/S**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		13.500.000	13.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		608.582.942	599.606.134
Overført overskud		372.907.478	401.030.095
Udbytte for regnskabsåret		10.000.000	20.000.000
Egenkapital		1.004.990.420	1.034.136.229
Hensættelser til udskudt skat	6	5.368.611	5.368.611
Andre hensatte forpligtelser		973.806	986.286
Hensatte forpligtelser		6.342.417	6.354.897
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.941.009	40.093.899
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.295	870
Deposita		1.805.672	1.800.394
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		58.559	60.019
Periodeafgrænsningsposter		78.224	72.030
Kortfristede gældsforpligtelser		44.947.759	42.027.212
Gældsforpligtelser		44.947.759	42.027.212
Passiver		1.056.280.596	1.082.518.338
Ejerforhold	7		

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 2022	13.500.000	401.030.095	599.606.134	20.000.000	1.034.136.229
Betalt udbytte	0	0	0	-20.000.000	-20.000.000
Årets resultat	0	-6.122.617	8.976.808	10.000.000	12.854.191
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-22.000.000	0	0	-22.000.000
Egenkapital 31. december 2022	13.500.000	372.907.478	608.582.942	10.000.000	1.004.990.420

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 2022 udgør DKK 744,44 pr. aktie.

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 2022 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.

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.

	2022	2021
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.366.374	18.390.127
Tilgang i årets løb	174.808	1.976.247
Kostpris ultimo	20.541.182	20.366.374
Opskrivninger primo	56.530.186	51.710.965
Årets op- og nedskrivninger	1.934.252	4.819.221
Opskrivninger ultimo	58.464.438	56.530.186
Regnskabsmæssig værdi ultimo	79.005.620	76.896.560

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 2022.

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 4,17 %.
Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocentet for den enkelte ejendom tillagt 2,0 % (1,5% i 2021) som korrektion for den langfristede inflation. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien med 4.742 t.kr.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2022 23.983 kr. pr. kvm. mod 22.524 kr. pr. kvm. ultimo 2021.

	2022	2021
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	399.601.193	399.601.193
Kostpris ultimo	399.601.193	399.601.193
Opskrivning primo	599.606.134	486.161.918
Andel af årets resultat	8.976.808	118.444.216
Udlodning	-33.000.000	-5.000.000
Ultimo	575.582.942	599.606.134
Regnskabsmæssig værdi ultimo	975.184.135	999.207.327

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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