

DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 20 28 34 16

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2016

Morten Østrup Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Hoved- og nøgletal | 7 |
| Ledelsespåtegning | 8 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13 |
| Noter | 17 |

DEAS A/S

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| Telefon | 70 30 20 20 |
| E-mail | info@deas.dk |
| Hjemmeside | www.deas.dk www.deas.com (engelsk) |
| CVR-nr. | 20 28 34 16 |
| Regnskabsår | 1. januar 2015 - 31. december 2015 |
| Hjemstedskommune | Frederiksberg |
| Regionskontorer | Aalborg Skibbrogade 3 9000 Aalborg Aarhus Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj |
| Bestyrelse | Bo Heide-Ottosen, Formand Henrik Dahl Jeppesen Morten Østrup Møller Yvonne Kirstine Øchkenholt, Medarbejdervalgt Charlotte Olsen, Medarbejdervalgt |
| Direktion | Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør |
| Revisor | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S |
| Koncernregnskab | Selskabet indgår i koncernrapporten for Dane BidCo ApS, Frederiksberg samt i den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS, Frederiksberg. |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets kerneforretning består i ejendomsadministration af boligejendomme, kontorejendomme, butikcentre, andelsboligforeninger, ejerforeninger og grundejerforeninger. I tillæg til kerneforretningen består selskabets aktiviteter i Facility Services, byggeteknisk rådgivning, mægler virksomhed samt offentlige private partnerskaber. Der er således tale om et "Full Service Property House" der dækker alle kundernes behov inden for fast ejendom.

Udvikling i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

DEAS A/S realiserede i 2015 en nettoomsætning på 435,2 mio. DKK mod 402,7 mio. DKK i 2014, et resultat af primær drift på 24,0 mio. DKK mod 36,4 mio. DKK i 2014, et resultat før skat på 23,7 mio. DKK mod 33,5 mio. DKK i 2014 samt et resultat for året på 17,8 mio. DKK mod 23,9 mio. DKK for 2014.

Selskabet har således haft en stigning i omsætningen på 8,0 % i forhold til 2014, hvilket kan henføres til såvel tilgang af nye kunder samt udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder, særligt i center management og byggeteknisk rådgivning.

Stigningen i omsætning har ikke tilsvarende udmøntet sig i en stigning i resultat af primær drift. Resultat af primær drift er faldet med 34,1 % i forhold til 2014. Faldet kan primært henføres til yderligere investeringer i uddannelse, markedsføring og informationsteknologi, samt væsentlige omkostninger der ikke anses som en del af normalindtjeningen. Disse omkostninger er afholdt som et led i en langsigtet og målrettet strategi i forbindelse med at selskabets ultimative ejerskab er overdraget i løbet af året.

Selskabets balancesum udviser pr. 31. december 2015 311,3 mio. DKK mod 267,2 mio. DKK pr. 31. december 2014.

Selskabets egenkapital udviser pr. 31. december 2015 45,8 mio. DKK mod 211,2 mio. DKK pr. 31. december 2014. Selskabet har i året foretaget ekstraordinær udlodning af udbytte på 200,0 mio. DKK.

Selskabet har i året optaget gæld hos øvrige kreditinstitutter på samlet 200,0 mio. DKK, heraf forfalder 10,0 mio. DKK indenfor 1 år.

Forventningen til år 2015 var en stigning i omsætningen på 5-10 % i forhold til år 2014. Forventningen til resultat af primær drift og resultat før skat i år 2015 var, at denne var på niveau med år 2014. Årets resultat anses på baggrund af investeringerne i den langsigtede strategi for at være tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Kapitalberedskab

Selskabets likvide beredskab udviser pr. 31. december 2015 7,0 mio. DKK mod 140,7 mio. DKK pr. 31. december 2014. Ledelsen vurderer kapitalberedskabet som værende tilstrækkeligt.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent ejendomsadministration, rådgivning og god service.

