

# DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76,

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 20283416

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-04-2023

---

Bjørn Allentoft  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	23

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
CVR-nr.	20283416
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Regionskontorer</b>	Aalborg Skibbrogade 3 9000 Aalborg
	Aarhus Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj
<b>Bestyrelse</b>	Michael Schrøder Rikke Lykke Talchow Bjørn Allentoft Marie Møller Jensen Jesper Hartvig Westphal Hansen
<b>Direktion</b>	Rikke Lykke Talchow
<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 Group er en førende nordisk strategisk samarbejdspartner inden for ejendomme, der dækker hele værdikæden inden for fast ejendom fra fund management til property management inden for alle markedssegmenter.

Vi samarbejder med en bred vifte af internationale og lokale investorer i Sverige, Norge, Finland og Danmark samt lejere og beboere under to separate brands: DEAS A/S og DEAS Asset Management A/S, som begge er helejede selskaber i DEAS Group.

I DEAS Group er vi eksperter inden for alle ejendomssegmenter, herunder kontorejendomme, logistik- og butiksejendomme, samt boligejendomme.

Vi har omkring 1.000 investorer, som betjenes af vores dedikerede team af mere end 900 ejendomsspecialister, der har dyb indsigt i de lokale markeder og leverer rådgivning og alle typer af services inden for fast ejendom.

I DEAS A/S, som er Danmarks førende udbyder inden for forvaltning af ejendomme, tilbyder vi ejendomsadministration, drift og vedligehold, byggeteknisk rådgivning og bygherre-, energi-, klima- og bæredygtighedsrådgivning, facility management & services, udlejning samt offentlig-privat partnerskaber (OPP).

I DEAS Asset Management A/S, som er en nordisk investerings- og asset managementpartner inden for fast ejendom, tilbyder vi såvel fund management, investment og asset management samt development og transaction & advisory services.

I DEAS Group opererer vi fra kontorer i otte nordiske byer, og den samlede portefølje under forvaltning udgør mere end 38 mia. EUR (AUM) fordelt på mere end 2.600 ejendomme i alle markedssegmenter med et samlet areal på mere end 13 mio. m<sup>2</sup>.

### Ambition og strategi

I DEAS Group har vi en ambition om at arbejde med at skabe værdi for vores investorer, lejere og beboere gennem vores fokusområder, som vi altid tager afsæt i, i alt hvad vi laver. Vores tre overordnede fokusområder er: Stakeholder Management, Social Impact og Innovation.

Vores investorer, lejere og beboere skal opleve, at vi er af den opfattelse, at ejendomme i højere grad skal understøtte måden, vi lever på og ikke blot være rammerne for vores liv. Det gælder også digitalt, fordi vi via bl.a. digital innovation og automation skal frigive ressourcer og transformere data til viden, samtidig med at vi skal sikre transparens og ultimativt forbedre serviceringen og rådgivningen af vores investorer, lejere og beboere.

### Kvalitetssikring

DEAS' kvalitetsstyringssystem er certificeret i henhold til ISO-standard 9001:2015. Det sikrer, at vores investorer, lejere og beboere får et højt kvalitetsniveau og ensartet levering af serviceydelser på tværs af kerneydelser og centrale processer. Vi har også en IT-revisorerklæring af typen ISAE 3402, en ISAE 3000 GDPR-erklæring, type II, og en ISAE 3402-erklæring, type II, vedrørende kontrol af udvalgte finansielle processer.

### Miljø og bæredygtighed

I DEAS Group har vi ansvaret for mange typer ejendomme, og på den måde har vores arbejde indflydelse på utrolig mange menneskers hverdag og trivsel. Vores fornemmeste opgave er at skabe værdi for vores investorer, lejere og beboere. Ikke blot økonomisk værdi, men også i forhold til miljømæssig bæredygtighed.

