

# **DEAS Invest I A/S**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21378712

## **Årsrapport for 2021**

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

---

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	15

## **DEAS Invest I A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	DEAS Invest I A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
CVR-nr.	21378712
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Nikolaj Stampe Martin Rauhe Pedersen Michael Nellemann Pedersen
<b>Direktion</b>	Mette Seifert, Direktør
<b>Revisor</b>	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 2021 - 31. december 2021 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 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 A/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne 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 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 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 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 847 beboelseslejemål, 53 erhvervslejemål og 168 øvrige lejemål.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 118.444.216, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 1.571.622.468, og en egenkapital på kr. 999.207.327.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investerings ejendommene udgør cirka 96 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommers værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentialer samt det generelle renteniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2021 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	2021 DKK	2020 DKK
Lejeindtægter		74.949.943	73.861.087
Andre eksterne omkostninger		-35.316.444	-45.630.039
Personaleomkostninger	2	-244.447	-377.291
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3	85.726.355	72.230.504
<b>Driftsresultat</b>		<b>125.115.407</b>	<b>100.084.261</b>
Finansielle indtægter		193.684	228.600
Finansielle omkostninger	4	-6.864.875	-24.475.244
<b>Resultat før skat</b>		<b>118.444.216</b>	<b>75.837.617</b>
Skat af årets resultat	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>118.444.216</b>	<b>75.837.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		16.000.000	0
Overført resultat		102.444.216	75.837.617
<b>Resultatdisponering</b>		<b>118.444.216</b>	<b>75.837.617</b>

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

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringssejendomme	3	1.505.820.491	1.405.514.929
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.505.820.491</b>	<b>1.405.514.929</b>
Bindingspligtige hensættelser		1.750.475	3.449.819
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.750.475</b>	<b>3.449.819</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.507.570.966</b>	<b>1.408.964.748</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		40.045.025	34.990.958
Andre tilgodehavender		1.830.954	2.467.731
<b>Tilgodehavender</b>		<b>41.875.979</b>	<b>37.458.689</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>22.175.523</b>	<b>10.273.760</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>64.051.502</b>	<b>47.732.449</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.571.622.468</b>	<b>1.456.697.197</b>

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

	<b>Note</b>	<b>2021 DKK</b>	<b>2020 DKK</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Overført resultat		982.107.327	884.663.111
Udbytte for regnskabsåret		16.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>999.207.327</b>	<b>885.763.111</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	60.893.586	60.893.586
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse		15.071.863	13.978.454
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>75.965.449</b>	<b>74.872.040</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	463.407.634	463.108.059
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>463.407.634</b>	<b>463.108.059</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.746	172.386
Deposita		30.061.852	30.177.766
Anden gæld		1.972.562	2.267.460
Periodeafgrænsningsposter		813.898	336.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.042.058</b>	<b>32.953.987</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>496.449.692</b>	<b>496.062.046</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.571.622.468</b>	<b>1.456.697.197</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

## DEAS Invest I A/S

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	1.100.000	884.663.111	0	885.763.111
Årets resultat	0	102.444.216	16.000.000	118.444.216
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-5.000.000	0	-5.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.100.000</b>	<b>982.107.327</b>	<b>16.000.000</b>	<b>999.207.327</b>

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 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.

#### **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.

### **Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis**

#### **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

## **DEAS Invest I A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

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 ejendommens 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.

### **Hensatte forpligtelser til vedligeholdelse**

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.

## **DEAS Invest I A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	210.945	331.549
Pensioner	30.691	41.872
Andre omkostninger til social sikring	2.811	3.870
	<b>244.447</b>	<b>377.291</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	716.074.751	714.808.198
Tilgang i årets løb	14.579.207	1.266.553
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>730.653.958</b>	<b>716.074.751</b>
Opskrivninger primo	689.440.178	617.209.674
Årets opskrivninger	85.726.355	72.230.504
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>775.166.533</b>	<b>689.440.178</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.505.820.491</b>	<b>1.405.514.929</b>

Selskabet ejer ejendomme beliggende i Vanløse, Frederiksberg, Gentofte, Charlottenlund, Søborg, Valby, Holte, Humlebæk, Roskilde og i Svendborg. Ejendommene omfatter 796 beboelseslejemål, 49 erhvervslejemål og 164 øvrige lejemål.

Selskabets ejendomme er 97 % udlejede pr. 31. december 2021.

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode eller frasalgsmetoden. 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.

**Noter**

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

Selskabets ledelse 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.

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien, ligger i intervallet 2,32 % til 4,10 %. Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,25% -point vil reducere den samlede dagsværdi med 76.737 t.kr. (bemærk af 3 ejendomme er udregnet i frasalgsfase og indgår derfor ikke. Dette gælder for Hillside, Louiseparken og Frederiksberg Søpark)

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,90 % ultimo 2021 mod 4,17 % ultimo 2020. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2021 22.315 kr. pr. kvm. mod 21.600 kr. pr. kvm. ultimo 2020.

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger, kreditinstitutter	180.731	54.787
Renteomkostninger, andet	3.231	0
Afskrivning af tinglysnings- og låneomkostninger	208.995	344.698
Renteomkostninger, amortisering	266.149	288.640
Renteomkostninger, prioritetsgæld	6.205.769	11.531.247
Omprioriteringsomkostninger inkl. kurstab	0	12.255.872
<b>I alt</b>	<b>6.864.875</b>	<b>24.475.244</b>

**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**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Forfald inden for 1 år</b>	<b>Gæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	463.108.059	463.407.634	0	463.407.634
	<b>463.108.059</b>	<b>463.407.634</b>	<b>0</b>	<b>463.407.634</b>

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 463 mio. kr. (2020: 463 mio. kr.) er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.506 mio. kr. (2020: 1.406 mio. kr.).

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

## **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.