

# **DEAS Invest I A/S**

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 37 87 12

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. marts 2018

---

Inge Leth  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter .....	13

## **DEAS Invest I A/S**

### **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	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 2017 - 31. december 2017
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Nikolaj Stampe, Formand Mette Haarup Søren Vendelbo Jacobsen
<b>Direktion</b>	Kim Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	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 794 beboelseslejemål, 57 erhvervslejemål og 137 øvrige lejemål.

#### **Året i hovedtræk**

DEAS Invest I A/S realiserede i 2017 et resultat af primær drift på 56,5 mio. DKK mod 147,3 mio. DKK i 2016.

Årets resultat udgjorde 45,6 mio. DKK mod 123,7 mio. DKK i 2016. Årets resultat har været påvirket af finansielle omkostninger i forbindelse med indfrielse og optagelse af ny prioritetsgæld samt værdiregulering af investeringsejendomme i 2017 på 28,4 mio. DKK mod 122,4 mio. DKK i 2016.

Selskabet forventer i 2018 en omsætning, et primært driftsresultat excl. dagsværdireguleringer på niveau med eller lidt over 2017.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommene udgør cirka 95 % 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 2017 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 51,9 %.

#### **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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. marts 2018

### **Direktion**

Kim Nielsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Nikolaj Stampe  
Formand

Mette Haarup

Søren Vendelbo Jacobsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejeren i DEAS Invest I A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2018

### **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	2017 T.DKK	2016 T.DKK
Nettoomsætning		66.417	65.289
Eksterne omkostninger		-37.663	-39.616
Personaleomkostninger	2	-620	-676
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme		28.408	122.376
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>56.542</b>	<b>147.373</b>
Finansielle indtægter	3	105	3.780
Finansielle omkostninger	4	-11.012	-27.446
<b>Resultat før skat</b>		<b>45.635</b>	<b>123.707</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>45.635</b>	<b>123.707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		45.635	123.707
		<b>45.635</b>	<b>123.707</b>



**DEAS Invest I A/S****Balance 31. december 2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 T.DKK</b>	<b>2016 T.DKK</b>
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	1.098.465	1.055.311
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.098.465</b>	<b>1.055.311</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Bindingspligtige hensættelser	6	2.871	2.862
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.871</b>	<b>2.862</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.101.336</b>	<b>1.058.173</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		6.192	1.942
Andre tilgodehavender	7	3.505	1.278
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>9.697</b>	<b>3.220</b>
Likvide beholdninger i alt		43.706	55.465
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>53.403</b>	<b>58.685</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.154.739</b>	<b>1.116.858</b>

**DEAS Invest I A/S****Balance 31. december 2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 T.DKK</b>	<b>2016 T.DKK</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	8, 9	1.100	1.100
Overført resultat		598.563	552.927
<b>Egenkapital i alt</b>	10	<b>599.663</b>	<b>554.027</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	11	60.894	60.894
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse	12	12.559	11.643
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>73.453</b>	<b>72.537</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	13, 14	440.578	450.452
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>440.578</b>	<b>450.452</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	13, 14	9.904	9.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser		829	147
Anden gæld	15	3.056	3.876
Lejerdeposita		27.256	26.046
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>41.045</b>	<b>39.842</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>481.623</b>	<b>490.294</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.154.739</b>	<b>1.116.858</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	16		
Ejerforhold	17		

## **DEAS Invest I A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for DEAS Invest I A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### **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.

#### **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

## **DEAS Invest I A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

ejendommen var klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode 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.

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 ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### **Bindingspligtige hensættelser**

Bindingspligtige hensættelser er hensættelser til Grundejernes Investeringsfond.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg og udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, mod fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **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 selskabskattelovens § 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.