I DEAS Group ønsker vi at fremme bæredygtighed langsigtet og holdbart i såvel den enkelte ejendom som i nationale og globale sammenhænge. Det arbejde konkretiseres igennem tre strategiske fokusområder, der understøttes af fem prioriteter med konkrete målsætninger og initiativer for at øge bæredygtighed i vores kerneydelser og i forretningen.

Med vores bæredygtighedsstrategi er der sat ramme og retning for, hvordan vi vil fremme den bæredygtige

## Ledelsesberetning

omstilling. Men vi er godt klar over, at vi ikke kommer langt på egen hånd. Derfor baserer vi både strategien og de konkrete prioriteter på samarbejde og partnerskaber med investorer, beboere, leverandører og lejere.

For en uddybning af vores CSR strategi, , henvises til vores CSR-rapport, der kan findes på [www.deasgroup.com/csrreport](http://www.deasgroup.com/csrreport).

### Udviklingen i året

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

Den årlige tilfredshedsundersøgelse blandt DEAS' boligejere viser, at lejerne er tilfredse med DEAS' serviceydelser.

I 2022 udgjorde omsætningen for DEAS A/S 631,2 mio. kroner mod 597,4 mio. kroner i 2021.

Resultatet af primær drift før af- og nedskrivninger udgjorde 39,1 mio. kroner mod 57,4 mio. kroner i 2021.

Resultatet før skat udgjorde 24,3 mio. kroner mod 81,6 mio. kroner i 2021.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2022 490,8 mio. kroner mod 471,4 mio. kroner pr. 31. december 2021.

Dette års finansielle resultater anses for tilfredsstillende.

#### **Forventninger til 2023**

For 2023 forventer DEAS Gruppen en stigning i omsætningen som følge af både organisk vækst inden for kerneforretningsområderne ejendomsforvaltning og kapitalforvaltning samt vækst fra opkøbte virksomheder og aktiviteter. Som følge af omsætningsfremgangen forventes der også en stigning i driftsresultatet for 2023, justeret for engangsomkostninger i forbindelse med opkøb.

#### **Kapitalberedskab**

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2022 18,4 mio. kroner mod 33,7 mio. kroner pr. 31. december 2021. 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**

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.

#### **Videnressourcer**

DEAS' vigtigste videnressourcer er medarbejderne, knowhow, teknologi og processer. Selskabets fortsatte udvikling og høje serviceniveau sikres gennem løbende opdatering af medarbejdernes viden og kompetencer samt gennem investeringer i forretningsudvikling og omfattende brug af informationsteknologi.

Vi arbejder konstant på at udvikle og forbedre vores serviceydelser til kunder, både i omfang og faglig dybde. Det stiller krav til uddannelse og udvikling af medarbejderne og kræver, at medarbejderne generelt har de nødvendige kompetencer og et højt ekspertiseniveau.

Vi overholder EjendomDanmarks "Ethiske normer for ejendomsadministration", og det er et krav, at alle

## Ledelsesberetning

medarbejdere sætter sig ind i og overholder disse normer og handler i overensstemmelse hermed.

### Dataetik

AI indsamling af data og udvikling af nye digitale koncepter i DEAS har til formål at give større viden omkring vores forretningsområde og forbedre værdien for vores lejere og investorer. DEAS har en ambition om at have en høj standard for at bruge data ansvarligt og bæredygtigt.

DEAS har udarbejdet en Politik for Dataetik, der kan findes på [www.DEAS.dk](http://www.DEAS.dk).

Politikken skal leve og være forankret hos virksomhedens medarbejdere samt hos vores leverandører og samarbejdspartnere. Politikken skal sikre, at vi stiller de samme høje krav til ordentlighed og integritet i vores arbejde med data, som vi stiller til vores arbejde i de øvrige dele af vores forretning. Det gør vi ved at anvende anerkendte vejledende principper for brug af data i en datadrevet verden.

DEAS' dataetiske politik ejes og håndhæves af direktionen.

