

DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76,

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 20283416

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-04-2022

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
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk
Hjemmeside	www.deas.dk
CVR-nr.	20283416
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Regionskontorer	Aalborg Skibbrogade 3 9000 Aalborg
	Aarhus Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj
Bestyrelse	Thomas Colding-Jørgensen Rikke Lykke Talchow Bjørn Allentoft Henrik Christiansen
Direktion	Rikke Lykke Talchow, Adm. direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
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 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 førende pan-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 37 mia. EUR (AUM) fordelt på mere end 2.600 ejendomme i alle markedssegmenter med et samlet areal på 13 mio. m².

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.

Som en del af vores strategi, med fokus på profitabel vækst inden for ejendomsforvaltning og asset management i Danmark og nærliggende markeder, købte vi Aberdeen Standard Investments nordiske direkte ejendomsaktiviteter inden for fondsforvaltning og kapitalforvaltning i slutningen af ??maj 2021, hvilket betød, at DEAS Groups strategi blev udvidet til også at omfatte Sverige, Norge og Finland. Og med tiltrædelsen af Rikke Lykke som ny Group CEO i DEAS Group den 1. august 2021 ønsker DEAS yderligere at styrke sit internationale perspektiv, idet Rikke Lykke skal bistå og accelerere den strategiske udvikling på internationalt plan.

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.

Digitalisering, analyser og udvikling

I 2021 investerede DEAS yderligere i digitalisering. I Q4 blev etableret en ny digital enhed, der skal sikre, at DEAS Group er med helt i front på det digitale område og dermed kan realisere de mange digitale muligheder, der skal understøtte vores investorer, lejere og beboere.

Ledelsesberetning

Derudover har vi opgraderet en række interne systemer og integreret flere investorer på udlejningsportalen Findbolig.nu. Vi har føjet flere investorer til vores datacube med detaljerede oplysninger om ejendomme, enheder og lejemål, der gør det muligt for vores investorer at producere egne analyser, ligesom vi kan levere bedre indsigt i udviklingen af deres ejendomsportefølje. Robotics Process Automation (RPA) teknologi er blevet introduceret i 2021, og daglige processer udføres nu af robotter til gavn for medarbejdere, lejere og investorer. Derudover har vi investeret i en betydelig opgradering og forbedring af udlejningsportalen Findbolig.nu, som forventes at blive lanceret i første halvår af 2022.

I 2022 vil vi sætte yderligere fokus på digitalisering. Det skal sikre DEAS Groups førerposition inden for digital ejendomsadministration og kapitalforvaltning i Danmark og de øvrige nordiske lande, og samtidig sikre, at DEAS Group leverer digitale løsninger, der skaber værdi for vores investorer, lejere og beboere.

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.

I 2021 har de fem prioriteter, som vi arbejdede ud fra, skabt fremgang på de formulerede mål for certificeringer, energimærkning og trivsel, biodiversitet og partnerskaber. Resultaterne i 2021 giver et godt afsæt for at fortsætte på samme måde i 2022, hvor vi løbende vil tilbyde nye services og have stort fokus på certificering af ejendomme. Derudover vil vi i 2022 opprioritere den sociale bæredygtighed. Det vil sige, at vi vil agere på de behov, vi ser, og vi vil understøtte fællesskabsfølelsen, ligesom vi vil være nærværende. Med andre ord, vi vil have endnu større fokus på, hvordan vi kan gøre en positiv forskel.

Med vores bæredygtighedsstrategi er der sat ramme og retning for, hvordan vi vil fremme den bæredygtige 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, herunder vores 5 prioriteter, henvises til vores CSR-rapport, der kan findes på www.deasgroup.com/csrreport.

Udviklingen i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Med henblik på at ekspandere på det nordiske marked over overtog DEAS Group i 2021 Aberdeen Standard Investments (ASI) nordiske direkte ejendomsforretning, der omfatter fast ejendom i Sverige, Norge, Finland og Danmark.

