

DEAS Invest I A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21378712

Årsrapport for 2023

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

Inge Leth
Dirigent

DEAS Invest I A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	14

DEAS Invest I A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Invest I A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
CVR-nr.	21378712
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Nikolaj Stampe Martin Rauhe Pedersen Anders Ejsing
Direktion	David Kevin Green, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231

DEAS Invest I 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 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 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

Anders Ejsing

DEAS Invest I A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DEAS Invest I 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.

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I 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.

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 7. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

DEAS Invest I A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets idegrundlag er at drive investeringsvirksomhed i tilknytning til fast ejendom, herunder udlejning.

Selskabet ejer ejendomme beliggende i Vanløse, Frederiksberg, Gentofte, Charlottenlund, Søborg, Valby, Holte, Humlebæk, Roskilde og i Svendborg. Ejendommene omfatter 810 beboelseslejemål, 57 erhvervslejemål og 167 øvrige lejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -17.358.672, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 1.522.239.331, og en egenkapital på kr. 947.825.463.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene udgør cirka 95 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommers 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 fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som rykker ved vurderingen af årsrapporten.

DEAS Invest I A/S

Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Lejeindtægter		81.417.225	79.234.469
Andre eksterne omkostninger		-44.482.983	-40.569.793
Personaleomkostninger	2	-247.929	-216.185
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3	-47.651.722	-23.114.647
Driftsresultat		-10.965.409	15.333.844
Andre finansielle indtægter		312.928	482.031
Andre finansielle omkostninger	4	-6.706.191	-6.839.067
Resultat før skat		-17.358.672	8.976.808
Skat af årets resultat	5	0	0
Årets resultat		-17.358.672	8.976.808
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		20.000.000	10.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	17.000.000
Overført resultat		-37.358.672	-18.023.192
Resultatdisponering		-17.358.672	8.976.808

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

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	1.452.876.066	1.489.966.462
Materielle anlægsaktiver		1.452.876.066	1.489.966.462
Bindingspligtige hensættelser		1.943.786	1.754.741
Finansielle anlægsaktiver		1.943.786	1.754.741
Anlægsaktiver		1.454.819.852	1.491.721.203
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.462.823	42.892.136
Andre tilgodehavender		1.313.139	1.784.448
Tilgodehavender		43.775.962	44.676.584
Likvide beholdninger i alt		23.643.517	11.041.522
Omsætningsaktiver		67.419.479	55.718.106
Aktiver		1.522.239.331	1.547.439.309

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

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Overført overskud		926.725.463	964.084.135
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	10.000.000
Egenkapital		947.825.463	975.184.135
Hensættelser til udskudt skat	5	60.893.586	60.893.586
Andre hensatte forpligtelser		15.001.320	15.121.234
Hensatte forpligtelser		75.894.906	76.014.820
Gæld til realkreditinstitutter	6	464.015.357	463.710.056
Langfristede gældsforpligtelser		464.015.357	463.710.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser		305.275	243.338
Deposita		31.413.887	30.643.715
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.330.419	1.428.758
Periodeafgrænsningsposter		454.024	214.487
Kortfristede gældsforpligtelser		34.503.605	32.530.298
Gældsforpligtelser		498.518.962	496.240.354
Passiver		1.522.239.331	1.547.439.309
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

DEAS Invest I A/S

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.100.000	964.084.135	10.000.000	975.184.135
Betalt udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	-37.358.672	20.000.000	-17.358.672
Egenkapital 31. december 2023	1.100.000	926.725.463	20.000.000	947.825.463

Aktiekapitalen består af aktier a kr. 1.100 DKK og multipla heraf. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Aktierne kan alene overdrages med samtykke fra selskabets bestyrelse. Der er ingen stemmebegrænsninger.

Aktiekapitalen ejes af DEAS Invest I Holding A/S.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

DEAS Invest I A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DEAS Invest I 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.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at disse indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger på tidspunktet for deres afholdelse, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at disse medfører afståelse af fremtidige økonomiske fordele, og når 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden perioderegnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger bliver udgifter til ejendomsservicepersonale indregnet.

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.

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 eller frasalgsmetoden til opgørelse af dagsværdien.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter frasalgsmetoden tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte ejendoms nettopengestrøm i en 20-årig periode hvor salgsfrekvens, salgspris- og omkostninger indgår i beregningen af ejendommens dagsværdi udover godkendte budgetter.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold 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.

Bindingspligtige hensættelser

Bindingspligtige hensættelser er hensættelser til Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg og udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, mod fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Andre hensatte forpligtelser

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

Finansielle forpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Deposita

Lejedeposita vedrører huslejedeposita og optages til kostpris.

Medarbejderydelser

Selskabet har indgået pensionsaftaler og lignende aftaler med en del af selskabets ansatte. Forpligtelserne vedrører alene bidragsbaserede pensionsordninger. Selskabets løbende indbetaling af faste pensionsbidrag til uafhængige pensionselskaber indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de optjenes, og skyldige indbetalinger indregnes i balancen under anden gæld.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

	2023	2022
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	216.696	189.932
Pensioner	30.003	25.212
Andre omkostninger til social sikring	1.230	1.041
	247.929	216.185
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	737.914.576	730.653.958
Tilgang i årets løb	10.561.326	7.260.618
Kostpris ultimo	748.475.902	737.914.576
Opskrivninger primo	752.051.886	775.166.533
Årets opskrivninger	-47.651.722	-23.114.647
Opskrivninger ultimo	704.400.164	752.051.886
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.452.876.066	1.489.966.462

Ejendomsporteføljen omfatter 19 ejendomme fordelt på 781 boliglejemål, 54 erhvervslejemål og 171 øvrige lejemål.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravene ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold 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 3,60% ultimo 2023 mod 3,69% 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 på ejendomsporteføljen udgør 2,9% på boliglejemål, 3,0% på erhvervslejemål og 19,0% på øvrige lejemål.

DEAS Invest I A/S

Noter

Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2023 udgør 22.448 kr. pr. kvm. mod 23.684 kr. pr. kvm. ultimo 2022.

4. Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
Renteomkostninger, kreditinstitutter	0	155.305
Renteomkostninger, andet	19.550	0
Afskrivning af tinglysnings- og låneomkostninger	208.995	208.995
Renteomkostninger, amortisering	271.877	268.998
Renteomkostninger, prioritetsgæld	6.205.769	6.205.769
I alt	6.706.191	6.839.067

5. Selskabsskat

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

6. Gæld til realkreditinstitutter

	31.12.2022	31.12.2023	Forfald inden for 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	463.710.055	464.015.357	0	464.015.357
	463.710.055	464.015.357	0	464.015.357

Prioritetsgæld består af realkreditlån optaget den 30. september 2020 med 10 års afdragsfrihed. Prioritetsgæld er derfor alene langfristet gæld, der forfalder efter 5 år.

7. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 464 mio. kr. (2022: 464 mio. kr.) er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.453 mio. kr. (2022: 1.490 mio. kr.).

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

DEAS Invest I A/S

Noter

8. Ejerforhold

Aktionærer der ejer mere en 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder:

DEAS Invest I Holding A/S
CVR-NR. 21335614
Hjemstedkommune: Frederiksberg
100 % ejerforhold

DEAS Invest I Holding A/S er moderselskab.