Vi opfordrer alle vores medarbejdere til positivt at involvere sig i dataetiske spørgsmål og til at rejse de bekymringer og observationer, de måtte gøre sig i dette arbejde, således at vi sikrer en relevant og kontinuerlig udvikling af den dataetiske politik i takt med samfundsudviklingen og de løbende observationer og erfaringer, som vi gør os i arbejdet med dataetik.

### Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

I DEAS har vi som mål at drive vores forretningsaktiviteter på basis af vores kunders behov samt på et lønsomt og bæredygtigt grundlag. Vores ambition er, at vores kerneydelser, dvs. ejendomsadministration og de mange dermed forbundne serviceydelser leveres på den bedst mulige måde, herunder på socialt ansvarlig vis. Det er DEAS' ønske at bidrage til det samfund og det fællesskab, som selskabet er en del af. DEAS betragter det som en investering i fremtiden at tage ansvar for de sociale og miljømæssige påvirkninger fra virksomhedens forretningsaktiviteter.

DEAS driver forretning med et mål om at opretholde et højt niveau, når det gælder forretningsetik og integritet. Det er en grundlæggende del af virksomhedens kultur at udvise korrekthed og professionalisme i adfærd og holdninger i både interne og eksterne relationer.

Det er selskabets politik at overholde gældende lovgivning og bestemmelser samt etiske standarder og regler gældende for ejendomsadministrations og de mange serviceydelser, som virksomheden tilbyder i forbindelse med dette.

Der henvises til en nærmere redegørelse for samfundsansvar i CSR rapporten.

### Andel af det underrepræsenterede køn

DEAS er af den opfattelse, at en balanceret kønsfordeling vil resultere i øget medarbejdertilfredshed.

Der henvises til en nærmere redegørelse for andelen af det underrepræsenterede køn i CSR rapporten samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

**Hoved- og nøgletal**

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	631.236	597.394	598.920	604.507	528.582
Resultat af primær drift	15.754	35.987	45.541	53.578	25.164
Finansielle poster netto	8.548	45.662	5.952	6.248	2.062
Årets resultat	19.441	71.822	51.290	67.190	22.829
Investeret kapital inkl. immaterielle anlægsaktiver	515.853	480.200	541.051	662.946	601.821
Investeret kapital ekskl. immaterielle anlægsaktiver	329.376	292.863	355.430	475.050	551.667
Investering i materielle anlægsaktiver	4.886	9.493	5.228	3.429	3.881
Aktiver i alt	754.936	700.302	1.013.881	941.750	760.671
Egenkapital i alt	490.806	471.365	703.854	702.564	620.095
Langfristede forpligtelser	30.119	29.405	34.780	13.047	0
Kortfristede forpligtelser	220.646	186.358	266.214	216.366	127.117
Overskudsgrad (%)	2,50	6,02	7,60	8,86	4,76
Soliditetsgrad (%)	65,01	67,31	69,42	74,60	81,52
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	4,04	12,22	7,29	10,16	6,23
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	780	743	745	763	697

**Forklaring af nøgletal**

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & 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 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11-04-2023

### Direktion

Rikke Lykke Talchow  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Michael Schrøder  
Formand

Rikke Lykke Talchow  
Medlem

Bjørn Allentoft  
Medlem

Marie Møller Jensen  
Medarbejdervalgt

Jesper Hartvig Westphal Hansen  
Medarbejdervalgt



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i DEAS A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS A/S for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 note-oplysningerne, 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 blandt andet 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11-04-2023

### Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Kronow  
Statsautoriseret revisor  
mne19708

