

DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76,

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 20283416

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-04-2021

Bjørn Allentoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsespåtegning	9
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	24

DEAS A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg 70302020
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk
Hjemmeside	www.deas.dk
CVR-nr.	20283416
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Regionskontorer	Aalborg Skibbrogade 3 9000 Aalborg Aarhus Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj
Bestyrelse	Thomas Colding-Jørgensen Henrik Dahl Jeppesen Bjørn Allentoft Henrik Christiansen Hanne Sejer Myhlendorff
Direktion	Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S 33963556
CVR-nr.	33963556
Koncernregnskab	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 Danmarks førende udbyder af ejendomsforvaltning og dermed forbundne serviceydelser og har aktiviteter over hele landet. DEAS' to kerneområder er ejendomsadministration og Asset Management. Sidstnævnte varetages af DEAS Asset Management A/S. DEAS A/S administrerer en ejendomsportefølje på mere end 2.500 erhvervs- og boligejendomme samt indkøbscentre. Vi har ansvaret for i alt mere end 82.000 lejemål. Vores kunder er danske og udenlandske investorer, der omfatter institutionelle investorer, private investorer samt andelsbolig- og ejerforeninger.

I DEAS er vi eksperter inden for alle ejendomssegmenter, herunder kontorejendomme, indkøbscentre, logistik- og butiksejendomme, hoteller og boligejendomme. Derudover tilbyder vi vores kunder byggeteknisk rådgivning i forbindelse med sanering og nybyggeri samt indretning og ombygning af kontor- og erhvervslokaler. DEAS tilbyder også energirådgivning, drift og vedligeholdelse, udlejning af erhvervslokaler og boliglejemål samt facility management. DEAS Asset Management A/S leverer serviceydelser og aktiviteter inden for kapitalforvaltning og er godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF).

Vi har omkring 1.000 kunder, der betjenes af mere end 800 engagerede medarbejdere, hvoraf omkring 250 er viceværter og medarbejdere med lignende ansvarsområder, der arbejder lokalt på de ejendomme, vi administrerer. Derudover har vi arbejdsgiveransvar for yderligere omkring 300 lokalt ansatte viceværter. Vi betjener vores kunder fra vores hovedkontor på Frederiksberg og vores to regionale kontorer i henholdsvis Aalborg og Aarhus, men vi er til stede i næsten alle de større danske byer.

Ambition og strategi

DEAS har en ambition om at være en kundeorienteret servicevirksomhed, og vi har tre centrale prioriteter: kundeservice, kvalitet og effektivitet. Kunder og lejere skal opleve, at de får en førsteklasses og imødekommende service. Vi skal levere effektiv og professionel service af høj kvalitet til alle vores kunder. Vores vækststrategi er baseret på værdiskabelse ved at udvide vores værdiforøgende samarbejde med eksisterende kunder og samtidig tiltrække nye kunder.

Som virksomhed tilstræber vi at betjene investorer og andre ejere af fast ejendom i hele værdikæden for ejendomme, lige fra porteføljeforvaltning, formueforvaltning og kapitalforvaltning i DEAS Asset Management A/S til ejendomsadministration, byggeteknisk rådgivning, udlejning og facility management, herunder facility services, i DEAS A/S. Historisk har vores fokus været på det danske marked. I 2020 indgik vi aftale med Aberdeen Standard Investments om at overtage deres nordiske direkte ejendomsaktiviteter indenfor fund management og asset management, hvilket betød, at koncernens strategi blev udvidet til også at omfatte Sverige, Norge og Finland.

Kvalitetssikring

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

Digitalisering, analyser og udvikling

I 2020 havde DEAS fortsat fokus på nye digitale løsninger til gavn for både kunder og lejere. Vi har opgraderet en række interne systemer og integreret flere kunder på udlejningsportalen Findbolig.nu. Vi har føjet flere kunder til vores datacube med detaljerede oplysninger om ejendomme, enheder og lejemål, og vi har indført porteføljeforvaltningsværktøjet Assetti, der gør det muligt for os at producere egne analyser og levere indsigter til vores kunder. Derudover investerer vi i en betydelig opgradering og forbedring af udlejningsportalen Findbolig.nu.

I 2021 vil vi også have fokus på digitalisering, og vi vil fortsætte med at styrke vores digitale organisation. Det skal sikre DEAS' førerposition inden for digital ejendomsadministration og kapitalforvaltning i Danmark, og at DEAS leverer digitale løsninger, der skaber værdi for vores kunder, herunder løsninger til fortsat forbedring af kvaliteten af vores kundeservice, nye løsninger til vores kunders lejere samt forbedret driftseffektivitet i leveringen af disse serviceydelser.