Finansielle risici

Selskabets finansielle risici er ændret i løbet af året. Selskabets betydelige værdipapirinvesteringer, der pr. 31. december 2014 udviste 132,9 mio. DKK, er solgt og der er optaget gæld hos øvrige kreditinstitutter på samlet 200,0 mio. DKK. Denne gæld forrentes til Cibor med tillæg af fast margin.

DEAS A/S

Ledelsesberetning

Selskabets havde pr 31. december 2014 endvidere investeringer i associerede selskaber, OPP-selskaber, hvori der anvendtes afledte finansielle instrumenter. Selskabet har i årets løb afhændet disse ejerandele.

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier. Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende enkeltkunde eller samarbejdspartner.

Likviditetsrisici

Selskabets kapitalfrebringelse styres centralt og der sikres løbende det fornødne likviditetsberedskab.

Forventninger til 2016

Selskabet forventer for 2016 en stigning i omsætningen, som følge af en forventet organisk vækst. Der forventes, som følge af nævnte omsætningsstigning, et positivt resultat af primær drift for 2016.

Videnressourcer

Selskabets væsentligste videnressourcer udgøres af medarbejdere, knowhow, teknologi og processer.

Medarbejderne med deres viden og kompetencer rummer sammen med satsningen på udvikling, og udstrakt anvendelse af informationsteknologi, nøglen til at sikre selskabets fortsatte udvikling.

Selskabet udvikler til stadighed sin rådgivning til kunderne både i omfang og i faglig dybde. Det stiller krav om uddannelse og udvikling af medarbejderne, ligesom det stiller krav om, at medarbejderne generelt har et højt kompetenceniveau. Cirka en fjerdedel af selskabets administrative medarbejdere har en længerevarende videregående uddannelse.

Selskabet efterlever Ejendomsforeningen Danmarks 'Ethiske normer for ejendomsadministration', og det kræves, at alle medarbejdere gør sig bekendt med og efterlever disse normer i udførelsen af deres arbejde.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

DEAS A/S ønsker at drive forretning med udgangspunkt i kundernes behov og på et både lønsomt og bæredygtigt grundlag. Det er ambitionen at både kerneforretningen ejendomsadministration og de mange tillægsydelse foretages på den bedst mulige måde, herunder også en socialt ansvarlig facon. DEAS A/S ønsker at bidrage til det samfund og fællesskab, som virksomheden er en del af. Selskabet anser det som værende en investering i fremtiden, at tage ansvar for de sociale og miljømæssige effekter af virksomhedens drift.

DEAS A/S driver virksomhed baseret på en høj forretningsetik og integritet. Det er en grundfast del af virksomhedens kultur, at udvise ordentlighed og professionalisme i adfærd og holdninger i såvel i interne som eksterne relationer.

DEAS A/S' politik er som minimum, at overholde gældende lovgivning samt etiske normer og regler, der gælder ejendomsadministrationsvirksomhed og de mange tillægsydelse der tilbydes i forbindelse hermed.

Der henvises til en nærmere redegørelse for samfundsansvar i koncernrapporten for Dane BidCo ApS samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

DEAS A/S

Ledelsesberetning

Andel af det underrepræsenterede køn

Måltal for bestyrelsen

Selskabet har en målsætning om at 25 % af det underrepræsenterede køn (i dette tilfælde kvinder), eksklusive medarbejdervalgte repræsentanter, er repræsenteret i selskabets bestyrelse senest i 2020. Den nuværende status er at 0 % af de tre bestyrelsesmedlemmer er kvinder, eksklusive medarbejdervalgte repræsentanter. Inklusive medarbejdervalgte repræsentanter er nuværende status at 40 % af de 5 bestyrelsesmedlemmer er kvinder.

Målsætningen var opfyldt indtil medio august 2015, hvor den generalforsamlingsvalgte bestyrelse blev udskiftet, som følge af at selskabets ultimative ejerskab blev overdraget.

