

# DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 20283416

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-03-2017



John Krøger  
Dirigent

## **DEAS A/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Anvendt regnskabspraksis	15
Noter	19

## DEAS A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk
Hjemmeside	www.deas.dk www.deasgroup.com (engelsk)
CVR-nr.	20283416
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Regionskontorer</b>	Aalborg Skibbrogade 3 9000 Aalborg  Aarhus Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj
<b>Bestyrelse</b>	Ole Markussen, Formand Bo Heide-Ottosen Henrik Dahl Jeppesen Hanne Sejer Myhlendorff, Medarbejdervalgt Kenneth Johansen, Medarbejdervalgt
<b>Direktion</b>	Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for DEAS Holding A/S, Frederiksberg samt i den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS, Frederiksberg.

## DEAS A/S

### Ledelsesberetning

#### Hovedaktivitet

DEAS A/S er et 'Full Service Property House' inden for ejendomsforvaltning med fem forretningslinjer - Ejendomsadministration, Property Asset Management, Facility Services, Udlejning og Offentlig-Privat Partnerskab (OPP).

DEAS A/S tilbyder danske og udenlandske investorer samt boligforeninger ydelser som administration af bolig- og erhvervsjendomme, management af shoppingcentre, administration af ejer- og andelsboligforeninger samt grundejerforeninger. Hertil kommer udlejning af erhvervslejemål og boliger, drift og vedligeholdelse, bygherrerådgivning, byggesagsadministration, energirådgivning mv. Endvidere tilbydes Property Asset Management-services.

Kunderne betjenes af cirka 700 medarbejdere, fordelt på cirka 450 administrative og cirka 250 viceværter. Hertil kommer cirka 300 lønforvaltede viceværter. DEAS har kontorer i København, Aalborg og Aarhus. Selskabet administrerer på vegne af professionelle investorer, andelsboligforeninger, ejerforeninger, almene boligorganisationer mv. cirka 2.000 ejendomme med over 70.000 lejemål i Danmark.

#### Ambition og strategi

DEAS har en ambition om at være en kundeorienteret servicevirksomhed, der tilbyder kunderne effektiv administration, drift og udvikling af ejendomme gennem alle de service- og rådgivningsopgaver, der ligger i naturlig forlængelse af hovedaktiviteten; ejendomsadministration.

Vores vækststrategi frem til 2020 tager afsæt i værdiskabelse gennem samarbejde både i form af udvidet samarbejde med nye og eksisterende kunder samt større effektivitet og flere synergieffekter i det interne samarbejde.

Vi fokuserer primært på salg til institutionelle investorer og private investorer - danske som udenlandske - samt til andelsboligforeninger, ejerforeninger, grundejerforeninger og almene boligorganisationer.

DEAS' strategi omfatter herudover en række nøglepunkter, hvoraf flere er implementeret i 2016:

#### - **Kvalitet**

DEAS er blevet certificeret efter ISO-standarden 9001:2015 i oktober 2016. Det sikrer vores kunder en høj kvalitet og ensartede serviceleverancer samt et øget fokus på kerneydelser og nøgleprocesser.

#### - **Kundeservice**

Det er målet at forbedre serviceringen af vores kunder og lejere. Vi fokuserer derfor også på at højne vores medarbejders tilfredshed, da vi tror på, at de er forudsætningen for evnen til at skabe værdi. DEAS har i 2016 bl.a. iværksat tiltag, der skal styrke samarbejdet på tværs af afdelingerne. F.eks. via kulturworkshops med et bredt udsnit af medarbejdere.

#### - **Kunderrapportering**

Som ejendomsinvestor er data og fakta grundlaget for vigtige beslutninger og prioriteringer om ejendom og portefølje. DEAS har derfor i 2016 lanceret en ny og forbedret kundeportal 'DEAS Property Insight', der skal øge værdien for investorerne. Løsningen er et godt supplement til 'DEAS Property Valuation', der bistår ejendomsinvestorer med en hurtig og sikker værdiansættelsesproces.