Ledelsesberetning

Miljø og bæredygtighed

Som den førende leverandør af serviceydelser inden for ejendomsforvaltning i Danmark har vi et stort ansvar for at fremme bæredygtig udvikling. Som forvalter kan vi gennem vores handlinger blandt andet minimere klimapåvirkningen fra de bygninger, vi administrerer.

I DEAS ser vi det som vores ansvar at pleje, udvikle og servicere vores kunders ejendomme til gavn for både vores kunder og de mange virksomheder og mennesker, der har til huse i disse ejendomme. Vi har også et ansvar over for samfundet i mere bred forstand, herunder de steder, hvor vores medarbejdere arbejder, og hvor de ejendomme, vi forvalter, er beliggende.

Sammen med vores kunder og lejere har vi allerede gjort meget, når det gælder den bæredygtige omstilling af vores forretning og de ejendomme, vi administrerer, men vi mener, at der kan gøres mere, og vil derfor sætte nye, ambitiøse mål for en bæredygtig udvikling af DEAS i de kommende år.

Vi ønsker at bidrage til at styrke bæredygtigheden i de samfund, vi er en del af. Det er en overordnet ambition for DEAS, og med en ny bæredygtighedsstrategi dedikerer vi særligt vores kræfter til ansvarligt ressourceforbrug, rammer for det gode liv og aktivt samfundsengagement

På vegne af vores kunder er DEAS hvert år ansvarlig for modernisering af i gennemsnit 400 lejligheder (i henhold til § 5.1 og § 5.2 i boligreguleringsloven). Vi følger en bæredygtig standard for moderniseringer, når vores kunder ønsker det. Standarden sikrer, at moderniseringen tager højde for ressourceforbrug, klima og miljø.

Vi råder vores kunder til at investere i energioptimering og CO₂-reduktion ved at reducere energiforbruget gennem eksempelvis isolering, nye vinduestyper og energiforsyning fra sol og vind, hvilket igen reducerer omkostningerne til el, vand og varme. Det konkrete mål er, at vi i samarbejde med vores kunder hæver det gennemsnitlige energimærke i de ejendomme, vi administrerer i Danmark, til C inden 2025. For yderligere oplysninger henvises til vores CSR-rapport.

Udviklingen i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Den 30. november 2020 meddelte DEAS, at Aberdeen Standard Investments (ASI) havde udvalgt DEAS-koncernen til at overtage selskabets nordiske direkte ejendomsforretning, der omfatter fast ejendom i Sverige, Norge, Finland og Danmark. Ved at overtage den nordiske direkte ejendomsforretning fra Aberdeen Standard Investments vil DEAS-koncernen ekspandere til det nordiske marked. DEAS Asset Management A/S, det uafhængige datterselskab i koncernen, skal forvalte de erhvervede portefølje- og kapitalforvaltningsaktiviteter og overtager omkring 60 medarbejdere. Aftalen blev underskrevet ved udgangen af december 2020, og transaktionen forventes afsluttet i første halvår 2021 med forbehold af myndighedsgodkendelser.

Denne transaktion, i kombination med store investeringer i udvidelsen af vores forretningsområde ejendomsfonde og kapitalforvaltning, vil positionere os som en betydelig spiller på det nordiske marked for portefølje- og kapitalforvaltning, der arbejder professionelt og målrettet for at give vores kunder de bedst mulige risikojusterede afkast.

Vores eksisterende aktiviteter inden for ejendomsadministration steg også i 2020, hvor en række både danske og udenlandske kunder valgte at betro DEAS administrationen af deres ejendomme. Dette års tilfredshedsundersøgelse blandt DEAS' boligejere viser også, at lejerne er tilfredse med DEAS' serviceydelser.

Forventningen til 2020 var en stigning i omsætningen og driftsresultatet i forhold til 2019 som følge af organisk vækst i kerneforretningen, men forventningen var forbundet med en vis usikkerhed som følge af COVID-19-pandemiens indvirkning på en række af vores aktiviteter.