DEAS Asset Management A/S, det uafhængige datterselskab i koncernen, forvalter de erhvervede portefølje- og kapitalforvaltningsaktiviteter og overtog i forbindelse med transaktionen ca. 70 medarbejdere.

Transaktionen positionerer 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 var uændrede i forhold til 2020. Selv om vi har fået nye kunder inden for vores forretningssegmenter ejendomsadministration og kapitalforvaltning, var omsætningsudviklingen uændret, som følge af en kundes insourcing af en række administrative funktioner for porteføljen af shoppingcentre pr. 1. oktober 2020. Justeret for disse faktorer steg omsætningen i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsesberetning

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

I 2021 udgjorde omsætningen for DEAS A/S 597,4 mio. kroner mod 598,9 mio. kroner i 2020.

Resultatet af primær drift før af- og nedskrivninger udgjorde 57,4 mio. kroner mod 65,5 mio. kroner i 2020. Driftsresultatet for 2021 blev påvirket af betydelige engangsomkostninger bl.a. i forbindelse med overtagelsen af ASIs nordiske ejendomsaktiviteter.

Resultatet før skat udgjorde 69,6 mio. kroner mod 63,0 mio. kroner i 2020.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2021 463,6 mio. kroner mod 703,9 mio. kroner pr. 31. december 2020.

Dette års finansielle resultater anses for tilfredsstillende.

Forventninger til 2022

For 2022 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 2022, justeret for engangsomkostninger i forbindelse med opkøb.

Kapitalberedskab

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2021 33,7 mio. kroner mod 206,6 mio. kroner pr. 31. december 2020. 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.

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

Ledelsesberetning

standard for at bruge data ansvarligt og bæredygtigt.

DEAS har udarbejdet en Politik for Dataetik, der kan findes på 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 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 CSR rapporten samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

Begivenheder efter balancedagen

DEAS Group er opmærksom på den tragiske krig i Ukraine. Krigens effekt på dansk økonomi er usikker, men ledelsen forventer ikke, at krigen vil have en negativ indvirkning på DEAS Groups aktiviteter, men udviklingen vil blive fulgt tæt.

Hoved- og nøgletal

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	597.394	598.920	604.507	528.582	505.645
Resultat af primær drift	35.987	45.541	53.578	25.164	40.613
Finansielle poster netto	33.577	5.952	6.248	2.062	3.548
Årets resultat	59.737	51.290	67.190	22.829	33.183
Investeret kapital inkl. immaterielle anlægsaktiver	466.892	541.051	662.946	601.821	254.371
Investeret kapital ekskl. immaterielle anlægsaktiver	279.555	355.430	475.050	551.667	204.164
Investering i materielle anlægsaktiver	9.493	5.228	3.429	3.881	4.209
Aktiver i alt	692.548	1.013.881	941.750	760.671	395.657
Egenkapital i alt	463.611	703.854	702.564	620.095	112.266
Langfristede forpligtelser	29.405	34.780	13.047	0	170.000
Kortfristede forpligtelser	191.912	266.214	216.366	127.117	100.595
Overskudsgrad (%)	6,02	7,60	8,86	4,76	8,03
Soliditetsgrad (%)	66,94	69,42	74,60	81,52	28,37
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	10,23	7,29	10,16	6,23	34,68
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	743	745	763	697	665

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26-04-2022

Direktion

Rikke Lykke Talchow
Adm. direktør

Bestyrelse

Thomas Colding-Jørgensen
Formand

Rikke Lykke Talchow
Medlem

Bjørn Allentoft
Medlem

Henrik Christiansen
Medarbejdervalgt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DEAS A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS A/S for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021, 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- * 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 26-04-2022

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor
mne19708

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Resultatopgørelse

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Nettoomsætning	2	597.394	598.920
Direkte omkostninger		-36.827	-25.713
Andre eksterne omkostninger		-85.227	-87.984
Personaleomkostninger	3	-417.981	-419.695
Af- og nedskrivninger	4	-21.372	-19.987
Driftsresultat		35.987	45.541
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5	28.875	11.498
Finansielle indtægter	6	6.069	7.341
Finansielle omkostninger	7	-1.367	-1.389
Resultat før skat		69.564	62.991
Skat af årets resultat	8	-9.827	-11.701
Årets resultat		59.737	51.290
Forslag til resultatdisponering	9		