Det er bestyrelsens vurdering, at generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal vælges på baggrund af erfaring med bestyrelsesarbejde, ledelsesarbejde, strategiarbejde, indsigt i corporate governance forhold, samfundsansvar samt et for virksomheden relevant netværk.

Ligestilling i DEAS A/S' ledelsesniveauer

Virksomheden er af den opfattelse, at en balanceret kønsfordeling vil resultere i øget medarbejdertilfredshed. Kønnene har forskellige måder at håndtere faglige og personlige situationer på, og de drøftelser som dette afføder, åbner op for forskellige måder at løse problemstillinger på og giver bedre resultater.

Selskabets ultimative ejerskab er overdraget i løbet af 2015. Som en følge af det nye ultimative ejerskab er det endnu for tidligt, at kunne fastlægge specifikke formaliserede politikker og standarder for det underrepræsenterede køn i de øvrige ledelsesniveauer. Selskabet vil i løbet af 2016 arbejde med det nye ejerskab om den samlede strategi, for at fastlægge og implementere politikker og guidelines. Der er, på nuværende tidspunkt, ikke er en ligelig fordeling kønnene imellem på de øvrige ledelsesniveauer i virksomheden.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

DEAS A/S

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i T.DKK

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsætning | 435.162 | 402.748 | 367.799 | 348.642 | 356.626 |
| Resultat af primær drift (EBIT) | 24.001 | 36.428 | 34.085 | 16.109 | 30.344 |
| Resultat af finansielle poster | -1.393 | 1.498 | -80 | 309 | 304 |
| Årets resultat | 17.777 | 23.891 | 25.509 | 11.995 | 21.714 |
| Investeret kapital inklusive immaterielle anlægsaktiver | 235.236 | 76.154 | 82.568 | 102.300 | 83.841 |
| Investeret kapital eksklusive immaterielle anlægsaktiver | 193.543 | 31.681 | 35.316 | 52.372 | 30.676 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 4.958 | 7.134 | 4.056 | 11.813 | 3.668 |
| Aktiver i alt | 311.270 | 267.186 | 242.949 | 174.111 | 161.692 |
| Egenkapital i alt | 45.838 | 211.202 | 187.813 | 100.825 | 88.830 |
| Langfristede forpligtelser | 190.000 | 5.608 | 4.074 | 4.115 | 6.198 |
| Kortfristede forpligtelser | 69.063 | 50.376 | 51.062 | 69.171 | 66.664 |
| Overskudsgrad (%) | 5,52 | 9,05 | 9,27 | 4,62 | 8,51 |
| Soliditetsgrad (%) | 14,73 | 79,05 | 77,31 | 57,91 | 54,94 |
| Egenkapitalens forrentning (%) | 13,83 | 11,97 | 17,68 | 12,65 | 27,83 |
| Gns. antal fuldtidsmedarbejdere | 613 | 564 | 510 | 517 | 520 |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger & nøgletal 2015. Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

DEAS A/S

Ledelsepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for DEAS A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. maj 2016

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Heide-Ottosen
Formand

Henrik Dahl Jeppesen

Morten Østrup Møller

Yvonne Kirstine Øchkenholt
Medarbejdervalgt

Charlotte Olsen
Medarbejdervalgt

DEAS A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i DEAS A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS 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 20. maj 2016

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

| | Note | 2015 T.DKK | 2014 T.DKK |
|--|------|---------------|---------------|
| Nettoomsætning | 2 | 435.162 | 402.748 |
| Direkte omkostninger | | -19.931 | -17.631 |
| Eksterne omkostninger | | -75.527 | -65.481 |
| Personaleomkostninger | 3 | -307.854 | -276.195 |
| Af- og nedskrivninger | 4 | -7.849 | -7.013 |
| Resultat af primær drift | | <u>24.001</u> | <u>36.428</u> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 5 | -5.689 | -5.302 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 6 | 6.830 | 834 |
| Finansielle indtægter | 7 | 3.843 | 3.088 |
| Finansielle omkostninger | 8 | -5.236 | -1.590 |
| Resultat før skat | | <u>23.749</u> | <u>33.458</u> |
| Skat af årets resultat | 9 | -5.972 | -9.567 |
| Årets resultat | | <u>17.777</u> | <u>23.891</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ekstraordinært udbytte | | 200.000 | 0 |
| Overført resultat | | -182.223 | 23.891 |
| | | <u>17.777</u> | <u>23.891</u> |