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne23295

## Resultatopgørelse

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Nettoomsætning	2	631.236	597.394
Direkte omkostninger		-37.486	-36.827
Andre eksterne omkostninger		-95.309	-85.227
Personaleomkostninger	3	-459.337	-417.981
Af- og nedskrivninger	4	-23.350	-21.372
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.754</b>	<b>35.987</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5	4.911	40.960
Finansielle indtægter	6	8.782	6.069
Finansielle omkostninger	7	-5.145	-1.367
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.302</b>	<b>81.649</b>
Skat af årets resultat	8	-4.861	-9.827
<b>Årets resultat</b>		<b>19.441</b>	<b>71.822</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	9		

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Færdiggjorte udviklingsprojekter	10	10.074	8.653
Erhvervede kundeforhold	11	88.671	95.310
Goodwill	12	65.780	70.776
Udviklingsprojekter under udførelse	13	21.952	12.598
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>186.477</b>	<b>187.337</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14	10.813	11.929
Indretning af lejede lokaler	15	1.406	2.265
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.219</b>	<b>14.194</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16, 17	244.173	244.133
Kapitalandele i associerede virksomheder	17, 18	8.576	7.039
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		132.668	126.351
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	19	11.813	11.414
Huslejedeposita	20	8.005	7.859
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>405.235</b>	<b>396.796</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>603.931</b>	<b>598.327</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.812	34.135
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		56.559	20.974
Andre tilgodehavender		18.979	9.890
Periodeafgrænsningsposter	21	4.218	3.232
<b>Tilgodehavender</b>		<b>132.568</b>	<b>68.231</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7	7
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	22	<b>18.430</b>	<b>33.737</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>151.005</b>	<b>101.975</b>
<b>Aktiver</b>		<b>754.936</b>	<b>700.302</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		11.813	11.414
Reserve for udviklingsomkostninger		24.980	16.576
Overført resultat		444.013	433.375
<b>Egenkapital</b>		<b>490.806</b>	<b>471.365</b>
Hensættelser til udskudt skat	23	6.039	7.620
Andre hensatte forpligtelser	24	7.326	5.554
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.365</b>	<b>13.174</b>
Anden gæld		30.119	29.405
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	25	<b>30.119</b>	<b>29.405</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.437	13.981
Gæld til tilknyttede virksomheder		119.755	68.043
Selskabsskat		6.442	11.190
Anden gæld		75.012	93.144
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>220.646</b>	<b>186.358</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>250.765</b>	<b>215.763</b>
<b>Passiver</b>		<b>754.936</b>	<b>700.302</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	26		
Eventualforpligtelser	27		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	28		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	29		
Nærtstående parter	30		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Reserve for udviklings- omkostninger	Reserve for valutakurs- regulering	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	10.000	11.414	16.576	20	425.601	463.611
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	0	0	-20	7.774	7.754
<b>Korrigeret egenkapital 01-01-2022</b>	<b>10.000</b>	<b>11.414</b>	<b>16.576</b>	<b>0</b>	<b>433.375</b>	<b>471.365</b>
Årets resultat	0	399	8.404	0	10.638	19.441
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>10.000</b>	<b>11.813</b>	<b>24.980</b>	<b>0</b>	<b>444.013</b>	<b>490.806</b>

## 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.

	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>2. Nettoomsætning</b>		
Honorar mv.	631.161	597.319
Refusion af administrationshonorar fra moderselskab	75	75
	<b>631.236</b>	<b>597.394</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	418.388	379.870
Pensioner	31.245	28.929
Andre omkostninger til social sikring	8.759	7.051
Andre personaleomkostninger	2.806	3.076
	<b>461.198</b>	<b>418.926</b>
Personaleomkostninger overført til aktiver	-1.861	-945
	<b>459.337</b>	<b>417.981</b>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	2.706
Bestyrelse (og direktion i 2022)	5.550	4.208
	<b>5.550</b>	<b>6.914</b>

Med henvisning til Årsregnskabslovens §98b, stk. 3 oplyses vederlag til bestyrelse og direktion samlet i 2022, da oplysningerne ellers vil føre til, at der præsenteres beløb for et enkelt ledelsesmedlem.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	780	743
-----------------------------------	-----	-----

