

DEAS Invest I Holding A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 33 56 14

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	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 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Peter Bache Vognbjerg, 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 2015 et resultat af primær drift af investeringsaktiver på 5.888 T.DKK mod 10.182 T.DKK i 2014. Ændringen kan særligt henføres til en mindre dagsværdiregulering.

Årets resultat udgjorde 38.540. T.DKK mod 63.771 T.DKK i 2014. I resultatet for 2015 indgår indtægter af kapitalandele i datterselskaber med 33.716 T.DKK mod 53.569 T.DKK i 2014.

Selskabet forventer i 2016 en omsætning, et primært driftsresultat excl. dagsværdireguleringer og et resultat før skat excl. dagsværdireguleringer på niveau med eller lidt over 2015.

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. marts 2016

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen
Direktør

Bestyrelse

Peter Bache Vognbjerg
Formand

Søren Vendelbo Jacobsen

Nikolaj Stampe

DEAS Invest I Holding A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DEAS Invest I Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. marts 2016

**Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556**

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
Nettoomsætning		3.191	3.017
Andre eksterne omkostninger		-2.078	-1.765
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.254	8.930
Dagsværdireguleringer af prioritetsgæld		521	0
Resultat af primær drift		<u>5.888</u>	<u>10.182</u>
Indtægter af kapitalandele i datterselskaber	1	33.716	53.569
Finansielle indtægter	2	3	19
Finansielle omkostninger	3	-1.067	-6
Resultat før skat		<u>38.540</u>	<u>63.764</u>
Skat af årets resultat	4	0	7
Årets resultat		<u>38.540</u>	<u>63.771</u>
Forslag til resultatdisponering			
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdi		33.716	53.569
Overført resultat		4.824	10.202
		<u>38.540</u>	<u>63.771</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	45.374	40.800
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>45.374</u>	<u>40.800</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i datterselskaber	6, 7	430.113	208.684
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>430.113</u>	<u>208.684</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>475.487</u>	<u>249.484</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.173	4.206
Andre tilgodehavender		41	12
Tilgodehavender i alt		<u>1.214</u>	<u>4.218</u>
Værdipapirer		17	18
Likvide beholdninger i alt		<u>4.039</u>	<u>349</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.270</u>	<u>4.585</u>
Aktiver i alt		<u>480.757</u>	<u>254.069</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital	8, 9, 10	13.500	9.000
Værdiregulering datterselskaber		33.716	0
Overført resultat		405.894	237.647
Egenkapital i alt	11	<u>453.110</u>	<u>246.647</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		5.369	5.369
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse		812	712
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.181</u>	<u>6.081</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	12	20.004	0
Lejerdemposita		1.325	1.239
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>21.329</u>	<u>1.239</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16	20
Anden gæld		121	82
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>137</u>	<u>102</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.466</u>	<u>1.341</u>
Passiver i alt		<u>480.757</u>	<u>254.069</u>
Ejerskab	13		

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Invest I Holding A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gendulejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2 % som korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af selskabets egenkapital.

Selskaber 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 tilknyttede virksomhed

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender omdatter 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.

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Indvendig og udvendig vedligeholdelse, investeringsejendomme

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

Finansielle forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter mv. bliver ved låneoptagelsen indregnet til dagsværdi med fradrag af eventuelt afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder bliver de finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Løbende dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Øvrige finansielle forpligtelser bliver målt til amortiseret kostpris.

Lejederposita

Lejederposita vedrører huslejedeposita og optages til kostpris.

Noter

	2015	2014
1. Indtægter af kapitalandele i datterselskaber		
Andel datterselskaber	33.715.898	53.569.054
	33.715.898	53.569.054
2. Finansielle indtægter		
Renter, bank	548	131
Renter af koncernmellemlægning	2.000	18.039
Finansielle indtægter i alt	2.548	18.170
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger	1.066.788	6.465
Finansielle omkostninger i alt	1.066.788	6.465
4. Skat af årets resultat		
Årets skat kan opdeles således:		
Regulering af udskudt skat, tidligere år	0	7.201
	0	7.201
Skat af årets resultat kan forklare således:		
Regulering til tidligere år	0	7.201
	0	7.201

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

	2015	2014
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.964.000	13.487.000
Tilgang i årets løb	319.000	477.000
Kostpris ultimo	14.283.000	13.964.000
Opskrivninger primo	26.836.000	17.906.000
Årets opskrivninger	4.255.000	8.930.000
Opskrivninger ultimo	31.091.000	26.836.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.374.000	40.800.000

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 erhvervslejemål. Selskabets ejendomme er 98 % udlejede pr. 31. december 2015.

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.

Noter

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 2 % som korrektion for den langfristede inflation. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% -point vil reducere dagsværdien med 6.532.785 DKK.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2015 13.289 DKK pr. kvm. mod 11.951 DKK pr. kvm. ultimo 2014.

	2015	2014
6. Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	211.888.477	211.888.477
Kapitalforhøjelse DEAS Invest I A/S	187.712.717	0
Kostpris ultimo	399.601.194	211.888.477
Opskrivning primo	-3.204.586	-43.273.640
Andel af årets resultat	33.715.898	53.569.054
Udlodning DEAS Invest I A/S	0	-13.500.000
Ultimo	30.511.312	-3.204.586
Regnskabsmæssig værdi ultimo	430.112.506	208.683.891

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Datterselskaber 2014

(T.DKK)

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	208.684	53.569
			208.684	53.569

Noter

	2015	2014
8. Selskabskapital		
Aktiekapital	9.000.000	9.000.000
Kapitalforhøjelse	4.500.000	0
Saldo ultimo	13.500.000	9.000.000

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.

9. 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

10. Bevægelser i selskabskapitalen

	2011	2012	2013	2014	2015
Saldo 1. januar	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	0	4.500.000
Saldo 31. december	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	13.500.000

11. Egenkapital

(T.DKK)	Aktiekapital	Overført resultat	Værdiregulering datter selskaber	Overkurs ved emission	I alt
1. januar 2015	9.000	237.647	0	0	246.647
Kontant kapitalforhøjelse	4.500	0	0	163.423	167.923
Overførsel	0	163.423	0	-163.423	0
Årets resultat	0	4.824	33.716	0	38.540
31. december 2015	13.500	405.894	33.716	0	453.110

12. Gæld til realkreditinstitutter

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

13. 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 %