#### - **Digitalisering og selvbetjening**

DEAS er i gang med at eksekvere en digitaliseringsstrategi til gavn for både kunder og lejere for at gøre så mange dele af forretningen og services så digitale som muligt. Blandt andet lancerede DEAS i september 2016 ny hjemmeside, deas.dk, der bl.a. tilbyder en lang række digitale selvbetjeningsløsninger og en vidensbank med råd og vejledninger. Dernæst giver vi vores andelsbolig og ejerforeninger muligheden for digital post via e-Boks, ligesom vi har digitaliseret vores ind- og fraflytningssyn samt de obligatoriske 10-års vedligeholdelsesplaner.

## **DEAS A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Udvikling i året**

##### ***Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling***

DEAS A/S realiserede i 2016 en nettoomsætning på 485,6 mio. DKK mod 435,2 mio. DKK i 2015, et resultat af primær drift på 48,9 mio. DKK mod 24,0 mio. DKK i 2015, et resultat før skat på 43,1 mio. DKK mod 23,7 mio. DKK i 2015 samt et resultat for året på 33,2 mio. DKK mod 17,8 mio. DKK for 2015.

Omsætningen er steget med 11,6 % i forhold til 2015, hvilket primært skyldes tilgang af nye kunder samt udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder.

Resultatet af primær drift er særligt i 2015 og ligeledes i 2016 påvirket af de fortsatte investeringer i udviklingen af forretningen, herunder som nævnt ovenfor fx digitale løsninger, kvalitet og kundeservice, samt påvirket af omkostninger i forbindelse med restruktureringer.

Balancesummen udviser pr. 31. december 2016 353,7 mio. DKK mod 311,3 mio. DKK pr. 31. december 2015.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2016 79,1 mio. DKK mod 45,8 mio. DKK pr. 31. december 2015.

Forventningen til 2016 var en stigning i omsætningen i forhold til 2015 som følge af organisk vækst. Forventningen til resultat af primær drift var et positivt resultat. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

##### ***Kapitalberedskab***

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2016 25,5 mio. DKK mod 7,0 mio. DKK pr. 31. december 2015. Ledelsen vurderer kapitalberedskabet som værende tilstrækkeligt.

#### **Særlige risici**

##### ***Forretningsmæssige risici***

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

##### ***Finansielle risici***

Finansielle risici er knyttet til gæld til øvrige kreditinstitutter på samlet 190,0 mio. DKK. Denne gæld forrentes til Cibor med tillæg af fast margin.

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

##### ***Likviditetsrisici***

Selskabets kapitalfrembringelse styres centralt, og der sikres løbende det fornødne likviditetsberedskab.

##### ***Forventninger til 2017***

DEAS A/S forventer for 2017 en stigning i omsætningen, som følge af organisk vækst. Der forventes, som følge af nævnte omsætningsstigning ligeledes en stigning i resultat af primær drift for 2017.

#### **Videnressourcer**

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

Selskabets fortsatte udvikling og høje serviceniveau sikres ved en fortsat opdatering af medarbejdernes viden og kompetencer samt en solid satsning på forretningsudvikling og udstrakt anvendelse af informationsteknologi.

Vi udvikler til stadighed vores 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.

## **DEAS A/S**

### **Ledelsesberetning**

Vi 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 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 på en socialt ansvarlig facon.

DEAS 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 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 interne som eksterne relationer.

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

Der henvises til en nærmere redegørelse for samfundsansvar i koncernrapporten for DEAS Holding A/S, Dane BidCo ApS samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

### **Andel af det underrepræsenterede køn**

DEAS 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.

Der henvises til en nærmere redegørelse for andelen af det underrepræsenterede køn i koncernrapporten for DEAS Holding A/S, Dane BidCo ApS samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