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	tkr.	tkr.
<b>4. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivning på udviklingsprojekter	4.012	4.607
Afskrivning på erhvervede kundeforhold	6.638	6.268
Afskrivning på goodwill	4.996	4.988
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	5.927	4.294
Afskrivning indretning lejede lokaler	933	1.135
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	844	80
	<b>23.350</b>	<b>21.372</b>
<b>5. Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>		
Modtaget udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	37.000
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	4.911	3.960
	<b>4.911</b>	<b>40.960</b>
<b>6. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	8.320	5.665
Renteindtægter kapitalejerlån	399	386
Andre finansielle indtægter	62	18
	<b>8.781</b>	<b>6.069</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>		
Valutakursreguleringer	13	0
Låneomkostninger	50	0
Renter tilknyttede virksomheder	3.741	0
Andre finansielle omkostninger	1.341	1.367
	<b>5.145</b>	<b>1.367</b>
<b>8. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.442	11.190
Regulering af tidligere års skat	0	51
Årets udskudte skat	-1.581	-1.370
Regulering af tidligere års udskudte skat	0	-44
	<b>4.861</b>	<b>9.827</b>
<b>9. Resultatdisponering</b>		
Overført til reservefond	8.803	1.690
Overført resultat	10.638	70.132
	<b>19.441</b>	<b>71.822</b>



## Noter

	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>10. Færdiggjorte udviklingsprojekter</b>		
Kostpris primo	25.795	23.707
Tilgang i årets løb	4.709	2.088
Overførsler i året til andre poster	724	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.228</b>	<b>25.795</b>
Af- og nedskrivninger primo	-17.142	-12.535
Årets afskrivninger	-4.012	-4.607
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-21.154</b>	<b>-17.142</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.074</b>	<b>8.653</b>
<b>11. Erhvervede kundeforhold</b>		
Kostpris primo	121.345	110.253
Tilgang i årets løb	0	11.092
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>121.345</b>	<b>121.345</b>
Af- og nedskrivninger primo	-26.035	-19.767
Årets afskrivninger	-6.639	-6.268
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-32.674</b>	<b>-26.035</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>88.671</b>	<b>95.310</b>
<p>Erhvervede kundeforhold vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen af Kuben Ejendomsadministration A/S, aktiviteten i REC Administration A/S, købet af Nordea Ejendomsinvestering A/S, købet af kontrakter fra Administrea ApS samt overtagelsen af aktiver og medarbejdere i PrivatBo a.m.b.a. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 10- 20 år baseret på den historiske til- og afgang på kundeforhold.</p>		
<b>12. Goodwill</b>		
Kostpris primo	99.456	99.248
Tilgang i årets løb	0	208
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>99.456</b>	<b>99.456</b>
Af- og nedskrivninger primo	-28.680	-23.692
Årets afskrivninger	-4.996	-4.988
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-33.676</b>	<b>-28.680</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>65.780</b>	<b>70.776</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 10-20 år baseret på, at det følger udviklingen på den historiske til- og afgang af administrationsaftaler.

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	tkr.	tkr.
<b>13. Udviklingsprojekter under udførelse</b>		
Kostpris primo	12.598	8.407
Tilgang i årets løb	11.036	4.191
Afgang i årets løb	-958	0
Overførsler i året til andre poster	-724	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.952</b>	<b>12.598</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.952</b>	<b>12.598</b>
<b>14. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	58.863	50.344
Tilgang i årets løb	4.814	8.719
Afgang i årets løb	0	-200
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>63.677</b>	<b>58.863</b>
Af- og nedskrivninger primo	-46.934	-42.640
Årets afskrivninger	-5.930	-4.294
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-52.864</b>	<b>-46.934</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.813</b>	<b>11.929</b>
<b>15. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris primo	11.851	11.077
Tilgang i årets løb	74	774
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.925</b>	<b>11.851</b>
Af- og nedskrivninger primo	-9.586	-8.451
Årets afskrivninger	-933	-1.135
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-10.519</b>	<b>-9.586</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.406</b>	<b>2.265</b>
<b>16. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	244.133	243.733
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	0	400
Tilgang i årets løb	40	5.100
Afgang i årets løb	0	-5.100
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>244.173</b>	<b>244.133</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>244.173</b>	<b>244.133</b>

