

DEAS Invest I A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21378712

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. februar 2021

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

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 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Nikolaj Stampe Martin Rauhe Pedersen Michael Nellemann Pedersen
Direktion	Benny Buchardt Andersen, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231

DEAS Invest I A/S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. februar 2021

Direktion

Benny Buchardt Andersen
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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

København, den 11. februar 2021

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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 75.837.617, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 1.456.697.197, og en egenkapital på kr. 885.763.111.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommene udgør cirka 97 % 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 2020 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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	2020 DKK	2019 DKK
Lejeindtægter		73.861.087	72.795.636
Andre eksterne omkostninger		-45.630.039	-46.170.038
Personaleomkostninger	2	-377.291	-412.176
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3	72.230.504	110.382.693
Driftsresultat		100.084.261	136.596.115
Finansielle indtægter		228.600	741.181
Finansielle omkostninger	4	-24.475.244	-10.350.303
Resultat før skat		75.837.617	126.986.993
Selskabsskat	5	0	0
Årets resultat		75.837.617	126.986.993
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		75.837.617	126.986.993
Resultatdisponering		75.837.617	126.986.993

DEAS Invest I A/S**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Aktiver			
Investeringssejendomme	3	1.405.514.929	1.332.017.872
Materielle anlægsaktiver		1.405.514.929	1.332.017.872
Bindingspligtige hensættelser		3.449.819	3.581.469
Finansielle anlægsaktiver		3.449.819	3.581.469
Anlægsaktiver		1.408.964.748	1.335.599.341
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		34.990.958	6.544.991
Andre tilgodehavender		2.467.731	4.785.775
Tilgodehavender		37.458.689	11.330.766
Likvide beholdninger i alt		10.273.760	2.044.352
Omsætningsaktiver		47.732.449	13.375.118
Aktiver		1.456.697.197	1.348.974.459

DEAS Invest I A/S**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Overført resultat		884.663.111	808.825.494
Egenkapital		885.763.111	809.925.494
Hensættelser til udskudt skat		60.893.586	60.893.586
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse		13.978.454	13.627.523
Hensatte forpligtelser		74.872.040	74.521.109
Gæld til realkreditinstitutter	6	463.108.059	420.278.430
Langfristede gældsforpligtelser		463.108.059	420.278.430
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	10.232.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		172.386	982.702
Deposita		30.177.766	30.155.929
Anden gæld		2.267.460	2.513.710
Periodeafgrænsningsposter		336.375	364.819
Kortfristede gældsforpligtelser		32.953.987	44.249.426
Gældsforpligtelser		496.062.046	464.527.856
Passiver		1.456.697.197	1.348.974.459
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

DEAS Invest I A/S

Egenkapitaloppgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.100.000	808.825.494	809.925.494
Årets resultat	0	75.837.617	75.837.617
Egenkapital 31. december 2020	1.100.000	884.663.111	885.763.111

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 2020 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 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, kassebeholdninger mv. 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

Lejereposita 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.

	2020	2019
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	331.549	361.119
Pensioner	41.872	46.728
Andre omkostninger til social sikring	3.870	4.329
	377.291	412.176
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	714.808.198	707.146.412
Tilgang i årets løb	1.266.553	7.661.786
Kostpris ultimo	716.074.751	714.808.198
Opskrivninger primo	617.209.674	506.826.981
Årets opskrivninger	72.230.504	110.382.693
Opskrivninger ultimo	689.440.178	617.209.674
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.405.514.929	1.332.017.872

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 98 % udlejede pr. 31. december 2020.

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.

DEAS Invest I A/S

Noter

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.

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 3,77 % til 5,5 %. 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 80.545.928 DKK.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,17 % ultimo 2020 mod 3,68 % ultimo 2019. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2020 21.817 DKK pr. kvm. mod 20.609 DKK pr. kvm. ultimo 2019.

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	54.787	97.351
Renteomkostninger, andet	0	5.013
Afskrivning af tinglysnings- og låneomkostninger	344.698	377.023
Renteomkostninger, amortisering	288.640	290.415
Renteomkostninger, prioritetsgæld	11.531.247	9.580.501
Omprioriteringsomkostninger inkl. kurstab	12.255.872	0
I alt	24.475.244	10.350.303

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

	31.12.2019	31.12.2020	Forfald inden for 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	420.278.430	463.108.059	0	463.108.059
	420.278.430	463.108.059	0	463.108.059

Der er foretaget omprioritering af realkreditlån pr. 30. september 2020 til lån 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. DKK (2019: 422 mio. DKK) er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.406,0 mio. DKK (2019: 1.332,0 mio. DKK).

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.