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 T.DKK | 2014 T.DKK |
|--|--------|----------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Immaterielle anlægsaktiver | | | |
| Goodwill | 10 | 25.916 | 27.644 |
| Erhvervede kundeforhold | 11 | 15.777 | 16.829 |
| Immaterielle anlægsaktiver i alt | | <u>41.693</u> | <u>44.473</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 12 | 7.692 | 8.469 |
| Indretning af lejede lokaler | 13 | 7.453 | 8.020 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>15.145</u> | <u>16.489</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 14, 15 | 19.333 | 9.642 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 16, 17 | 2.654 | 5.661 |
| Ansvarligt lån til associerede virksomheder | | 0 | 3.407 |
| Huslejedeposita | | 7.454 | 7.108 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | <u>29.441</u> | <u>25.818</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>86.279</u> | <u>86.780</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 23.430 | 24.027 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 186.893 | 1.507 |
| Mellemregning med kunder | | 488 | 2.071 |
| Andre tilgodehavender | | 4.591 | 7.960 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.616 | 4.185 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>218.018</u> | <u>39.750</u> |
| Værdipapirer | | <u>0</u> | <u>132.865</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>6.973</u> | <u>7.791</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>224.991</u> | <u>180.406</u> |
| Aktiver i alt | | <u>311.270</u> | <u>267.186</u> |

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 T.DKK | 2014 T.DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Aktiekapital | 18 | 10.000 | 10.000 |
| Overkurs ved emission | | 0 | 58.238 |
| Overført resultat | | 35.838 | 142.964 |
| Egenkapital i alt | 19 | <u>45.838</u> | <u>211.202</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 20 | 6.369 | 5.608 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>6.369</u> | <u>5.608</u> |
| Langfristede forpligtelser | | | |
| Øvrige kreditinstitutter | | 190.000 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 21 | <u>190.000</u> | <u>0</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kort del af øvrige kreditinstitutter | 21 | 10.000 | 0 |
| Udstedte obligationer | | 0 | 1.393 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 4.979 | 4.766 |
| Gæld til tilknyttede selskaber | | 3.596 | 6.040 |
| Skyldig moms og afgifter | | 6.132 | 6.745 |
| Mellemregning med kunder | | 1.360 | 1.060 |
| Anden gæld | | 42.996 | 30.372 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>69.063</u> | <u>50.376</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>259.063</u> | <u>50.376</u> |
| Passiver i alt | | <u>311.270</u> | <u>267.186</u> |
| Ejerskab | 22 | | |
| Nærtstående parter | 23 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 24 | | |

DEAS A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Der gøres brug af Årsregnskabslovens §112. Selskabet indgår i Dane BidCo ApS-koncernen, som udarbejder koncernregnskab.

Selskabet indgår i Dane BidCo ApS-koncernen, hvor der udarbejdes pengestrømsopgørelse samt indgår beskrivelse af selskabets politikker, som vedrører Corporate Social Responsibility.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Der er anvendt afledte finansielle instrumenter i associerede selskaber, OPP-selskaber, hvor rentesikringsaftalen sikrer sammenhæng mellem den aftalte udvikling i lejeindtægt på ejendommen og renteudgift på det bagvedliggende ejendoms lån. Rentesikringsaftalerne medvirker til at reducere den samlede risiko i OPP-projekterne.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede selskaber bliver indregnet i årsregnskabet fra overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Sammenligningstal bliver ikke korrigeret for ny erhvervede selskaber. Ved køb af nye selskaber anvendes overtagelsesmetoden.

