

DEAS Invest I Holding A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 33 56 14

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2017

Christian Melgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	14

DEAS Invest I Holding A/S

Selskabsoplysninger

Selskabet	DEAS Invest I Holding A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
CVR-nr.	21 33 56 14
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Henrik Bernhardt, Formand Søren Vendelbo Jacobsen Nikolaj Stampe
Direktion	Henrik Dahl Jeppesen, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33963556 Weidekampsgade 6 2300 København S

DEAS Invest I Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at være holdingselskab for DEAS Invest I A/S samt besiddelse af investeringsejendom.

Året i hovedtræk

DEAS Invest I Holding A/S realiserede i 2016 et resultat af primær drift af investeringsaktiver på 11.185 T.DKK mod 5.888 T.DKK i 2015. Ændringen kan særligt henføres til dagsværdiregulering.

Årets resultat udgjorde 133.513 T.DKK mod 38.540 T.DKK i 2015. I resultatet for 2016 indgår indtægter af kapitalandele i datterselskaber med 123.707 T.DKK mod 33.716 T.DKK i 2015.

Selskabet forventer i 2017 en omsætning, et primært driftsresultat excl. dagsværdireguleringer og et resultat før skat på niveau med eller lidt over 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen udgør cirka 8,9% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2016 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 95,1%. For væsentlige regnskabsmæssige skøn i tilknyttede virksomheder henvises til årsrapport for DEAS Invest 1 A/S.

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 Holding A/S

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. marts 2017

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen
Direktør

Bestyrelse

Henrik Bernhardt
Formand

Søren Vendelbo Jacobsen

Nikolaj Stampe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEAS Invest I Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 forsætte 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 bl.a. 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.

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 væsentlig 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 krævende 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.

København, den 22. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 T.DKK	2015 T.DKK
Nettoomsætning		3.270	3.191
Andre eksterne omkostninger		-1.770	-2.078
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		9.685	4.254
Dagsværdireguleringer af prioritetsgæld		0	521
Resultat af primær drift		11.185	5.888
Indtægter af kapitalandele i datterselskaber	2	123.707	33.716
Finansielle indtægter	3	19	3
Finansielle omkostninger	4	-1.398	-1.067
Resultat før skat		133.513	38.540
Årets resultat		133.513	38.540
Forslag til resultatdisponering			
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdi		120.710	33.716
Overført resultat		12.803	4.824
		133.513	38.540

Balance 31. december 2016

	Note	2016 T.DKK	2015 T.DKK
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	55.370	45.374
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>55.370</u>	<u>45.374</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i datterselskaber	7, 8	554.027	430.113
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>554.027</u>	<u>430.113</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>609.397</u>	<u>475.487</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.173
Andre tilgodehavender		98	41
Tilgodehavender i alt		<u>98</u>	<u>1.214</u>
Værdipapirer		17	17
Likvide beholdninger i alt		<u>7.736</u>	<u>4.039</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.851</u>	<u>5.270</u>
Aktiver i alt		<u>617.248</u>	<u>480.757</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 T.DKK	2015 T.DKK
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital	9, 10, 11	13.500	13.500
Værdiregulering datterselskaber		154.426	33.716
Overført resultat		418.906	405.894
Egenkapital i alt	12	<u>586.832</u>	<u>453.110</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		5.369	5.369
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse		865	812
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.234</u>	<u>6.181</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	13	20.835	20.004
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>20.835</u>	<u>20.004</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.944	0
Anden gæld		65	121
Lejerdemposita		1.324	1.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.347</u>	<u>1.462</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.182</u>	<u>21.466</u>
Passiver i alt		<u>617.248</u>	<u>480.757</u>
Ejerskab	14		

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Invest I Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Gældsforpligtigelser er ændret fra dagsværdiregulering af gæld til amortiseret kostpris. Sammenligningstal er ikke ændret under henvisning til overgangsbekendtgørelse. Derudover er der ikke sket ændring i anvendt regnskabspraksis.

DEAS Invest I Holding A/S udarbejder ikke koncernregnskab ifølge årsregnskabsloven § 110.

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

Nettoomsætning

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.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes ejendommenes driftsomkostninger, der omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer og abonnementer, vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger, renholdelsesomkostninger mv., og hensættelse til tab på lejedebitorer.

I eksterne omkostninger indregnes endvidere omkostninger, der afholdes til administration, herunder omkostninger til kontorlokaler og kontorhold.