Balance 31. december 2021

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Aktiver			
Færdiggjorte udviklingsprojekter	10	8.653	11.172
Erhvervede kundeforhold	11	95.310	90.486
Goodwill	12	70.776	75.556
Udviklingsprojekter under udførelse	13	12.598	8.407
Immaterielle anlægsaktiver		187.337	185.621
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14	11.929	7.704
Indretning af lejede lokaler	15	2.265	2.626
Materielle anlægsaktiver		14.194	10.330
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16, 17	236.379	248.044
Kapitalandele i associerede virksomheder	17, 18	7.039	6.429
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		126.351	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	19	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	20	11.414	11.028
Huslejedeposita	21	7.859	7.770
Finansielle anlægsaktiver		389.042	273.271
Anlægsaktiver		590.573	469.222
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.135	27.484
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.974	299.485
Andre tilgodehavender		9.890	7.306
Periodeafgrænsningsposter	22	3.232	3.768
Tilgodehavender		68.231	338.043
Andre værdipapirer og kapitalandele		7	7
Værdipapirer og kapitalandele		7	7
Likvide beholdninger		33.737	206.609
Omsætningsaktiver		101.975	544.659
Aktiver		692.548	1.013.881

Balance 31. december 2021

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		11.414	11.028
Reserve for udviklingsomkostninger		16.576	15.272
Reserve for valutakursregulering		20	0
Overført resultat		425.601	367.554
Foreslået udbytte		0	300.000
Egenkapital		463.611	703.854
Hensættelser til udskudt skat	23	7.620	9.033
Hensatte forpligtelser		7.620	9.033
Anden gæld		29.405	34.780
Langfristede gældsforpligtelser	24	29.405	34.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.981	10.788
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.043	115.372
Selskabsskat		11.190	12.481
Anden gæld		98.698	127.573
Kortfristede gældsforpligtelser		191.912	266.214
Gældsforpligtelser		221.317	300.994
Passiver		692.548	1.013.881
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		

DEAS A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksom- hedskapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Reserve for udviklings- omkostninger	Reserve for valutakurs- regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 01-01-2021	10.000	11.028	15.272	0	367.554	300.000	703.854
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-300.000	-300.000
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	0	0	20	0	0	20
Årets resultat	0	386	1.304	0	58.047	0	59.737
Egenkapital 31-12-2021	10.000	11.414	16.576	20	425.601	0	463.611

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.

	2021	2020
2. Nettoomsætning		
Honorar mv.	597.319	598.845
Refusion af administrationshonorar fra moderselskab	75	75
	597.394	598.920
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	378.925	382.603
Pensioner	28.929	27.361
Andre omkostninger til social sikring	7.051	5.835
Andre personaleomkostninger	3.076	3.896
	417.981	419.695
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	2.706	0
Bestyrelse (og direktion i 2020)	4.208	4.014
	6.914	4.014
Gennemsnitligt antal beskæftigede	743	745
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivning på udviklingsprojekter	4.607	4.399
Afskrivning på erhvervede kundeforhold	6.268	5.529
Afskrivning på goodwill	4.988	4.940
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.294	4.015
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.135	1.108
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	80	-4
	21.372	19.987

Med henvisning til Årsregnskabslovens §98b, stk. 3 oplyses det samlede vederlag for 2020 til bestyrelse og direktion ikke, da oplysningerne ellers vil føre til, at der præsenteres beløb for et enkelt ledelsesmedlem.