Ved køb af nye selskaber, hvor selskabet opnår bestemmende indflydelse over det erhvervede selskab, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nye tilkøbte selskabers identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgskostninger. Omstruktureringssomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for det overtagne selskab. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for et selskab består af dagsværdien af det erlagte vederlag. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i købsvederlaget, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig, og effekten på købsvederlaget kan opgøres pålideligt. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem købsvederlaget for det erhvervede selskab og dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv under immaterielle aktiver og afskrives over den forventede brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier og den opgjorte kostpris for selskabet. Hvis dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser efter revurderingen fortsat overstiger kostprisen, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatopgørelsen.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på grundlag af foreløbigt opgjorte værdier. De foreløbigt opgjorte værdier kan reguleres, eller yderligere aktiver eller forpligtelser indregnes, indtil 12 måneder efter overtagelsen, såfremt der er fremkommet ny information vedrørende forhold, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, som ville have påvirket opgørelsen af værdierne på overtagelsestidspunktet, hvis informationen havde været kendt.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Administrationsindtægter består af administrationshonorarer, servicering af ejendomme, bruttoomsætning fra ejendomsservice samt af honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Nettoomsætningen måles eksklusiv eventuel moms og indregnes, efterhånden som den aftalte ydelse kan færdigmeldes, og indtægten kan opgøres pålideligt.

Eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger bliver udgifter til det administrative personale, ledelsen samt ejendomsservicepersonale indregnet.

Indtægter af kapitalandele i associerede og dattervirksomheder i regnskabet

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Goodwill

Goodwill bliver indregnet ved første indregning i balancen til kostpris. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Der fortages lineære afskrivninger over den forventede levetid på 20 år. Dette er baseret på, at det følger udviklingen på den beskudne historiske til- og afgang af kundeforhold.

Anvendt regnskabspraksis

Erhvervede kundeforhold

Erhvervede kundeforhold vedrører kundeforhold erhvervet i forbindelse med koncerninterne virksomhedssammenslutninger. Erhvervede kundeforhold måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede kundeforhold afskrives lineært over den forventede brugstid på 20 år, hvilket er i overensstemmelse med den meget beskedne afgang i kundeforhold.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 10 år |
| Indretning af lejede lokaler | 10 år |

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver bliver opgjort som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab bliver indregnet i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Finansielle forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter mv. indregnes ved låneoptagelse til dagsværdi med fradrag af eventuelt afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

Gæld til medarbejdere, der som led i en medarbejderobligationsordning har erhvervet andele af en fem-årig partialobligation, udstedt af DEAS A/S, måles til amortiseret kostpris.

Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings 'Anbefalinger & Nøgletal 2015'.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal beregnes således:

Investeret kapital er defineret som summen af langfristede aktiver samt nettoarbejdskapital.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket kortfristede investeringer i værdipapirer, leverandørgæld og andre gældsforpligtelser samt øvrige driftsmæssige kortfristede forpligtelser.

| | | |
|----------------------------|---|---|
| Overskudsgrad | = | $\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Egenkapitalens forrentning | = | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$ |
| Soliditetsgrad | = | $\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Balancesum}}$ |

Anvendt regnskabspraksis**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.

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 forpligtelsen inden for det næste regnskabsår.