I 2020 faldt virksomhedens omsætning med 5,6 mio. kroner til 598,9 mio. kroner mod 604,5 mio. kroner i 2019. Selv om vi har fået nye kunder inden for alle vores forretningssegmenter ejendomsadministration og kapitalforvaltning, var omsætningsudviklingen uændret som følge af dels negativ indvirkning fra

Ledelsesberetning

COVID-19-pandemien i dele af vores forretning, dels Danske Shoppingcentres insourcing af en række administrative funktioner for porteføljen af shoppingcentre pr. 1. oktober 2020. Justeret for disse faktorer steg omsætningen i overensstemmelse med forventningerne.

Resultatet af primær drift før af- og nedskrivninger udgjorde 65,5 mio. kroner mod 72,6 mio. kroner i 2019. Driftsresultatet blev påvirket af lavere indtægter i 4. kvartal 2020 som følge af negativ indvirkning fra COVID-19-pandemien og den nye aftale med Danske Shoppingcentre.

Resultatet før skat udgjorde 63,0 mio. kroner mod 79,4 mio. kroner i 2019.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2020 703,9 mio. kroner mod 702,6 mio. kroner pr. 31. december 2019. Dette års finansielle resultater anses for tilfredsstillende.

Forventninger til 2021

For 2021 forventer DEAS Gruppen en stigning i omsætningen som følge af både organisk vækst inden for kerneforretningsområderne ejendomsadministration og kapitalforvaltning samt vækst fra opkøbte virksomheder og aktiviteter. Som følge af omsætningsfremgangen forventes der også en stigning i driftsresultatet for 2021 justeret for engangsomkostninger i forbindelse med opkøbte aktiviteter.

Kapitalberedskab

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2020 206,6 mio. DKK mod 62,4 mio. DKK pr. 31. december 2019. 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 medarbejdere sætter sig ind i og overholder disse normer og handler i overensstemmelse hermed.

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

Ledelsesberetning

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 koncernrapporten for DEAS Holding A/S, Dane BidCo ApS samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

Andel af det underrepræsenterede køn

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

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

Hoved- og nøgletal

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsætning	598.920	604.507	528.582	505.645	485.618
Resultat af primær drift	45.541	53.578	25.164	40.613	48.865
Finansielle poster netto	5.952	6.248	2.062	3.548	-4.245
Årets resultat	51.290	67.190	22.829	33.183	33.244
Investeret kapital inkl. immaterielle anlægsaktiver	541.051	662.946	601.821	254.371	242.902
Investeret kapital ekskl. immaterielle anlægsaktiver	355.430	475.050	551.667	204.164	196.354
Investering i materielle anlægsaktiver	5.228	3.429	3.881	4.209	5.134
Aktiver i alt	1.013.881	941.750	760.671	395.657	353.719
Egenkapital i alt	703.854	702.564	620.095	112.266	79.083
Langfristede forpligtelser	34.780	13.047	0	170.000	180.000
Kortfristede forpligtelser	266.214	216.366	127.117	100.595	85.268
Overskudsgrad (%)	7,60	8,86	4,76	8,03	10,06
Soliditetsgrad (%)	69,42	74,60	81,52	28,37	22,36
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	7,29	10,16	6,23	34,68	53,22
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	745	763	697	665	650

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 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12-04-2021

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen
Adm. direktør

Bestyrelse

Thomas Colding-Jørgensen
Formand

Henrik Dahl Jeppesen
Medlem

Bjørn Allentoft
Medlem

Henrik Christiansen
Medarbejdervalgt

Hanne Sejer Myhlendorff
Medarbejdervalgt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DEAS A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS A/S for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12-04-2021

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor
mne19708

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Resultatopgørelse

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Nettoomsætning	2	598.920	604.507
Direkte omkostninger		-25.713	-28.184
Andre eksterne omkostninger		-87.984	-91.265
Personaleomkostninger	3	-419.695	-412.433
Af- og nedskrivninger	4	-19.987	-19.047
Driftsresultat		45.541	53.578
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5	11.498	19.603
Finansielle indtægter	6	7.341	6.893
Finansielle omkostninger	7	-1.389	-645
Resultat før skat		62.991	79.429
Skat af årets resultat	8	-11.701	-12.239
Årets resultat		51.290	67.190
Forslag til resultatdisponering	9		