Indtægter af kapitalandele i datterselskaber

I selskabets resultatopgørelse bliver den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat indregnet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Udbytte fra kapitalandele i datterselskaber indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbytte deklarerer. I det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indtægtsføres udbyttet dog ikke i resultatopgørelsen, men indregnes som nedskrivning på kapitalandelens kostpris.

Skat af årets resultat

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 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 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse fastlægger afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforskel til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gendlejningsmuligheder, 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 datterselskab

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 tilknyttet virksomhed

Tilgodehavende tilknyttet virksomhed er mellemregning med datterselskab, DEAS Invest I A/S, der optages til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele optages til dagsværdi.

Egenkapital - udbytte

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.

Indvendig og udvendig vedligeholdelse, investeringsejendomme

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Lejerdeposita

Lejerdeposita vedrører huslejedeposita og optages til kostpris.

DEAS Invest I Holding A/S

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.

	2016	2015
2. Indtægter af kapitalandele i datterselskaber		
Andel datterselskaber	123.706.540	33.715.898
	123.706.540	33.715.898
3. Finansielle indtægter		
Renter, bank	0	548
Renteindtægter, andet	19.148	2.000
Finansielle indtægter i alt	19.148	2.548
4. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger	1.397.906	1.066.788
Finansielle omkostninger i alt	1.397.906	1.066.788
5. Skat af årets resultat		
Selskabet er med virkning fra 1. januar 2014 omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvorefter beskatning af selskabets resultat sker hos dets ultimative ejere.		
	2016	2015
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.283.000	13.964.000
Tilgang i årets løb	311.000	319.000
Kostpris ultimo	14.594.000	14.283.000
Opskrivninger primo	31.091.000	26.836.000
Årets opskrivninger	9.685.000	4.255.000
Opskrivninger ultimo	40.776.000	31.091.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.370.000	45.374.000

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

DEAS Invest I Holding A/S

Noter

erhvervslejemål. Selskabets ejendomme er 96 % udlejede pr. 31. december 2016.

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 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-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.

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien, ligger på 3,75 %.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocentet for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langfristede inflation. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% -point vil reducere dagsværdien med 4.109.980 DKK.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2016 16.217 DKK pr. kvm. mod 13.289 DKK pr. kvm. ultimo 2015.

	2016	2015
7. Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	399.601.194	211.888.477
Kapitalforhøjelse DEAS Invest I A/S	0	187.712.717
Kostpris ultimo	399.601.194	399.601.194
Opskrivning primo	30.511.312	-3.204.586
Andel af årets resultat	123.706.540	33.715.898
Regulering tidligere år	208.365	0
Ultimo	154.426.217	30.511.312
Regnskabsmæssig værdi ultimo	554.027.411	430.112.506

8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Datterselskaber 2016
(T.DKK)

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	554.027	123.707
			554.027	123.707

Datterselskaber 2015
(T.DKK)

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	430.113	33.716
			430.113	33.716

DEAS Invest I Holding A/S

Noter

	2016	2015
9. Selskabskapital		
Aktiekapital	13.500.000	9.000.000
Kapitalforhøjelse	0	4.500.000
Saldo ultimo	13.500.000	13.500.000

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.

10. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
Aktieklasser A	4.500	4.500.000
Aktieklasser B	4.500	4.500.000
Aktieklasser C	4.500	4.500.000
	13.500	13.500.000

11. Bevægelser i selskabskapitalen

	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo 1. januar	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	13.500.000
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	4.500.000	0
Saldo 31. december	9.000.000	9.000.000	9.000.000	13.500.000	13.500.000

12. Egenkapital

(T.DKK)	Aktiekapital	Overført resultat	Værdiregulering datter selskaber	Overkurs ved emission	I alt
1. januar 2016	13.500	405.894	33.716	0	453.110
Regulering tidligere år	0	209	0	0	209
Årets resultat	0	12.803	120.710	0	133.513
31. december 2016	13.500	418.906	154.426	0	586.832

13. Private pantebreve

Prioritetsgæld er alene langfristet gæld, der forfalder efter 5 år.

14. Ejerskab

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

Pensionskassen for Farmakonomet 33,33 %
Sampension KP Livsforsikring A/S 33,33 %
Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer 16,9 %
Pensionskassen for Sundhedsfaglige 7,8 %
Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale 8,6 %