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------|--------------------|
| 2. Nettoomsætning | | |
| Honorar mv. | 435.087.154 | 402.673.253 |
| Refusion af administrationshonorar fra moderselskab | 75.000 | 75.000 |
| | 435.162.154 | 402.748.253 |
| 3. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 282.575.039 | 253.078.765 |
| Pensioner | 16.982.917 | 14.301.620 |
| Omkostninger til social sikring | 5.735.651 | 5.762.079 |
| Andre personaleomkostninger | 2.560.732 | 3.051.422 |
| | 307.854.339 | 276.193.886 |
| | | |
| Heraf udgør vederlag til ledelsen | 3.146.623 | 5.136.297 |
| | 3.146.623 | 5.136.297 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 613 | 564 |
| | | |
| Direktionen består af to medlemmer i 2014 og to medlemmer indtil 11. august 2015, hvorefter direktionen består af et medlem. Selskabet har afholdt vederlag til direktionen indtil 11. august 2015. | | |
| 4. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivning på goodwill | 1.728.000 | 1.728.000 |
| Afskrivning på kundeforhold | 1.052.000 | 1.052.000 |
| Afskrivning, andre anlæg, driftsmidler og inventar | 4.139.931 | 3.650.581 |
| Afskrivning på indretning af lejede lokale | 1.015.557 | 947.447 |
| Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver | -86.565 | -365.105 |
| | 7.848.923 | 7.012.923 |
| | | |
| 5. Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Andel af resultat i dattervirksomhed | -5.688.675 | -5.302.099 |
| | -5.688.675 | -5.302.099 |

Noter

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| 6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Andel af resultat i associerede virksomheder | 1.833.191 | 834.472 |
| Avance ved salg af associerede virksomheder | 4.996.728 | 0 |
| | 6.829.919 | 834.472 |
| 7. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 2.284.981 | 264.416 |
| Renteindtægter associerede virksomheder | 206.070 | 343.795 |
| Renteindtægter, værdipapirer | 1.158.212 | 2.256.278 |
| Andre finansielle indtægter | 193.549 | 223.831 |
| Finansielle indtægter i alt | 3.842.812 | 3.088.320 |
| 8. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 2.730.081 | 235.358 |
| Kurstab værdipapirer | 2.505.450 | 1.355.136 |
| Finansielle omkostninger i alt | 5.235.531 | 1.590.494 |
| 9. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat fremkommer således: | | |
| Skat af årets resultat | 5.210.819 | 8.034.002 |
| Årets udskudte skat | 806.277 | 1.570.149 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | 617.644 | -96.670 |
| Ændring af skatteprocent | -663.106 | 59.878 |
| | 5.971.634 | 9.567.359 |
| 10. Goodwill | | |
| Kostpris primo | 34.564.404 | 34.564.404 |
| Kostpris ultimo | 34.564.404 | 34.564.404 |
| Af- og nedskrivninger primo | -6.920.625 | -5.192.625 |
| Årets afskrivninger | -1.728.000 | -1.728.000 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -8.648.625 | -6.920.625 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 25.915.779 | 27.643.779 |

Goodwill opstået i forbindelse med tidligere års virksomhedssammenslutninger er på overtagelsestidspunktet fordelt på de pengestrømsfrembringende enheder i DEAS A/S. Den forventede levetid på selskabets goodwill er vurderet til 20 år.

Noter

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------------|--------------------|
| 11. Erhvervede kundeforhold | | |
| Kostpris primo | 21.037.000 | 21.037.000 |
| Kostpris ultimo | 21.037.000 | 21.037.000 |
| Af- og nedskrivninger primo | -4.208.000 | -3.156.000 |
| Årets afskrivninger | -1.052.000 | -1.052.000 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -5.260.000 | -4.208.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 15.777.000 | 16.829.000 |
| Erhvervede kundeforhold vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen af Kuben Ejendomsadministration A/S. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 20 år baseret på den beskedne historiske til- og afgang på administrationsaftaler. | | |
| 12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris primo | 29.933.712 | 26.188.344 |
| Tilgang i året | 4.509.075 | 4.781.575 |
| Afgang i året | -1.783.209 | -1.036.207 |
| Kostpris ultimo | 32.659.578 | 29.933.712 |
| Af- og nedskrivninger primo | -21.465.663 | -18.821.838 |
| Årets afskrivninger | -4.139.931 | -3.650.582 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 638.005 | 1.006.757 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -24.967.589 | -21.465.663 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.691.989 | 8.468.049 |
| 13. Indretning af lejede lokaler | | |
| Kostpris primo | 9.985.251 | 7.633.140 |
| Tilgang i året | 448.595 | 2.352.111 |
| Kostpris ultimo | 10.433.846 | 9.985.251 |
| Af- og nedskrivninger primo | -1.965.199 | -1.017.752 |
| Årets afskrivninger | -1.015.557 | -947.447 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -2.980.756 | -1.965.199 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.453.090 | 8.020.052 |

