

# DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 20283416

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-03-2018



John Krøger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	7
Ledespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Anvendt regnskabspraksis	16
Noter	20

DEAS A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk www.deas.dk
Hjemmeside	www.deasgroup.com (engelsk)
CVR-nr.	20283416
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<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
<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.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

DEAS A/S er et 'Full Service Property House' der tilbyder alle aktiviteter 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 og foreninger 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 samt opførelse, drift og administration af OPP- og OPS-projekter.

Kunderne betjenes af cirka 720 medarbejdere, fordelt på 470 administrative og 250 viceværter. Hertil kommer omkring 300 lønforvaltede viceværter. DEAS har kontorer i København, Aalborg og Aarhus. Koncernen administrerer på vegne af professionelle investorer, andelsboligforeninger, ejerforeninger, almene boligorganisationer mv. cirka 2.100 ejendomme med over 79.000 boliger og lejemål i Danmark.

### Ambition og strategi

DEAS A/S 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, som er 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 at levere ydelser til institutionelle investorer og private investorer - danske som udenlandske - samt til andelsboligforeninger, ejerforeninger, grundejerforeninger og almene boligorganisationer.

### Kvalitet

DEAS A/S er certificeret efter ISO-standarden 9001:2015. Det sikrer vores kunder en høj kvalitet og ensartede serviceleverancer med fokus på kerneydelser og nøgleprocesser.

### Digitalisering og selvbetjening

DEAS A/S er i gang med at eksekvere en digitaliseringsstrategi til gavn for både kunder og lejere ved at gøre så mange dele af forretningen og services så digitale som muligt. Blandt andet lancerede DEAS i 2017 en opgradering af udlejningsportalen Findbolig.nu, applikationen DEAS 24syv og en række interne systemer. På deas.dk tilbydes kunder og lejere samt beboere en lang række digitale selvbetjeningsløsninger, som blev udbygget i 2017. Dernæst giver vi vores andelsbolig- og ejerforeninger muligheden for digital post via e-Boks, ligesom vores ind- og fraflytningssyn samt de obligatoriske 10-års vedligeholdelsesplaner er digitaliseret.

### Udvikling i året

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

DEAS A/S realiserede i 2017 en nettoomsætning på 505,6 mio. DKK mod 485,6 mio. DKK i 2016, et resultat af primær drift på 40,6 mio. DKK mod 48,9 mio. DKK i 2016, et resultat før skat på 43,4 mio. DKK mod 43,1 mio. DKK i 2016 samt et resultat for året på 33,2 mio. DKK mod 33,2 mio. DKK for 2016.

Omsætningen er steget med 4,1 % i forhold til 2016, hvilket primært skyldes tilgang af nye kunder samt udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder.

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

Balancesummen udviser pr. 31. december 2017 395,7 mio. DKK mod 353,7 mio. DKK pr. 31. december 2016.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2017 112,3 mio. DKK mod 79,1 mio. DKK pr. 31. december 2016.

Forventningen til 2017 var en stigning i omsætningen i forhold til 2016 som følge af organisk vækst. Forventningen

DEAS A/S

## Ledelsesberetning

til resultat af primær drift var et positivt resultat. Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med forventningerne.

### **Kapitalberedskab**

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2017 40,7 mio. DKK mod 25,5 mio. DKK pr. 31. december 2016. 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 180,0 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 2018**

DEAS A/S forventer for 2018 en stigning i omsætningen, som følge af organisk vækst. Der forventes, som følge af nævnte omsætningsstigning og udviklingsaktiviteterne ligeledes en stigning i resultat af primær drift for 2018.

### **Miljø**

DEAS A/S ønsker at reducere den miljømæssige klimapåvirkning både fra de administrerede ejendomme og fra vores egne aktiviteter. DEAS A/S ønsker at fremme fokus på miljøet i tæt samarbejde med kunder og brugere af de ejendomme, der administreres. Til at understøtte denne ambition er en række tiltag igangsat.

For at fremme energibesparelser i de ejendomme, der administreres, har DEAS A/S indgået energipartnerskab med Ørsted, hvor der ydes energitilskud til koncernens kunder. DEAS A/S screener automatisk alle projekter med energibesparende tiltag, som sættes i gang koncernen. I 2017 har koncernen på vegne af kunderne sparet ca. 5 GWh gennem energiprojekter. Dette svarer til det årlige elforbrug i omkring 2.000 husstande.