## Noter

## 17. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Kuben Ejendomsadministration A/S	Frederiksberg	100,00	4.364	165
DEAS Ejendomsudvikling A/S	Frederiksberg	100,00	14.169	515
DEAS Asset Management A/S	Frederiksberg	100,00	90.087	17.684
DEAS Asset Management II A/S	Frederiksberg	100,00	3.399	111
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	100,00	1.057	185
Good Monday by DEAS ApS	Frederiksberg	100,00	-2.483	-2.523
			<b>110.593</b>	<b>16.137</b>

## Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	6.920	2.757
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	6.050	4.395
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	2.038	1.539
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	716	208
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	1.427	923
			<b>17.151</b>	<b>9.822</b>

2022

tkr.

2021

tkr.

## 18. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	1.948	1.948
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.948</b>	<b>1.948</b>
Værdireguleringer primo	5.091	4.481
Årets resultat	4.912	3.960
Udbytte	-3.375	-3.350
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>6.628</b>	<b>5.091</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.576</b>	<b>7.039</b>

## 19. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kostpris primo	11.414	11.028
Tilgang i årets løb	399	386
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.813</b>	<b>11.414</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.813</b>	<b>11.414</b>

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	tkr.	tkr.
<b>20. Huslejedeposita</b>		
Kostpris primo	7.859	7.770
Tilgang i årets løb	211	89
Afgang i årets løb	-65	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.005</b>	<b>7.859</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.005</b>	<b>7.859</b>

**21. Periodeafgrænsningsposter**

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

**22. Likvide beholdninger**

DEAS A/S koncernen har med Danske Bank indgået en cash pool-aftale, hvor DEAS A/S er kontohaver og koncernens datterselskaber er underkontoindehavere. Danske Bank kan afregne træk og indeståender med hinanden, således at nettobeløbet udgør et mellemværende mellem Danske Bank og DEAS A/S. Saldoen på koncernens cash pool-ordning udgør 15.365 tkr.

**23. Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat primo	7.620	9.033
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-1.581	-1.368
Regulering af tidligere års udskudte skat	0	-45
<b>Saldo ultimo</b>	<b>6.039</b>	<b>7.620</b>
Udskudt skat vedrører:		
Immaterielle anlægsaktiver	6.634	6.241
Materielle anlægsaktiver	255	910
Omsætningsaktiver	-850	469
	<b>6.039</b>	<b>7.620</b>

**24. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser hensat til afdækning af krav fremsat mod selskabet. Af de hensatte beløb forventes 3.703 t.kr. (31.12.2021: 1.650 t.kr.) afviklet inden for de kommende 12 måneder.

**25. 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</b>	<b>Mellem</b>	
	<b>for 1 år</b>	<b>1 og 5 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Anden gæld	730	3.314	26.075
	<b>730</b>	<b>3.314</b>	<b>26.075</b>

## Noter

### 26. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

### 27. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning 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.

Selskabet har tre kontorer i Danmark (Frederiksberg, Århus og Ålborg) og har en forpligtigelse til at reetablere kontorerne til et forudbestemt niveau (kontraktbestemt), men da der ikke er truffet nogle beslutninger om at fraflytte disse lokaliteter (timing) samt usikkerheden omkring opgørelse af omkostningen ved at fraflytte samt hvorledes disse forhandlinger vil ske, er det ikke muligt at opgøre forpligtigelsen nærmere.