Balance 31. december 2020

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Aktiver			
Færdiggjorte udviklingsprojekter	10	11.172	12.794
Erhvervede kundeforhold	11	90.486	96.014
Goodwill	12	75.556	79.088
Udviklingsprojekter under udførelse	13	8.407	0
Immaterielle anlægsaktiver		185.621	187.896
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14	7.704	6.555
Indretning af lejede lokaler	15	2.626	3.734
Materielle anlægsaktiver		10.330	10.289
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16, 17	248.044	247.141
Kapitalandele i associerede virksomheder	17, 18	6.429	5.737
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	19	0	4.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	20	11.028	0
Huslejedeposita	21	7.770	8.096
Finansielle anlægsaktiver		273.271	264.974
Anlægsaktiver		469.222	463.159
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.484	31.431
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		299.485	367.547
Andre tilgodehavender		7.306	13.039
Periodeafgrænsningsposter	22	3.768	4.136
Tilgodehavender		338.043	416.153
Andre værdipapirer og kapitalandele		7	0
Værdipapirer og kapitalandele		7	0
Likvide beholdninger		206.609	62.438
Omsætningsaktiver		544.659	478.591
Aktiver		1.013.881	941.750

Balance 31. december 2020

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	23	10.000	10.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		11.028	0
Reserve for udviklingsomkostninger		15.272	9.980
Overført resultat		367.554	632.584
Foreslået udbytte		300.000	50.000
Egenkapital		703.854	702.564
Hensættelser til udskudt skat	24	9.033	9.773
Hensatte forpligtelser		9.033	9.773
Anden gæld		34.780	13.047
Langfristede gældsforpligtelser		34.780	13.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.788	10.087
Gæld til tilknyttede virksomheder		115.372	68.644
Selskabsskat		12.481	15.871
Anden gæld		127.573	121.764
Kortfristede gældsforpligtelser		266.214	216.366
Gældsforpligtelser		300.994	229.413
Passiver		1.013.881	941.750
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	25		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	26		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	27		
Nærtstående parter	28		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksom- hedskapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 01-01-2020	10.000	0	9.980	632.584	50.000	702.564
Betalt udbytte	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital overført til reserver	0	11.028	0	-11.028	0	0
Årets resultat	0	0	5.292	-254.002	300.000	51.290
Egenkapital 31-12-2020	10.000	11.028	15.272	367.554	300.000	703.854

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.

	2020	2019
	tkr.	tkr.
2. Nettoomsætning		
Honorar mv.	598.845	604.432
Refusion af administrationshonorar fra moderselskab	75	75
	598.920	604.507
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	382.603	373.756
Pensioner	27.361	28.326
Andre omkostninger til social sikring	5.835	5.858
Andre personaleomkostninger	3.896	4.493
	419.695	412.433
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Bestyrelse og direktion	4.014	3.698
	4.014	3.698
Med henvisning til Årsregnskabsloven § 98b, stk. 3 oplyses det samlede vederlag til bestyrelse og direktion, da oplysningerne ellers vil føre til, at der præsenteres beløb for et enkelt ledelsesmedlem.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	745	763
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivning på udviklingsprojekter	4.399	3.635
Afskrivning på erhvervede kundeforhold	5.529	5.435
Afskrivning på goodwill	4.940	4.905
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.015	4.272
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.108	1.108
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-4	-308
	19.987	19.047

Noter

	2020	2019
	tkr.	tkr.
5. Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.524	23.910
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	-7.720	-7.658
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.694	3.351
	11.498	19.603
6. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.972	6.620
Renteindtægter associerede virksomheder	107	240
Renteindtægter kapitalejrlån	240	0
Andre finansielle indtægter	22	33
	7.341	6.893
7. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.389	645
	1.389	645
8. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	12.481	15.171
Regulering af tidligere års skat	-40	754
Årets udskudte skat	-758	-3.686
Regulering af tidligere års udskudte skat	18	0
	11.701	12.239
9. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	50.000
Overført til reservefond	5.292	714
Overført resultat	-254.002	16.476
	51.290	67.190
10. Færdiggjorte udviklingsprojekter		
Kostpris primo	20.930	16.379
Tilgang i årets løb	2.777	4.551
Kostpris ultimo	23.707	20.930
Af- og nedskrivninger primo	-8.136	-4.501
Årets afskrivninger	-4.399	-3.635
Af- og nedskrivninger ultimo	-12.535	-8.136
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.172	12.794

Noter

	2020 tkr.	2019 tkr.
11. Erhvervede kundeforhold		
Kostpris primo	110.253	26.182
Tilgang i årets løb	0	84.071
Kostpris ultimo	110.253	110.253
Af- og nedskrivninger primo	-14.238	-8.804
Årets afskrivninger	-5.529	-5.435
Af- og nedskrivninger ultimo	-19.767	-14.239
Regnskabsmæssig værdi ultimo	90.486	96.014

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 samt køb af kontrakter fra Administrea ApS. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 20 år baseret på den historiske til- og afgang på kundeforhold.