## DEAS A/S

### Hoved- og nøgletal

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsætning	485.618	435.162	402.748	367.799	348.642
Resultat af primær drift	48.865	24.001	36.428	34.085	16.109
Finansielle poster	-4.245	-1.393	1.498	-80	309
Årets resultat	33.244	17.777	23.891	25.509	11.995
Investeret kapital inkl. immaterielle anlægsaktiver	242.902	235.236	76.154	82.568	102.300
Investeret kapital ekskl. immaterielle anlægsaktiver	196.354	193.543	31.681	35.316	52.372
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.134	4.958	7.134	4.056	11.813
Aktiver i alt	353.719	311.270	267.186	242.949	174.111
Egenkapital i alt	79.083	45.838	211.202	187.813	100.825
Langfristede forpligtelser	180.000	190.000	5.608	4.074	4.115
Kortfristede forpligtelser	85.268	69.063	50.376	51.062	69.171
Overskudsgrad (%)	10,06	5,52	9,05	9,27	4,62
Soliditetsgrad (%)	22,36	14,73	79,05	77,31	57,91
Egenkapitalens forrentning (%)	53,22	13,83	11,97	17,68	12,65
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	650	613	564	510	517

### Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

De i hoved- og nøgletalsoversigten 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.

$$\text{Overskudsgrad (\%)} = \frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Egenkapitalens forrentning (\%)} = \frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalandel (soliditet) (\%)} = \frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$$

**DEAS A/S**

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for DEAS 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Frederiksberg, den 31-03-2017

**Direktion**



Henrik Dahl Jeppesen  
Adm. direktør

**Bestyrelse**



Ole Markussen  
Formand




Bo Heide-Ottosen



Henrik Dahl Jeppesen



Hanne Sejer Myhlendorff  
Medarbejdervalgt



Kenneth Johansen  
Medarbejdervalgt



## **DEAS A/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

**DEAS A/S**

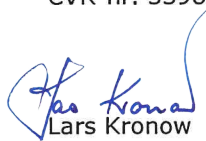
**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**


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 31-03-2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

  
Lars Kronow  
Statsautoriseret revisor

  
Tim Kjær Hansen  
Statsautoriseret revisor

**DEAS A/S****Resultatopgørelse**

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
Nettoomsætning	2	485.618	435.162
Direkte omkostninger		-20.423	-19.931
Andre eksterne omkostninger		-72.816	-75.527
Personaleomkostninger	3	-335.420	-307.854
Af- og nedskrivninger	4	-8.094	-7.849
<b>Driftsresultat</b>		<b>48.865</b>	<b>24.001</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5	-1.508	1.141
Finansielle indtægter	6	5.867	3.843
Finansielle omkostninger	7	-10.112	-5.236
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.112</b>	<b>23.749</b>
Skat af årets resultat	8	-9.868	-5.972
<b>Årets resultat</b>		<b>33.244</b>	<b>17.777</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	200.000
Overført til reserve for udviklingsprojekter		7.635	0
Overført resultat		25.609	-182.223
<b>Resultatdisponering</b>		<b>33.244</b>	<b>17.777</b>

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

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Færdiggjorte udviklingsprojekter	9	7.635	0
Erhvervede kundeforhold	10	14.725	15.777
Goodwill	11	24.188	25.916
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>46.548</b>	<b>41.693</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	8.443	7.692
Indretning af lejede lokaler	13	6.683	7.453
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.126</b>	<b>15.145</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14, 15	19.657	19.333
Kapitalandele i associerede virksomheder	15, 16	2.732	2.654
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.000	0
Huslejedeposita		7.503	7.454
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>33.892</b>	<b>29.441</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>95.566</b>	<b>86.279</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.397	23.430
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		207.720	186.893
Andre tilgodehavender		5.887	5.079
Periodeafgrænsningsposter		2.600	2.616
<b>Tilgodehavender</b>		<b>232.604</b>	<b>218.018</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.549</b>	<b>6.973</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>258.153</b>	<b>224.991</b>
<b>Aktiver</b>		<b>353.719</b>	<b>311.270</b>

DEAS A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	17	10.000	10.000
Reserve for udviklingsomkostninger		7.635	0
Overført resultat		61.448	35.838
<b>Egenkapital</b>	18	<b>79.083</b>	<b>45.838</b>
Hensættelser til udskudt skat	19	9.368	6.369
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.368</b>	<b>6.369</b>
Gæld til kreditinstitutter		180.000	190.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	20	<b>180.000</b>	<b>190.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20	10.000	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.209	4.979
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.832	3.596
Selskabsskat		6.919	0
Anden gæld		53.308	50.488
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>85.268</b>	<b>69.063</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>265.268</b>	<b>259.063</b>
<b>Passiver</b>		<b>353.719</b>	<b>311.270</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	21		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	22		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	23		
Nærtstående parter	24		

## **DEAS A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

##### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for DEAS A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er, som følge af ændringer i årsregnskabslovens bestemmelser, tilpasset hertil.