I 2017 bidrog DEAS A/S aktivt til udviklingen af flere store ejendomsbesidderes energi- og klimastrategier. Flere større investorer har udviklet en 2020-strategi med stort fokus på energieffektivisering og dokumentation af samme i ejendomme, administreret af DEAS A/S.

I 2017 har DEAS A/S deltaget aktivt i flere forsknings- og udviklingsprojekter inden for fremme af energibesparelser og grønne tiltag, som kan bidrage til at reducere den miljømæssige klimapåvirkning. DEAS A/S er samtidig aktiv i ELFORSK - forskningspulje for energibesparelser under Dansk Energi dels via formandskab i ELFORSKs forretningsudvalg/bestyrelse, og dels som aktiv deltager i flere projekter.

### **Forskning og udvikling**

DEAS A/S arbejder efter en digitaliseringsstrategi til gavn for både kunder og lejere for at gøre så mange dele af forretningen og services så digitale som muligt. Udviklingsaktiviteterne omfatter primært digitaliseringsløsninger indenfor selvbetjeningsprodukter, såvel via hjemmesider som applikationer til mobile enheder og derved muligheder for 24/7 tilgængelighed. Derudover omfatter udviklingsaktiviteterne også digitale projekt- og opgavestyringsværktøjer samt digitale løsninger indenfor kunderapportering mv. Udviklingsaktiviteterne forventes at have en positiv indvirkning på koncernens resultater for de kommende år.

### **Videnressourcer**

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

## Ledelsesberetning

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.

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 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 på 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 interne som eksterne relationer.

DEAS A/S' 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 A/S 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.

**Hoved- og nøgletal**

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	505.645	485.618	435.162	402.748	367.799
Resultat af primær drift	40.613	48.865	24.001	36.428	34.085
Finansielle poster netto	3.548	-4.245	-1.393	1.498	-80
Årets resultat	33.183	33.244	17.777	23.891	25.509
Investeret kapital inkl. immaterielle anlægsaktiver	254.371	242.902	235.236	76.154	82.568
Investeret kapital ekskl. immaterielle anlægsaktiver	204.164	196.354	193.543	31.681	35.316
Investering i materielle anlægsaktiver	4.209	5.134	4.958	7.134	4.056
Aktiver i alt	395.657	353.719	311.270	267.186	242.949
Egenkapital i alt	112.266	79.083	45.838	211.202	187.813
Langfristede forpligtelser	170.000	180.000	190.000	5.608	4.074
Kortfristede forpligtelser	100.595	85.268	69.063	50.376	51.062
Overskudsgrad (%)	8,03	10,06	5,52	9,05	9,27
Soliditetsgrad (%)	28,37	22,36	14,73	79,05	77,31
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	34,68	53,22	13,83	11,97	17,68
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	665	650	613	564	510

**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.

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

DEAS A/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19-03-2018

### Direktion



Henrik Dahl Jeppesen  
Adm. direktør

### Bestyrelse



Ole Mærkussen  
Formand



Bo Heide-Ottosen



Henrik Dahl Jeppesen



Hanne Sejer Myhlendorff  
Medarbejdervalgt



DEAS A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEAS A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.
- \* 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.

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

DEAS A/S


## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19-03-2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556



Lars Kronow  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19708



Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 23295

## Resultatopgørelse

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Nettoomsætning	2	505.645	485.618
Direkte omkostninger		-24.983	-20.423
Andre eksterne omkostninger		-80.528	-72.816
Personaleomkostninger	3	-349.578	-335.420
Af- og nedskrivninger	4	-9.943	-8.094
<b>Driftsresultat</b>		<b>40.613</b>	<b>48.865</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5	6.375	-1.508
Finansielle indtægter	6	6.325	5.867
Finansielle omkostninger	7	-9.873	-10.112
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.440</b>	<b>43.112</b>
Skat af årets resultat	8	-10.257	-9.868
<b>Årets resultat</b>		<b>33.183</b>	<b>33.244</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for udviklingsprojekter		-762	7.635
Overført resultat		33.945	25.609
<b>Resultatdisponering</b>		<b>33.183</b>	<b>33.244</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Færdiggjorte udviklingsprojekter	9	8.811	7.635
Erhvervede kundeforhold	10	18.762	14.725
Goodwill	11	22.634	24.188
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>50.207</b>	<b>46.548</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	8.014	8.443
Indretning af lejede lokaler	13	5.934	6.683
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.948</b>	<b>15.126</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14, 15	23.472	19.657
Kapitalandele i associerede virksomheder	15, 16	4.592	2.732
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	17	4.000	4.000
Huslejedeposita	18	7.556	7.503
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>39.620</b>	<b>33.892</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>103.775</b>	<b>95.566</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.780	16.397
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		218.568	207.720
Andre tilgodehavender		9.233	5.887
Periodeafgrænsningsposter	19	3.610	2.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>251.191</b>	<b>232.604</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40.691</b>	<b>25.549</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>291.882</b>	<b>258.153</b>
<b>Aktiver</b>		<b>395.657</b>	<b>353.719</b>