### **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 regnskabsafregningen, 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.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b> (T.DKK)		
Lønninger	551	583
Pensioner	64	76
Andre omkostninger til social sikring	5	17
	<b>620</b>	<b>676</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	2
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Urealiserede kursgevinster	0	3.449
Renteindtægter, bank	0	0
Renteindtægter andet	105	331
<b>Øvrige finansielle indtægter i alt</b>	<b>105</b>	<b>3.780</b>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>105</b>	<b>3.780</b>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, bank	266	240
Øvrige renter	669	751
<b>Renteudgifter fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>935</b>	<b>991</b>
Prioritetsrenter	10.077	17.590
Realiserede kurstab	0	3.223
Urealiserede kurstab	0	5.643
<b>Øvrige finansielle udgifter i alt</b>	<b>10.077</b>	<b>26.456</b>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>11.012</b>	<b>27.447</b>

## DEAS Invest I A/S

### Noter

	2017	2016
<b>5. Investeringsjendomme</b> (T.DKK)		
Kostpris primo	675.618	663.722
Tilgang i årets løb	14.746	11.896
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>690.364</b>	<b>675.618</b>
Opskrivninger primo	379.693	257.317
Årets opskrivninger	28.408	122.376
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>408.101</b>	<b>379.693</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.098.465</b>	<b>1.055.311</b>

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 97 % udlejede pr. 31. december 2017.

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

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien, ligger i intervallet 2,50 % 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 68.914.004 DKK.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,97 % ultimo 2017 mod 4,22 % ultimo 2016. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2017 16.258 DKK pr. kvm. mod 16.020 DKK pr. kvm. ultimo 2016.

## DEAS Invest I A/S

### Noter

	2017	2016
<b>6. Bindingspligtige hensættelser</b> (T.DKK)		
Kostpris primo	2.862	749
Tilgang i årets løb	-3	2.099
Tilskrevne renter	12	14
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.871</b>	<b>2.862</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.871</b>	<b>2.862</b>

### 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.

	2017	2016
<b>8. Selskabskapital</b>		
Aktiekapital	1.100	1.100
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>

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

Aktiekapitalen består af aktier a kr. 1.000 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

	2013	2014	2015	2016	2017
Saldo 1. januar 2017	1.000	1.000	1.000	1.100	1.100
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	100	0	0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>

### 10. Egenkapital

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
1. januar 2017	1.100	0	552.928	554.028
Årets resultat	0	0	45.635	45.635
<b>31. december 2017</b>	<b>1.100</b>	<b>0</b>	<b>598.563</b>	<b>599.663</b>

## DEAS Invest I A/S

### Noter

	2017	2016
<b>11. Hensættelser til udskudt skat (T.DKK)</b>		
Selskabet er med virkning fra 1. januar 2014 omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvorefter beskatning af selskabets resultat sker hos dets ultimative ejere.		
Udskudt skat	60.894	60.894
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>60.894</b>	<b>60.894</b>

<b>12. Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse</b>		
Saldo 1. januar 2017	11.643	11.032
Hensættelse i regnskabsåret	1.878	1.882
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-962	-1.271
<b>Saldo 31. december 2017</b>	<b>12.559</b>	<b>11.643</b>

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

Hensættelserne realiseres i takt med, at ejendommen renoveres.

	2017	2016
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter (T.DKK)</b>		
Langfristede forpligtelser	440.578	450.482
Prioritetsgæld, kortfristet	9.904	9.744
	<b>450.482</b>	<b>460.226</b>

### 14. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald mellem 2-5 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.904	41.271	399.307
	<b>9.904</b>	<b>41.271</b>	<b>399.307</b>

	2017	2016
<b>15. Anden gæld</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Forudbetalt leje	10	234
Øvrige anden gæld	3.046	3.642
<b>I alt</b>	<b>3.056</b>	<b>3.876</b>

Øvrige anden gæld består bl.a. af skyldige aconto forbrugsregnskaber, feriepengeforpligtelse, a-skat og sociale bidrag.



## **DEAS Invest I A/S**

### **Noter**

#### **16. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 450 mio. DKK (2016: 460 mio. DKK) er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.098,4 mio. DKK (2016: 1.055,3 mio. DKK).

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

#### **17. 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.