

DEAS Invest I A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 37 87 12

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 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 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 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 804 beboelseslejemål og 57 erhvervslejemål.

Året i hovedtræk

DEAS Invest I A/S realiserede i 2015 et resultat af primær drift på 57,8 mio. DKK mod 57,7 mio. DKK i 2014.

Årets resultat udgjorde 33,7 mio. DKK mod 53,6 mio. DKK i 2014. Årets resultat har været påvirket af finansielle omkostninger i forbindelse med indfrielse og optagelse af ny prioritetsgæld.

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

Selskabet har pr. 1. januar 2015 erhveret 10 ejendomme fra Pensionskassen for farmakonome og 2 ejendomme fra Farma ejendomsaktieselskab til en samlet købesum på 515,5 mio. DKK.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene udgør cirka 93% 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 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 43%.

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 2015 - 31. december 2015 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 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 A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i DEAS Invest I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I 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

DEAS Invest I A/S

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
Nettoomsætning		62.244	28.512
Eksterne omkostninger		-32.019	-19.348
Personaleomkostninger	2	-1.035	43
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme		21.904	48.211
Dagsværdireguleringer af prioritetesgæld		6.750	309
Resultat af primær drift		<u>57.844</u>	<u>57.727</u>
Finansielle indtægter	3	232	163
Finansielle omkostninger	4	-24.360	-4.321
Resultat før skat		<u>33.716</u>	<u>53.569</u>
Skat af årets resultat	5	0	0
Årets resultat		<u>33.716</u>	<u>53.569</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>33.716</u>	<u>53.569</u>
		<u>33.716</u>	<u>53.569</u>

DEAS Invest I A/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>924.331</u>	<u>378.200</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>924.331</u>	<u>378.200</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Bindingspligtige hensættelser	7	<u>749</u>	<u>743</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>749</u>	<u>743</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>925.080</u>	<u>378.943</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>641</u>	<u>423</u>
Tilgodehavender i alt		<u>641</u>	<u>423</u>
Likvide beholdninger		<u>61.279</u>	<u>5.073</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>61.920</u>	<u>5.496</u>
Aktiver i alt		<u>987.000</u>	<u>384.439</u>

DEAS Invest I A/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	9, 10	1.100	1.000
Overført resultat		<u>429.013</u>	<u>207.684</u>
Egenkapital i alt	11	<u>430.113</u>	<u>208.684</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	12	60.894	60.894
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse	13	<u>11.032</u>	<u>5.650</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>71.926</u>	<u>66.544</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	14, 15	446.400	86.554
Lejerdemposita		<u>24.119</u>	<u>12.826</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>470.519</u>	<u>99.380</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	14, 15	8.977	2.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		507	634
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.173	4.206
Anden gæld	16	<u>3.785</u>	<u>2.572</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.442</u>	<u>9.831</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>484.961</u>	<u>109.211</u>
Passiver i alt		<u>987.000</u>	<u>384.439</u>
Ejerforhold	17		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	18		

DEAS Invest I A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Invest I A/S for 2015 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 2 % som 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 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 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

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, der sædvanligvis 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 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.

	2015	2014
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	995.453	-50.723
Pensioner	34.672	7.089
Omkostninger til social sikring	5.002	540
	1.035.127	-43.094
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>0</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede selskaber		
Renter af koncernmellemlægning	0	677
Renteindtægter fra driftsaktivitet i alt	0	677
Renteindtægter, bank	7.775	22.170
Renteindtægter, andet	224.122	140.537
Øvrige finansielle indtægter i alt	231.897	162.707
Finansielle indtægter i alt	231.897	163.384
4. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	18.584	0
Øvrige renter	271.353	634
Renteudgifter fra driftsaktivitet i alt	289.937	634
Prioritetsrenter	9.293.731	4.320.072
Realiserede kurstab	14.776.000	0
Øvrige finansielle udgifter i alt	24.069.731	4.320.072
Finansielle omkostninger i alt	24.359.668	4.320.706