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt. Selskabet indgår i DEAS Holding A/S-koncernen, som udarbejder koncernregnskab.

Selskabet indgår i DEAS Holding A/S-koncernen, hvor der udarbejdes pengestrømsopgørelse samt indgår beskrivelse af selskabets politikker, som vedrører Corporate Social Responsibility.

##### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

##### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

##### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

## DEAS A/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Erhvervede kundeforhold	20 år
Goodwill	20 år
Udviklingsprojekter	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholds-mæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder erhvervede kundeforhold og udviklingsprojekter, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger.

Beløb, der svarer til det i året aktiverede, hensættes ligeledes på den "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udviklingsomkostninger opgøres til de direkte medgåede omkostninger.



## DEAS A/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde, hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til kr. 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## **DEAS A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Leasing**

En leasingaftale klassificeres som finansiel, når den i al væsentlighed overfører risici og fordele ved at eje det leasede aktiv. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

## 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.

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.

	<b>2016</b> <b>tkr.</b>	<b>2015</b> <b>tkr.</b>
<b>2. Nettoomsætning</b>		
Honorar mv.	485.543	435.087
Refusion af administrationshonorar fra moderselskab	75	75
	<b>485.618</b>	<b>435.162</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	307.547	282.575
Pensioner	19.208	16.983
Andre omkostninger til social sikring	4.940	5.735
Andre personaleomkostninger	3.725	2.561
	<b>335.420</b>	<b>307.854</b>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	3.147
Bestyrelse	90	0
	<b>90</b>	<b>3.147</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	650	613

Selskabet har afholdt vederlag til direktionen indtil 11. august 2015.

**4. Af- og nedskrivninger**

Afskrivning på erhvervede kundeforhold	1.052	1.052
Afskrivning på goodwill	1.728	1.728
Afskrivning på udviklingsprojekter	307	0
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.007	4.140
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.063	1.016
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-63	-87
	<b>8.094</b>	<b>7.849</b>

## Noter

	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>5. Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.202	-5.273
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	-134	-416
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	828	1.833
Avance ved salg af associerede virksomheder	0	4.997
	<b>-1.508</b>	<b>1.141</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.695	2.285
Renteindtægter associerede virksomheder	0	206
Renteindtægter, værdipapirer	0	1.158
Andre finansielle indtægter	172	194
	<b>5.867</b>	<b>3.843</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	10.112	2.730
Kurstab værdipapirer	0	2.506
	<b>10.112</b>	<b>5.236</b>
<b>8. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.919	5.211
Regulering af tidligere års skat	-50	0
Årets udskudte skat	2.999	806
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	618
Ændring af skatteprocent	0	-663
	<b>9.868</b>	<b>5.972</b>
<b>9. Færdiggjorte udviklingsprojekter</b>		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	7.942	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.942</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-307	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-307</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.635</b>	<b>0</b>

## Noter

	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>10. Erhvervede kundeforhold</b>		
Kostpris primo	21.037	21.037
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.037</b>	<b>21.037</b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.260	-4.208
Årets afskrivninger	-1.052	-1.052
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-6.312</b>	<b>-5.260</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.725</b>	<b>15.777</b>

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 kundeforhold.

**11. Goodwill**

Kostpris primo	34.564	34.564
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.564</b>	<b>34.564</b>
Af- og nedskrivninger primo	-8.648	-6.920
Årets afskrivninger	-1.728	-1.728
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-10.376</b>	<b>-8.648</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.188</b>	<b>25.916</b>

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 baseret på, at det følger udviklingen på den historiske beskedne til- og afgang af administrationsaftaler.