Selskabet har over for datterselskabet Good Monday by DEAS ApS afgivet erklæring, som bekræfter selskabets forpligtelser til at yde datterselskabet tilstrækkelig finansiell støtte til at kunne opfylde sine forpligtelser efterhånden som de forfalder. Erklæringen er afgivet for perioden indtil den 01.01.2024.

### 28. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Frederikshavn Byskole A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 5,9 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.

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 har til sikkerhed for opfyldelse af Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Euler Hermes på mio. kr. 0,6 vedrørende en driftsgaranti udstedt af Euler Hermes til OPP Slagelse Sygehus P/S.

Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Østerbro Skøjtehal A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Euler Hermes på mio. kr. 5,0 vedrørende garanti udstedt af Euler Hermes til Københavns Kommune.

Selskabets aktier i DEAS Asset Management A/S er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 526,1.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på mio. kr. 18,4 er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 526,1.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 189.227 er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 526,1.

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

**Noter**

Selskabet har overfor udlejer stillet garanti som udgør tkr. 75.

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

Samlede fremtidige leasingydelser	2022	2021
	tkr.	tkr.
Inden for 1 år	22.833	19.806
Mellem 1 og 5 år	14.655	29.211
Efter 5 år	1.549	149
	<b>39.037</b>	<b>49.166</b>

I ovenstående forpligtelse, indgår lejeforpligtelse på selskabets domicillejemål. Den indgåede lejeaftale, kan opsiges med 12 måneders varsel.

**30. 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.

	Moder	Andre næststående parter
Administrationshonorar	75	0
Omsætning	0	11.807
Konsulentomkostninger	0	1.922
Renter	-978	5.557
Tilgodehavender	25.369	163.859
Gældsforpligtelser	0	119.758

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på DEAS A/S: Selskabets umiddelbare moderselskab DEAS Holding A/S, Frederiksberg, som besidder flertallet af stemmerne, de overliggende moderselskaber Dane Bidco ApS, Frederiksberg, Dane Midco ApS, Frederiksberg, Dane TopCo ApS, Frederiksberg, og det ultimative moderselskab Dane Luxco S.ár.l., Luxemborg.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for DEAS A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har i 2022 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af tilknyttede virksomheder således, at disse indregnes til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger, og med indtægtsførsel af modtagne udbytter. Tidligere blev tilknyttede virksomheder indregnet indre værdis metode (equity-metoden). Praksisændringen sker, da ledelsen vurderer, at det vil være mere relevant at præsentere det direkte afkast af investeringen i tilknyttede virksomheder i form af modtagne udbytter.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. For tidligere år skal de ikke-korrigerede sammenligningstal reguleres ved at tilbageføre resultat af kapitalandele og evt. modtaget udbytte modtages i stedet.

Effekten af praksisændringen er vist nedenfor:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>
- Årets resultat før skat	-36.424 t.kr.	12.085 t.kr.
- Årets skat af praksisændringerne udgør	0 t.kr.	0 t.kr.
- Årets resultat efter skat	-36.424 t.kr.	12.085 t.kr.
- Balancesummen	-25.843 t.kr.	7.754 t.kr.
- Egenkapitalen	-25.843 t.kr.	7.754 t.kr.

Effekt af praksisændringen er pr. 1. januar 2022 indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen indgår i en overliggende koncern.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen 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 produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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	10-20 år
Goodwill	10-20 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden. Regnskabsposten indeholder ligeledes



## Anvendt regnskabspraksis

forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab fra associerede virksomheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

Erhvervet goodwill måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder licenser og erhvervede rettigheder mv. måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Patenter og licenser afskrives lineært over den resterende patentperiode og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

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 "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen.

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

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til virksomhedens udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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 virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

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

### 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.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Leasing

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

### Pengestrømsopgørelsen

Jf. Årsregnskabslovens § 86, stk. 4, er der undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, idet denne er indeholdt i årsrapporten for moderselskabet Deas Holding A/S.