## DEAS A/S

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	20	10.000	10.000
Reserve for udviklingsomkostninger		6.873	7.635
Overført resultat		95.393	61.448
<b>Egenkapital</b>		<b>112.266</b>	<b>79.083</b>
Hensættelser til udskudt skat	21	12.796	9.368
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.796</b>	<b>9.368</b>
Gæld til kreditinstitutter		170.000	180.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	22	<b>170.000</b>	<b>180.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22	10.000	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.686	7.209
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.960	7.832
Selskabsskat		6.626	6.919
Anden gæld		53.323	53.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>100.595</b>	<b>85.268</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>270.595</b>	<b>265.268</b>
<b>Passiver</b>		<b>395.657</b>	<b>353.719</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	23		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	24		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	25		
Nærtstående parter	26		
Anskaffelse af aktiviteter	27		

DEAS A/S

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2017	10.000	7.635	61.448	79.083
Årets resultat	0	-762	33.945	33.183
Egenkapital 31-12-2017	10.000	6.873	95.393	112.266

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

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

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

	Brugstid
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5 år
Erhvervede kundeforhold	20 år
Goodwill	20 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 forholdsmæssige 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, 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 licenser og erhvervede rettigheder mv. 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

## Anvendt regnskabspraksis

produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger. Beløb der svarer til det i året aktiverede hensættes ligeledes på "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.

### 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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Reserve for udviklings omkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. I efterfølgende år 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.

### 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.

	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>2. Nettoomsætning</b>		
Honorar mv.	505.570	485.543
Refusion af administrationshonorar fra moderselskab	75	75
	<u>505.645</u>	<u>485.618</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	318.979	307.547
Pensioner	20.557	19.208
Andre omkostninger til social sikring	5.340	4.940
Andre personaleomkostninger	4.702	3.725
	<u>349.578</u>	<u>335.420</u>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Bestyrelse og direktion	2.986	90
	<u>2.986</u>	<u>90</u>
Beløbet indeholder værdi af fri bil.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>665</u>	<u>650</u>
<b>4. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivning på udviklingsprojekter	1.675	307
Afskrivning på erhvervede kundeforhold	1.183	1.052
Afskrivning på goodwill	1.734	1.728
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.276	4.007
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.084	1.063
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-9	-63
	<u>9.943</u>	<u>8.094</u>

## Noter

	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>5. Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.949	-2.202
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	-134	-134
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2.560	828
	<u>6.375</u>	<u>-1.508</u>
<b>6. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.049	5.695
Renteindtægter associerede virksomheder	240	0
Andre finansielle indtægter	36	172
	<u>6.325</u>	<u>5.867</u>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	9.873	10.112
	<u>9.873</u>	<u>10.112</u>
<b>8. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.573	6.919
Regulering af tidligere års skat	256	-50
Årets udskudte skat	3.428	2.999
	<u>10.257</u>	<u>9.868</u>
<b>9. Færdiggjorte udviklingsprojekter</b>		
Kostpris primo	7.942	0
Tilgang i årets løb	2.851	7.942
Kostpris ultimo	<u>10.793</u>	<u>7.942</u>
Af- og nedskrivninger primo	-307	0
Årets afskrivninger	-1.675	-307
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.982</u>	<u>-307</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.811</u>	<u>7.635</u>

## Noter

	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>10. Erhvervede kundeforhold</b>		
Kostpris primo	21.037	21.037
Tilgang i årets løb	5.220	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.257</b>	<b>21.037</b>
Af- og nedskrivninger primo	-6.312	-5.260
Årets afskrivninger	-1.183	-1.052
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-7.495</b>	<b>-6.312</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.762</b>	<b>14.725</b>

Erhvervede kundeforhold vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen af Kuben Ejendomsadministration A/S og aktiviteten i REC Administration 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
Tilgang i årets løb	180	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.744</b>	<b>34.564</b>
Af- og nedskrivninger primo	-10.376	-8.648
Årets afskrivninger	-1.734	-1.728
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-12.110</b>	<b>-10.376</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.634</b>	<b>24.188</b>