**12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris primo	32.660	29.934
Tilgang i årets løb	4.841	4.509
Afgang i årets løb	-1.595	-1.783
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.906</b>	<b>32.660</b>
Af- og nedskrivninger primo	-24.968	-21.466
Årets afskrivninger	-4.007	-4.140
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.512	638
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-27.463</b>	<b>-24.968</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.443</b>	<b>7.692</b>

**DEAS A/S****Noter**

	<b>2016</b> tkr.	<b>2015</b> tkr.
<b>13. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris primo	10.434	9.985
Tilgang i årets løb	293	449
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.727</b>	<b>10.434</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.981	-1.965
Årets afskrivninger	-1.063	-1.016
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.044</b>	<b>-2.981</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.683</b>	<b>7.453</b>

**14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo	34.351	18.971
Tilgang i årets løb	2.660	15.380
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.011</b>	<b>34.351</b>
Værdireguleringer primo	-15.018	-9.329
Årets resultat	-2.202	-5.273
Regulering goodwill	-134	-416
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-17.354</b>	<b>-15.018</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.657</b>	<b>19.333</b>

**15. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Kuben Ejendomsadministration A/S	Frederiksberg	100,00	3.682	84
DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S	Frederiksberg	100,00	1.832	-1.973
DEAS Ejendomsudvikling A/S	Frederiksberg	100,00	12.987	-313
			<b>18.501</b>	<b>-2.202</b>

*Associerede virksomheder*

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	3.479	1.565
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	273	-133
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,00	746	258
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	479	-21
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	488	-12
			<b>5.465</b>	<b>1.657</b>

## Noter

	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>16. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	2.000	6.411
Tilgang i årets løb	0	500
Afgang i årets løb	0	-4.911
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
Værdireguleringer primo	654	-750
Årets resultat	828	1.833
Afgang i året	0	-429
Udbytte	-750	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>732</b>	<b>654</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.732</b>	<b>2.654</b>

**17. Virksomhedskapital**

I 2012 udviste aktiekapitalen tkr. 6.000, i 2013 er aktiekapitalen forhøjet med tkr. 4.000 til tkr. 10.000, hvorefter den har været uændret.

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

	2016 tkr.	2015 tkr.
Saldo primo	10.000	10.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

**18. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Reserve for udviklings- projekter	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	10.000	0	35.839	45.839
Årets resultat	0	7.635	25.609	33.244
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>7.635</b>	<b>61.448</b>	<b>79.083</b>

**19. Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat primo	6.369	5.608
Regulering til tidligere år	0	618
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	2.999	806
Ændring af skatteprocent	0	-663
<b>Saldo ultimo</b>	<b>9.368</b>	<b>6.369</b>

Udskudt skat vedrører:		
Immaterielle anlægsaktiver	8.745	6.188
Materielle anlægsaktiver	155	-286
Omsætningsaktiver	468	467
	<b>9.368</b>	<b>6.369</b>

## Noter

**20. 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.

	<b>Inden for 1 år</b>	<b>Mellem 1 og 5 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	10.000	180.000	0
	<b>10.000</b>	<b>180.000</b>	<b>0</b>

**21. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**22. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Frederikshavn Byskole A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 10 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 med Dane TopCo ApS som administrationselskab. 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 Ejendomsmæglerselskab A/S er stillet til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 25.539 er stillet til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 207.720 er stillet til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

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 tkr. 62.

Selskabet har til sikkerhed for ansvarsforsikring og underslæbsgaranti i forbindelse med datterselskabets ejendomsmægleraktiviteter afgivet selvskyldnerkautionserklæring.



## Noter

**23. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>tkr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>Samlede fremtidige leasingydelse</b>		
Inden for 1 år	18.630	18.272
Mellem 1 og 5 år	67.627	79.518
Efter 5 år	0	7.425
	<b>86.257</b>	<b>105.215</b>

I ovenstående forpligtelse, indgår lejeforpligtelse på selskabets domicillejemål. Den indgåede lejeaftale, kan opsiges med 12 måneders varsel, dog tidligst med fraflytning den 1. september 2022.

**24. Nærtstående parter**

DEAS Holding A/S er moderselskab. Der udarbejdes koncernregnskab i DEAS Holding A/S, Frederiksberg, samt i den overliggende Dane TopCo ApS koncern, Frederiksberg, hvor der ligeledes udarbejdes koncernregnskab.