Noter

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------|-------------------|
| 14. Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris primo | 18.971.000 | 12.971.000 |
| Tilgang i året | 15.380.000 | 6.000.000 |
| Kostpris ultimo | 34.351.000 | 18.971.000 |
| Værdireguleringer primo | -9.329.075 | -4.026.976 |
| Årets resultat | -5.688.675 | -5.302.099 |
| Værdireguleringer ultimo | -15.017.750 | -9.329.075 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 19.333.250 | 9.641.925 |

15. Oplysninger om kapitalandele i dattervirksomheder

Dattervirksomheder

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Kuben Ejendomsadministration A/S | Frederiksberg | 100,00 | 3.597.915 | 74.563 |
| DEAS Ejendomsrådgivningsfirma A/S | Frederiksberg | 100,00 | 1.144.916 | -5.347.373 |
| DEAS Ejendomsudvikling A/S | Frederiksberg | 100,00 | 13.300.000 | 0 |
| | | | 18.042.831 | -5.272.810 |

16. Kapitalandele i associerede virksomheder

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris primo | 6.411.333 | 5.911.333 |
| Tilgang i året | 500.000 | 500.000 |
| Afgang i året | -4.911.333 | 0 |
| Kostpris ultimo | 2.000.000 | 6.411.333 |
| Værdireguleringer primo | -750.311 | -830.845 |
| Årets resultat | 1.833.191 | 834.472 |
| Regulering af kapital | 0 | -503.938 |
| Udlodning af kapital | 0 | -250.000 |
| Afgang i året | -429.036 | 0 |
| Op- og nedskrivninger ultimo | 653.844 | -750.311 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 2.653.844 | 5.661.022 |

Noter

17. Oplysninger om kapitalandele i associerede virksomheder

Associerede virksomheder

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat |
|--|---------------|---------------|------------------|----------------|
| OPP Vildbjerg Skole A/S (Solgt pr. 12.08.2015) | Frederiksberg | | | |
| OPP Hobro Tinglysningsret A/S (Solgt pr. 12.08.2015) | Frederiksberg | | | |
| OPP Ørstedskolen A/S (Solgt pr. 12.08.2015) | Frederiksberg | | | |
| OPP Randers P-Hus A/S (Solgt pr. 12.08.2015) | Frederiksberg | | | |
| OPS Frederikshavn Byskole A/S | Frederiksberg | 50,00 | 3.413.584 | 237.114 |
| Driftsselskabet OPP Vejle A/S | Frederiksberg | 50,00 | 406.768 | -74.707 |
| Driftsselskabet OPP Svendborg A/S | Frederiksberg | 50,00 | 487.342 | -12.658 |
| OPS Skovbakkeskolen A/S | Frederiksberg | 50,00 | 500.000 | 0 |
| Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S | Frederiksberg | 50,00 | 500.000 | 0 |
| | | | 5.307.694 | 149.749 |

18. Aktiekapital

Aktiekapitalen har i perioden år 2011 til 2012 været uændret.