Goodwill opstået i forbindelse med 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	35.906	32.660
Tilgang i årets løb	3.874	4.841
Afgang i årets løb	-28	-1.595
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.752</b>	<b>35.906</b>
Af- og nedskrivninger primo	-27.463	-24.968
Årets afskrivninger	-4.276	-4.007
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1	1.512
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-31.738</b>	<b>-27.463</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.014</b>	<b>8.443</b>

## Noter

	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>13. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris primo	10.727	10.434
Tilgang i årets løb	335	293
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.062</b>	<b>10.727</b>
Af- og nedskrivninger primo	-4.044	-2.981
Årets afskrivninger	-1.084	-1.063
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-5.128</b>	<b>-4.044</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.934</b>	<b>6.683</b>
<b>14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	37.011	34.351
Tilgang i årets løb	0	2.660
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.011</b>	<b>37.011</b>
Værdireguleringer primo	-17.354	-15.018
Årets resultat	3.949	-2.202
Amortisering goodwill	-134	-134
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-13.539</b>	<b>-17.354</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.472</b>	<b>19.657</b>

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Kuben Ejendomsadministration A/S	Frederiksberg	100,00	3.768	86
DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S	Frederiksberg	100,00	5.878	4.047
DEAS Ejendomsudvikling A/S	Frederiksberg	100,00	12.804	-184
			<b>22.450</b>	<b>3.949</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	3.322	1.270
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	3.593	3.319
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,00	945	200
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	855	377
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	470	-18
			<b>9.185</b>	<b>5.148</b>

## Noter

	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>16. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	2.000	2.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
Værdireguleringer primo	732	654
Årets resultat	2.560	828
Udbytte	-700	-750
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>2.592</b>	<b>732</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.592</b>	<b>2.732</b>
<b>17. Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	4.000	0
Tilgang i årets løb	0	4.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
<b>18. Huslejedeposita</b>		
Kostpris primo	7.503	7.454
Tilgang i årets løb	53	49
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.556</b>	<b>7.503</b>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.556</b>	<b>7.503</b>

**19. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer, uddannelse, autodrift og serviceaftaler.



## Noter

	2017 tkr.	2016 tkr.
--	--------------	--------------

**20. Virksomhedskapital**

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.

Saldo primo	10.000	10.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

**21. Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat primo	9.368	6.369
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	3.428	2.999
<b>Saldo ultimo</b>	<b>12.796</b>	<b>9.368</b>

Udskudt skat vedrører:		
Immaterielle anlægsaktiver	10.021	8.745
Materielle anlægsaktiver	446	155
Omsætningsaktiver	794	572
Langfristet gæld	-98	-104
Kortfristet gæld	1.633	0
	<b>12.796</b>	<b>9.368</b>

**22. Langfristede gældsforpligtelser**

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

	Inden for 1 år	Mellem 1 og 5 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	10.000	170.000	0
	<b>10.000</b>	<b>170.000</b>	<b>0</b>

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

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

**24. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Frederikshavn Byskole A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 5,3 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 har til sikkerhed for opfyldelse af OPP Driftsselskabet Vejle A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 20 vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryg Garanti til OPP Vejle P/S. Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPP Driftsselskabet Vejle A/S's forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til OPP Vejle P/S på mio.kr. 10.

## Noter

Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Skovbakkeskolen A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 6,5 vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryg Garanti til Odder Kommune.

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. 230.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 40.659 er stillet til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 230.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 218.568 er stillet til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 230.

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.

## 25. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

	2017 tkr.	2016 tkr.
Samlede fremtidige leasingydelse		
Inden for 1 år	18.470	18.630
Mellem 1 og 5 år	51.593	67.627
Efter 5 år	0	0
	<u>70.063</u>	<u>86.257</u>

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.

## 26. 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.

## 27. Anskaffelse af aktiviteter

Selskabet har pr. 1. juli 2017 erhvervet ejendomsadministrationsaktiviteten i REC Administration A/S i form af administrationsaftaler. Købesummen andrager tkr. 5.400. Der er fastlagt en købspris på kundecontrakter på tkr. 5.220, hvilket giver en købspris på oparbejdet goodwill på tkr. 180.

	2017 tkr.
Kundecontrakter	5.220
Goodwill	180
	<u>5.400</u>