12. Goodwill

Kostpris primo	97.840	34.744
Tilgang i årets løb	1.408	63.096
Kostpris ultimo	99.248	97.840
Af- og nedskrivninger primo	-18.752	-13.847
Årets afskrivninger	-4.940	-4.905
Af- og nedskrivninger ultimo	-23.692	-18.752
Regnskabsmæssig værdi ultimo	75.556	79.088

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 til- og afgang af administrationsaftaler.

13. Udviklingsprojekter under udførelse

Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	8.407	0
Kostpris ultimo	8.407	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.407	0

Noter

	2020 tkr.	2019 tkr.
14. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	45.239	43.618
Tilgang i årets løb	5.228	3.429
Afgang i årets løb	-123	-1.808
Kostpris ultimo	50.344	45.239
Af- og nedskrivninger primo	-38.684	-35.956
Årets afskrivninger	-4.015	-4.272
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	59	1.544
Af- og nedskrivninger ultimo	-42.640	-38.684
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.704	6.555
15. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	11.077	11.077
Kostpris ultimo	11.077	11.077
Af- og nedskrivninger primo	-7.343	-6.235
Årets afskrivninger	-1.108	-1.108
Af- og nedskrivninger ultimo	-8.451	-7.343
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.626	3.734
16. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	259.737	391.866
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	606	13.746
Afgang i årets løb	-7.507	-145.875
Kostpris ultimo	252.836	259.737
Værdireguleringer primo	-12.596	-29.456
Årets resultat	15.524	24.044
Amortisering goodwill	-7.720	-7.792
Afgang i årets løb	0	608
Værdireguleringer ultimo	-4.792	-12.596
Regnskabsmæssig værdi ultimo	248.044	247.141

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	4.041	93
DEAS Ejendomsudvikling A/S	Frederiksberg	100,00	12.423	73
DEAS Asset Management A/S	Frederiksberg	100,00	61.414	15.588
DEAS Asset Management II A/S	Frederiksberg	100,00	33.067	-315
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	100,00	690	181
			111.635	15.620

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	5.891	3.029
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	3.791	2.657
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	2.021	1.443
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	702	179
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	452	-17
			12.857	7.291

2020
tkr.2019
tkr.

18. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	2.250	2.250
Afgang i årets løb	-302	0
Kostpris ultimo	1.948	2.250
Værdireguleringer primo	3.487	5.331
Årets resultat	3.694	3.351
Udbytte	-2.700	-5.195
Værdireguleringer ultimo	4.481	3.487
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.429	5.737

19. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Kostpris primo	4.000	4.000
Afgang i årets løb	-4.000	0
Kostpris ultimo	0	4.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	4.000

20. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	11.028	0
Kostpris ultimo	11.028	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.028	0

Noter

	2020 tkr.	2019 tkr.
21. Huslejedeposita		
Kostpris primo	8.096	8.068
Tilgang i årets løb	57	74
Afgang i årets løb	-383	-46
Kostpris ultimo	7.770	8.096
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.770	8.096

22. Periodeafgrænsningsposter

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

23. 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
Saldo ultimo	10.000	10.000

24. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat primo	9.773	13.459
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-758	-3.686
Regulering af tidligere års udskudte skat	18	0
Saldo ultimo	9.033	9.773

Udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	7.811	8.348
Materielle anlægsaktiver	622	647
Omsætningsaktiver	600	778
	9.033	9.773

25. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

26. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Frederikshavn Byskole A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryk Garanti på mio.kr. 5,3 vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryk 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.

Noter

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 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 DEAS Asset Management A/S er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 503,8.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 0 er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 503,8.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 299.485 er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 503,8.

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. 75.

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

Samlede fremtidige leasingydelse	2020	2019
	tkr.	tkr.
Inden for 1 år	18.831	19.474
Mellem 1 og 5 år	27.161	28.624
Efter 5 år	52	23
	46.044	48.121

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.

Noter**28. 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 nærtstående
	tkr.	parter
		tkr.
Administrationshonorar	75	255
Omsætning	0	15.301
Konsulentomkostninger	0	-5.497
Renter	7.093	119
Tilgodehavender	251.806	58.705
Gældsforpligtelser	0	118.811

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 2020 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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede 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

Anvendt regnskabspraksis

fratrullet 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	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 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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 revideres 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 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 kr. 0, 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 tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

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

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.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.