I 2013 er aktiekapitalen forhøjet med T.DKK 4.000 til T.DKK 10.000

Aktiekapitalen består af 1.000.000 aktier á nominelt 10 kr.
Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

| | 2015 | 2014 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Saldo ultimo | 10.000.000 | 10.000.000 |

Noter

19. Egenkapital

Øvrige egenkapital nettobevægelser vedrører tilbageførsel af tidligere perioders reguleringer ført direkte på egenkapitalen. Reguleringerne vedrører nedskrivninger af tilgodehavende ansvarlige lån til associerede virksomheder samt reguleringer af afledte finansielle instrumenter i associerede virksomheder.

| | Aktie kapital | Overført resultat | Overkurs ved emission | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|--|-------------------|
| 1. januar | 10.000.000 | 142.963.427 | 58.237.628 | 0 | 211.201.055 |
| Årets resultat | 0 | -182.222.845 | 0 | 200.000.000 | 17.777.155 |
| Øvrige egenkapital bevægelser | 0 | 75.096.556 | -58.237.628 | | 16.858.928 |
| Udbytte | 0 | 0 | 0 | -200.000.000 | -200.000.000 |
| 31. december | 10.000.000 | 35.837.138 | 0 | 0 | 45.837.138 |

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| 20. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Udskudt skat primo | 5.607.726 | 4.074.369 |
| Regulering til tidligere år | 617.644 | -96.670 |
| Årets udskudte skat indregnet i årets resultat | 806.277 | 1.570.149 |
| Ændring af skatteprocent | -663.106 | 59.878 |
| Udskudt skat ultimo | 6.368.541 | 5.607.726 |

21. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag der forfalder til betaling indenfor 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden.

| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 2015 | 2014 |
|--|--------------------|-------------|
| Inden for 1 år | 10.000.000 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 40.000.000 | 0 |
| Efter 5 år | 150.000.000 | 0 |
| | 200.000.000 | 0 |

22. Ejerforhold

Aktionærer, der ejer mere en 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder.

DEAS Holding A/S
CVR-NR. 34455902
Hjemstedkommune: Frederiksberg
100 % ejerforhold.

23. Nærtstående parter

DEAS Holding A/S er moderselskab. Der udarbejdes koncernregnskab i Dane BidCo ApS, Frederiksberg som er moderselskab til DEAS Holding A/S, samt i den overliggende Dane TopCo ApS koncern,

Noter

Frederiksberg, hvor der ligeledes udarbejdes koncernregnskab.

24. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser**Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Frederikshavn Byskole A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på 10 mio. DKK vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryg Garanti til Frederikshavn Kommune.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Driftsselskabet OPP Svendborg A/S' opfyldelse af sine forpligtelser overfor OPP Retten i Svendborg P/S.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning indtil 12. august 2015 med DEAS Holding A/S som administrationsselskab og fra 12. august 2015 med Dane TopCo ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabets aktier i Kuben Ejendomsadministration A/S og DEAS Ejendomsrådgiverselskab A/S er stillet til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 250 mio.kr.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på T.DKK 6.959 er stillet til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 250 mio.kr.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på T.DKK 186.893 er stillet til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 250 mio.kr.

Selskabet har som led i opnåelse af finansieringen påtaget sig en selvskyldnerkautionsforpligtelse dækkende visse koncernforbundne selskabers forpligtelser overfor kreditinstitutter.

Selskabet har overfor udlejer stillet garanti som udgør T.DKK 501.

Selskabet har til sikkerhed for ansvarsforsikring og underslæbsgaranti i forbindelse med dattersekabs ejendomsrådgiveraktiviteter afgivet selvskyldnerkautionserklæring.

Leje- og leasingkontrakter

| | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Samlede fremtidige leasingydelse | | |
| Inden for 1 år | 18.271.521 | 18.016.987 |
| Mellem 1 og 5 år | 79.517.598 | 78.276.460 |
| Efter 5 år | 7.425.423 | 21.007.160 |
| | 105.214.542 | 117.300.607 |

I ovenstående forpligtelse, indgår lejeforpligtelse på selskabets domicil lejemål. Den indgåede lejeaftale, kan opsiges med 12 måneders varsel, dog tidligst med fraflytning den 15. august 2022.