

DEAS Invest I Holding A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 33 56 14

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-02-2019

Inge Leth
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	01-01-2018 - 31-12-2018
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, Formand Søren Vendelbo Jacobsen Michael Nellemann Pedersen
Direktion	Benny Buchardt Andersen, 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 2018 et resultat af primær drift af investeringsaktiver på -1.576.365 DKK mod - 1.312.014 DKK i 2017. Ændringen kan særligt henføres til tagrenoveringen.

Årets resultat udgjorde 101.073.921 DKK mod 43.442.801 DKK i 2017. I resultatet for 2018 indgår indtægter af kapitalandele i datterselskaber med 103.275.996 DKK mod 45.635.094 DKK i 2017.

Selskabet forventer i 2019 en omsætning, et primært driftsresultat excl. dagsværdireguleringer og et resultat før skat på niveau med eller lidt over 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen udgør cirka 7,1 % 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. 31-12-2018 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 94,5 %. For væsentlige regnskabsmæssige skøn i tilknyttede virksomheder henvises til årsrapport for DEAS Invest I 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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 07-02-2019

Direktion

Benny Buchardt Andersen
Direktør

Bestyrelse

Nikolaj Stampe
Formand

Søren Vendelbo Jacobsen

Michael Nellesmann Pedersen

DEAS Invest I Holding A/S

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 01-01-2018 - 31-12-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 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 regnskabsbrugerne 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 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.

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.

København, den 07-02-2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor
mne19708

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		3.401.697	3.511.773
Andre eksterne omkostninger	2	-5.109.659	-2.612.304
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		131.597	-2.211.483
Resultat af primær drift		-1.576.365	-1.312.014
Indtægter af kapitalandele i datterselskaber	3	103.275.996	45.635.094
Finansielle omkostninger	4	-625.710	-550.279
Resultat før skat		101.073.921	43.772.801
Årets resultat		101.073.921	43.772.801
Forslag til resultatdisponering			
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdi		103.275.996	45.635.094
Overført resultat		-2.202.075	-1.862.293
		101.073.921	43.772.801

DEAS Invest I Holding A/S**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>55.053.855</u>	<u>54.183.316</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>55.053.855</u>	<u>54.183.316</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7, 8	<u>702.938.502</u>	<u>599.662.506</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>702.938.502</u>	<u>599.662.506</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>757.992.357</u>	<u>653.845.822</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>447.016</u>	<u>143.305</u>
Tilgodehavender i alt		<u>447.016</u>	<u>143.305</u>
Værdipapirer		<u>16.122</u>	<u>16.122</u>
Likvide beholdninger		<u>15.758.612</u>	<u>11.863.904</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.221.750</u>	<u>12.023.331</u>
Aktiver i alt		<u>774.214.107</u>	<u>665.869.153</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital	9, 10, 11	13.500.000	13.500.000
Værdiregulering datterselskaber		306.333.529	203.267.094
Overført resultat		411.845.232	413.837.746
Egenkapital i alt	12	731.678.761	630.604.840
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		5.368.611	5.368.611
Hensatte forpligtelser til indv. vedligeholdelse		918.126	950.784
Hensatte forpligtelser i alt		6.286.737	6.319.395
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	13	20.915.466	20.875.042
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13	20.915.466	20.875.042
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.841	306.498
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.784.028	6.192.102
Anden gæld		48.550	67.694
Periodeafgrænsningsposter		56.208	0
Lejerdemposita		1.440.516	1.503.582
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.333.143	8.069.876
Gældsforpligtelser i alt		36.248.609	28.944.918
Passiver i alt		774.214.107	665.869.153
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	14		
Ejerskab	15		

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Invest I Holding A/S for 2018 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 markedsf forholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsf forhold 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

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.

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.

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gæld til tilknyttet virksomhed

Gæld til tilknyttet virksomhed er mellemregning med datterselskab, DEAS Invest I A/S og måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Lejederposita

Lejederposita vedrører huslejedeposita og optages til kostpris.

Noter

1. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved opgørelse af af- og nedskrivninger samt eventualforpligtelser og -aktiver.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Særlige risici er omtalt i ledelsesberetningen.

I noterne er oplyst forudsætningerne om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår.

2. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

3. Indtægter af kapitalandele i datterselskaber

	2018	2017
Andel datterselskaber	103.275.996	45.635.094
	103.275.996	45.635.094

4. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger	625.710	550.279
Finansielle omkostninger i alt	625.710	550.279

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.

	2018	2017
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.619.321	14.594.346
Tilgang i årets løb	738.942	1.024.975
Kostpris ultimo	16.358.263	15.619.321
Opskrivninger primo	38.563.995	40.775.478
Årets op- og nedskrivninger	131.597	-2.211.483
Opskrivninger ultimo	38.695.592	38.563.995
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.053.855	54.183.316

Selskabet beskæftiger sig med at drive investeringsvirksomhed i tilknytning til fast ejendom, herunder udlejning. Selskabet ejer ejendom beliggende i Vanløse. Ejendommen omfatter 51 beboelses- og 5 erhvervslejemål. Selskabets ejendomme er 97 % udlejede pr. 31. december 2018.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen. Målingen er foretaget af selskabets ledelse.

DEAS Invest I Holding A/S

Noter

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 3.626.101 DKK.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2018 16.124 DKK pr. kvm. mod 15.869 DKK pr. kvm. ultimo 2017.

	2018	2017
7. Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	399.601.194	399.601.194
Kostpris ultimo	399.601.194	399.601.194
Opskrivning primo	200.061.312	154.426.218
Andel af årets resultat	103.275.996	45.635.094
Ultimo	303.337.308	200.061.312
Regnskabsmæssig værdi ultimo	702.938.502	599.662.506

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Datterselskaber 2018

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	702.938.502	103.275.996
			702.938.502	103.275.996

Datterselskaber 2017

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	599.662.506	45.635.094
			599.662.506	45.635.094

DEAS Invest I Holding A/S

Noter

	2018	2017
9. Selskabskapital		
Aktiekapital	13.500.000	13.500.000
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	450.000	4.500.000
Aktieklasser B	450.000	4.500.000
Aktieklasser C	450.000	4.500.000
	1.350.000	13.500.000

11. Bevægelser i selskabskapitalen

	2014	2015	2016	2017	2018
Saldo 1. januar	9.000.000	9.000.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000
Kontant kapitalforhøjelse		4.500.000			
Saldo 31. december	9.000.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000

12. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Værdiregulering datter selskaber	Overkurs ved emission	I alt
1. januar 2018	13.500.000	413.838.943	203.265.897		630.604.840
Årets resultat		-2.202.075	103.275.996		101.073.921
31. december 2018	13.500.000	411.636.868	306.541.893		731.678.761

13. Gæld til realkreditinstitutter

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

14. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 21 mio. DKK (2017: 21 mio. DKK) er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 55 mio. DKK (2017: 54 mio. DKK).

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

DEAS Invest I Holding A/S

Noter

15. Ejerskab

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

Pensionskassen for Farmakonomer 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 %