

DEAS Invest I A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 37 87 12

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. februar 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 A/S

Selskabsoplysninger

Selskabet	DEAS Invest I A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
CVR-nr.	21 37 87 12
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 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 A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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.

Året i hovedtræk

DEAS Invest I A/S realiserede i 2018 et resultat på 103.275.996 DKK mod 45.635.094 DKK i 2017.

Årets resultat har været påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme i 2018 på 98.726.290 DKK mod 28.407.841 DKK i 2017.

Selskabet forventer i 2018 en omsætning, et primært driftsresultat excl. dagsværdireguleringer på niveau med eller lidt over 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene 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 2018 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 56,2 %.

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. februar 2019

Direktion

Benny Buchardt Andersen
Direktør

Bestyrelse

Nikolaj Stampe
Formand

Søren Vendelbo Jacobsen

Michael Nellemann Pedersen

DEAS Invest I A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEAS Invest I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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 7. februar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor
mne19708

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

DEAS Invest I A/S

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		70.044.942	66.417.363
Eksterne omkostninger		-54.887.082	-37.663.330
Personaleomkostninger	2	-396.651	-620.098
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		98.726.290	28.407.841
Driftsresultat		113.487.499	56.541.776
Finansielle indtægter	3	409.715	104.855
Finansielle omkostninger	4	-10.621.218	-11.011.537
Resultat før skat		103.275.996	45.635.094
Årets resultat		103.275.996	45.635.094
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		103.275.996	45.635.094
Resultatdisponering		103.275.996	45.635.094

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

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>1.213.973.393</u>	<u>1.098.465.394</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.213.973.393</u>	<u>1.098.465.394</u>
Bindingspligtige hensættelser	6	<u>3.079.561</u>	<u>2.870.546</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.079.561</u>	<u>2.870.546</u>
Anlægsaktiver		<u>1.217.052.954</u>	<u>1.101.335.940</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		13.784.028	6.192.103
Andre tilgodehavender	7	<u>3.155.140</u>	<u>3.505.037</u>
Tilgodehavender		<u>16.939.168</u>	<u>9.697.140</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>17.005.785</u>	<u>43.706.293</u>
Omsætningsaktiver		<u>33.944.953</u>	<u>53.403.433</u>
Aktiver		<u>1.250.997.907</u>	<u>1.154.739.373</u>

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

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Passiver			
Selskabskapital	8, 9	1.100.000	1.100.000
Overført resultat		701.838.501	598.562.505
Egenkapital	10	702.938.501	599.662.505
Hensættelser til udskudt skat	11	60.893.586	60.893.586
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse	12	13.076.367	12.558.933
Hensatte forpligtelser		73.969.953	73.452.519
Gæld til realkreditinstitutter	13, 14	430.510.696	440.577.567
Langfristede gældsforpligtelser		430.510.696	440.577.567
Gæld til realkreditinstitutter	13, 14	10.066.872	9.904.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.939.613	829.317
Anden gæld		2.421.625	3.047.745
Periodeafgrænsningsposter		412.797	9.917
Lejerdeposita		28.737.850	27.255.711
Kortfristede gældsforpligtelser		43.578.757	41.046.782
Gældsforpligtelser		474.089.453	481.624.349
Passiver		1.250.997.907	1.154.739.373
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	15		
Ejerforhold	16		

DEAS Invest I A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Invest I 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.

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

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, løn- og renholdelsesomkostninger mv., afskrivninger på driftsmateriel samt tab og hensættelse til tab på lejede bitorer.

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

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger bliver udgifter til ejendomsservicepersonale indregnet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 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 eller frasalgsmetoden til opgørelse af dagsværdien.

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.

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 nominal værdi, mod fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

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

DEAS Invest I A/S

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

	2018	2017
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	347.505	550.478
Pensioner	46.545	64.154
Andre omkostninger til social sikring	2.601	5.466
	396.651	620.098
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter andet	409.715	104.855
Øvrige finansielle indtægter i alt	409.715	104.855
Finansielle indtægter i alt	409.715	104.855
4. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	174.242	265.783
Øvrige renter	664.038	668.389
Renteudgifter fra driftsaktivitet i alt	838.280	934.172
Prioritetsrenter	9.782.938	10.077.365
Øvrige finansielle udgifter i alt	9.782.938	10.077.365
Finansielle omkostninger i alt	10.621.218	11.011.537

DEAS Invest I A/S

Noter

	2018	2017
5. Investeringsjendomme		
Kostpris primo	690.364.703	675.617.949
Tilgang i årets løb	16.781.709	14.746.754
Kostpris ultimo	707.146.412	690.364.703
Opskrivninger primo	408.100.691	379.692.850
Årets opskrivninger	98.726.290	28.407.841
Opskrivninger ultimo	506.826.981	408.100.691
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.213.973.393	1.098.465.394

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 2018.

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 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.

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

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gennulejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien, ligger i intervallet 3,25 % til 4,75 %. 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 79.188.590 DKK.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,91 % ultimo 2018 mod 3,97 % ultimo 2017. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2018 18.559 DKK pr. kvm. mod 16.020 DKK pr. kvm. ultimo 2017.

DEAS Invest I A/S

Noter

	2018	2017
6. Bindingpligtige hensættelser		
Kostpris primo	2.870.546	2.861.967
Tilgang i årets løb	403.409	0
Afgang i årets løb	0	-2.902
Tilskrevne renter	13.971	11.481
Kostpris ultimo	3.287.926	2.870.546
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.287.926	2.870.546

7. Andre tilgodehavender

For tilgodehavender, der forfalder til betaling inden for et år efter regnskabsårets udløb, anses den regnskabsmæssige værdi at svare til amortiseret kostpris.

8. Selskabskapital

Aktiekapital	1.100.000	1.100.000
Saldo ultimo	1.100.000	1.100.000

Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser. Der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

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.

9. Bevægelser i aktiekapitalen

	2014	2015	2016	2017	2018
Saldo 1. januar 2018	1.000	1.000	1.100	1.100	1.100
Kontant kapitalforhøjelse	0	100	0	0	0
Saldo 31. december 2018	1.000	1.100	1.100	1.100	1.100

DEAS Invest I A/S

Noter

10. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
1. januar 2018	1.100.000	598.562.505	599.662.505
Årets resultat	0	103.275.996	103.275.996
31. december 2018	1.100.000	701.838.501	702.938.501

11. Hensættelser til udskudt skat

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

	2018	2017
Udskudt skat	60.893.586	60.893.586
Udskudt skat 31. december	60.893.586	60.893.586

12. Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse

Saldo 1. januar	12.558.933	11.636.363
Hensættelse i regnskabsåret	1.939.956	1.964.132
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-1.422.521	-1.041.562
Saldo 31. december	13.076.368	12.558.933

Ifølge lejelovens § 22 skal udlejer årligt hensætte et fastsat beløb pr. kvadratmeter bolig til indvendig vedligeholdelse.

Hensættelserne realiseres i takt med, at ejendommen renoveres.

13. Gæld til realkreditinstitutter

Langfristede forpligtelser	430.510.696	440.577.567
Prioritetsgæld, Kortfristet	10.066.872	9.904.092
	440.577.568	450.481.659

14. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald mellem 2-5 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.066.872	41.948.200	388.562.496
	10.066.872	41.948.200	388.562.496

DEAS Invest I A/S

Noter

15. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 441 mio. DKK (2017: 450 mio. DKK) er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.214,0 mio. DKK (2017: 1.098,4 mio. DKK).

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

16. 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.