

DEAS Invest I A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 37 87 12

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2017

Christian Melgaard
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 2016 - 31. december 2016
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Henrik Bernhardt, 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 794 beboelseslejemål, 57 erhvervslejemål og 137 øvrige lejemål.

Året i hovedtræk

DEAS Invest I A/S realiserede i 2016 et resultat af primær drift på 144,3 mio. DKK mod 57,8 mio. DKK i 2015.

Årets resultat udgjorde 123,7 mio. DKK mod 33,7 mio. DKK i 2015. Årets resultat har været påvirket af finansielle omkostninger i forbindelse med indfrielse og optagelse af ny prioritetsgæld samt værdiregulering af investeringsejendomme i 2016 på 122,4 mio. DKK mod 21,9 mio. DKK i 2015.

Selskabet forventer i 2017 en omsætning, et primært driftsresultat excl. dagsværdireguleringer på niveau med eller lidt over 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene udgør cirka 94% 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 2016 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 49,6%.

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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. marts 2017

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen
Direktør

Bestyrelse

Henrik Bernhardt
Formand

Søren Vendelbo Jacobsen

Nikolaj Stampe

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2017

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	2016 T.DKK	2015 T.DKK
Nettoomsætning		65.299	62.244
Eksterne omkostninger		-39.626	-32.019
Personaleomkostninger	2	-676	-1.035
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme		122.376	21.904
Dagsværdireguleringer af prioritetsgæld		0	6.750
Resultat af primær drift		<u>147.373</u>	<u>57.844</u>
Finansielle indtægter	3	3.780	232
Finansielle omkostninger	4	-27.446	-24.360
Resultat før skat		<u>123.707</u>	<u>33.716</u>
Årets resultat		<u>123.707</u>	<u>33.716</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>123.707</u>	<u>33.716</u>
		<u>123.707</u>	<u>33.716</u>

DEAS Invest I A/S**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 T.DKK	2015 T.DKK
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>1.055.311</u>	<u>924.331</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.055.311</u>	<u>924.331</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Bindingspligtige hensættelser	6	<u>2.862</u>	<u>749</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>2.862</u>	<u>749</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.058.173</u>	<u>925.080</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		1.942	0
Andre tilgodehavender	7	<u>1.278</u>	<u>641</u>
Tilgodehavender i alt		<u>3.220</u>	<u>641</u>
Likvide beholdninger		<u>55.465</u>	<u>61.279</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>58.685</u>	<u>61.920</u>
Aktiver i alt		<u>1.116.858</u>	<u>987.000</u>

DEAS Invest I A/S**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 T.DKK	2015 T.DKK
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	8, 9	1.100	1.100
Overført resultat		552.927	429.013
Egenkapital i alt	10	<u>554.027</u>	<u>430.113</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	11	60.894	60.894
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse	12	11.643	11.032
Hensatte forpligtelser i alt		<u>72.537</u>	<u>71.926</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	13, 14	450.452	446.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>450.452</u>	<u>446.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	13, 14	9.773	8.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147	507
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.173
Anden gæld	15	3.876	3.785
Lejerdeposita		26.046	24.119
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>39.842</u>	<u>38.561</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>490.294</u>	<u>484.961</u>
Passiver i alt		<u>1.116.858</u>	<u>987.000</u>
Ejerforhold	16		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	17		

DEAS Invest I A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Invest I A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Gældsforpligtigelser er ændret fra dagsværdiregulering af gæld til amortiseret kostpris som følge af ændringer til årsregnskabsloven. Sammenligningstal er ikke ændret under henvisning til overgangsbekendtgørelse. Derudover er der ikke sket ændring i anvendt regnskabspraksis.

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 lejedebitorer.

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 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, adgangsf forhold 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 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

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 renteomkostning over låneperioden.

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

Lejerdeposita

Lejereposita vedrører huslejedeposita og optages til kostpris.