DEAS Invest I A/S

Noter

5. Skat af årets resultat

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

	2015	2014
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	142.787.158	104.000.000
Korrektion vedrørende tidligere år	0	34.599.158
Købspris	515.508.688	0
Tilgang i årets løb	8.717.710	4.188.000
Kostpris ultimo	667.013.556	142.787.158
Opskrivninger primo	235.412.842	221.801.000
Korrektion vedrørende tidligere år	0	-34.599.158
Årets opskrivninger	21.904.378	48.211.000
Opskrivninger ultimo	257.317.220	235.412.842
Regnskabsmæssig værdi ultimo	924.330.776	378.200.000

Selskabet ejer ejendomme beliggende i Vanløse, Frederiksberg, Gentofte, Charlottenlund, Søborg, Valby, Holte, Humlebæk, Roskilde og i Svendborg. Ejendommene omfatter 847 beboelseslejemål og 64 erhvervslejemål.

Selskabets ejendomme er 97,16 % udlejede pr. 31. december 2015.

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 3,75 % til 5,50 %. Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5% -point vil reducere den samlede dagsværdi med 104.068.254 DKK.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,42 % ultimo 2015 mod 4,11 % ultimo 2014. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2015 14.421 DKK pr. kvm. mod 13.248 DKK pr. kvm. ultimo 2014.

DEAS Invest I A/S

Noter

	2015	2014
7. Bindingspligtige hensættelser		
Kostpris primo	743.119	1.046.328
Tilgang i årets løb	0	412.784
Afgang i årets løb	-5.425	-715.993
Tilskrevne renter	11.488	0
Kostpris ultimo	749.182	743.119
Regnskabsmæssig værdi ultimo	749.182	743.119

8. Andre tilgodehavender

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

	2015	2014
9. Selskabskapital		
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	100.000	0
Saldo ultimo	1.100.000	1.000.000

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

Aktiekapitalen består af aktier a kr. 1.000 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.

10. Bevægelser i aktiekapitalen

	2011	2012	2013	2014	2015
Saldo 1. januar	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	0	100.000
Saldo 31. december	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.100.000

11. Egenkapital

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
1. januar 2015	1.000.000	0	207.683.891	208.683.891
Kontant kapitalforhøjelse	100.000	187.612.717	0	187.712.717
Overførsel		-187.612.717	187.612.717	0
Årets resultat	0	0	33.715.898	33.715.898
31. december 2015	1.100.000	0	429.012.506	430.112.506

DEAS Invest I A/S

Noter

	2015	2014
12. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	60.893.586	60.893.586
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	0	0
Skatteeffekt af ændret skatteprocent	0	0
Udskudt skat 31. december	60.893.586	60.893.586

13. Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse

Saldo 1. januar	5.649.957	5.355.764
Hensættelse nye ejendomme	4.952.907	0
Hensættelse i regnskabsåret	1.657.772	1.128.886
Forbrug invendig vedligeholdelse	-1.228.608	-834.693
Saldo ultimo	11.032.028	5.649.957

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

Hensættelserne realiseres i takt med, at ejendommen renoveres.

	2015	2014
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter		
Langfristede forpligtelser	446.400.258	86.554.266
Prioritetsgæld, kortfristet	8.976.907	2.418.584
	455.377.165	88.972.850

15. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald mellem 2-5 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.976.907	38.560.938	407.839.320
	8.976.907	38.560.938	407.839.320

	2015	2014
16. Anden gæld		
Forudbetalt leje	674.789	316.958
Øvrige anden gæld	3.110.000	2.255.000
I alt	3.784.789	2.571.958

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

DEAS Invest I A/S

Noter

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.

18. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 460 mio. DKK (2014: 89,0 mio. DKK) er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 924,3 mio. DKK (2014: 154,6 mio. DKK).

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