DEAS Invest I A/S

Anvendt regnskabspraksis

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.

	2016	2015
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	582.942	995.453
Pensioner	76.058	34.672
Andre omkostninger til social sikring	17.131	5.002
	676.131	1.035.127
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
3. Finansielle indtægter		
	2016	2015
Urealiserede kursgevinster	3.449.129	0
Renteindtægter, bank	0	7.775
Renteindtægter, andet	331.084	224.122
Øvrige finansielle indtægter i alt	3.780.213	231.897
Finansielle indtægter i alt	3.780.213	231.897
4. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	239.597	18.584
Øvrige renter	750.878	271.353
Renteudgifter fra driftsaktivitet i alt	990.475	289.937
Prioritetsrenter	17.590.279	9.293.731
Realiserede kurstab	3.223.207	14.776.000
Urealiserede kurstab	5.642.600	0
Øvrige finansielle udgifter i alt	26.456.086	24.069.731
Finansielle omkostninger i alt	27.446.561	24.359.668

DEAS Invest I A/S

Noter

	2016	2015
5. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	667.013.556	142.787.158
Købspris	0	515.508.688
Tilgang i årets løb	8.604.394	8.717.710
Kostpris ultimo	675.617.950	667.013.556
Opskrivninger primo	257.317.220	235.412.842
Årets opskrivninger	122.375.630	21.904.378
Opskrivninger ultimo	379.692.850	257.317.220
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.055.310.800	924.330.776

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.

Selskabets ejendomme er 98,28 % udlejede pr. 31. december 2016.

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 3,0 % til 5,0 %. 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 63.473.408 DKK.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,22 % ultimo 2016 mod 4,42 % ultimo 2015. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2016 16.020 DKK pr. kvm. mod 14.421 DKK pr. kvm. ultimo 2015.

DEAS Invest I A/S

Noter

	2016	2015
6. Bindingspligtige hensættelser		
Kostpris primo	749.182	743.119
Tilgang i årets løb	2.098.404	0
Afgang i årets løb	0	-5.425
Tilskrevne renter	14.381	11.488
Kostpris ultimo	2.861.967	749.182
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.861.967	749.182

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.

	2016	2015
8. Selskabskapital		
Aktiekapital	1.100.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	0	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. 1.000 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

	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo 1. januar	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.100.000
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	100.000	0
Saldo 31. december	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.100.000	1.100.000

10. Egenkapital

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
1. januar 2016	1.100.000	0	429.012.506	430.112.506
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Overførsel	0	0	208.365	208.365
Årets resultat	0	0	123.706.540	123.706.540
31. december 2016	1.100.000	0	552.927.411	554.027.411

DEAS Invest I A/S

Noter

	2016	2015
11. Hensættelser til udskudt skat		
Selskabet er med virkning fra 1. januar 2014 omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvorefter beskattning af selskabets resultat sker hos dets ultimative ejere.		
Udskudt skat 1. januar	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	11.032.028	5.649.957
Hensættelse nye ejendomme	0	4.952.907
Hensættelse i regnskabsåret	1.881.547	1.657.772
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-1.271.034	-1.228.608
Saldo ultimo	11.642.541	11.032.028

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

Hensættelserne realiseres i takt med, at ejendommen renoveres.

	2016	2015
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter		
Langfristede forpligtelser	450.481.659	446.400.258
Prioritetsgæld, kortfristet	9.743.887	8.976.907
	460.225.546	455.377.165

14. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald mellem 2-5 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.743.887	40.603.546	409.878.113
	9.743.887	40.603.546	409.878.113

	2016	2015
15. Anden gæld		
Forudbetalt leje	234.626	674.789
Øvrige anden gæld	3.641.803	3.110.000
I alt	3.876.429	3.784.789

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

DEAS Invest I A/S

Noter

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.

17. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 460 mio. DKK (2015: 455 mio. DKK) er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.055,3 mio. DKK (2015: 924,3 mio. DKK).

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