Noter

	2021	2020
5. Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32.635	15.524
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	-7.720	-7.720
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.960	3.694
	28.875	11.498
6. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.665	6.972
Renteindtægter associerede virksomheder	0	107
Renteindtægter kapitalejrlån	386	240
Andre finansielle indtægter	18	22
	6.069	7.341
7. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.367	1.389
	1.367	1.389
8. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	11.190	12.481
Regulering af tidligere års skat	51	-40
Årets udskudte skat	-1.370	-758
Regulering af tidligere års udskudte skat	-44	18
	9.827	11.701
9. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overført til reservefond	1.690	5.292
Overført resultat	58.047	-254.002
	59.737	51.290
10. Færdiggjorte udviklingsprojekter		
Kostpris primo	23.707	20.930
Tilgang i årets løb	2.088	2.777
Kostpris ultimo	25.795	23.707
Af- og nedskrivninger primo	-12.535	-8.136
Årets afskrivninger	-4.607	-4.399
Af- og nedskrivninger ultimo	-17.142	-12.535
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.653	11.172

Noter

	2021	2020
11. Erhvervede kundeforhold		
Kostpris primo	110.253	110.253
Tilgang i årets løb	11.092	0
Kostpris ultimo	121.345	110.253
Af- og nedskrivninger primo	-19.767	-14.238
Årets afskrivninger	-6.268	-5.529
Af- og nedskrivninger ultimo	-26.035	-19.767
Regnskabsmæssig værdi ultimo	95.310	90.486

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.

12. Goodwill

Kostpris primo	99.248	97.840
Tilgang i årets løb	208	1.408
Kostpris ultimo	99.456	99.248
Af- og nedskrivninger primo	-23.692	-18.752
Årets afskrivninger	-4.988	-4.940
Af- og nedskrivninger ultimo	-28.680	-23.692
Regnskabsmæssig værdi ultimo	70.776	75.556

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.

13. Udviklingsprojekter under udførelse

Kostpris primo	8.407	0
Tilgang i årets løb	4.191	8.407
Kostpris ultimo	12.598	8.407
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.598	8.407

Noter

	2021	2020
14. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	50.344	45.239
Tilgang i årets løb	8.719	5.228
Afgang i årets løb	-200	-123
Kostpris ultimo	58.863	50.344
Af- og nedskrivninger primo	-42.640	-38.684
Årets afskrivninger	-4.294	-4.015
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	59
Af- og nedskrivninger ultimo	-46.934	-42.640
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.929	7.704
15. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	11.077	11.077
Tilgang i årets løb	774	0
Kostpris ultimo	11.851	11.077
Af- og nedskrivninger primo	-8.451	-7.343
Årets afskrivninger	-1.135	-1.108
Af- og nedskrivninger ultimo	-9.586	-8.451
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.265	2.626
16. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	252.836	259.737
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	400	606
Tilgang i årets løb	5.100	0
Afgang i årets løb	-5.100	-7.507
Kostpris ultimo	253.236	252.836
Værdireguleringer primo	-4.792	-12.596
Ændring som følge af valutakursregulering	20	0
Årets resultat	32.635	15.524
Amortisering goodwill	-7.720	-7.720
Udbytte	-37.000	0
Værdireguleringer ultimo	-16.857	-4.792
Regnskabsmæssig værdi ultimo	236.379	248.044

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	4.244	158
DEAS Ejendomsudvikling A/S	Frederiksberg	100,00	13.654	8.231
DEAS Asset Management A/S	Frederiksberg	100,00	85.703	23.843
DEAS Asset Management II A/S	Frederiksberg	100,00	3.288	221
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	100,00	872	182
			107.761	32.635

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	6.663	2.772
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	3.955	3.164
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	1.899	1.378
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	658	156
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	904	451
			14.079	7.921

18. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	1.948	2.250
Afgang i årets løb	0	-302
Kostpris ultimo	1.948	1.948
Værdireguleringer primo	4.481	3.487
Årets resultat	3.960	3.694
Udbytte	-3.350	-2.700
Værdireguleringer ultimo	5.091	4.481
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.039	6.429

19. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

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

20. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kostpris primo	11.028	0
Tilgang i årets løb	386	11.028
Kostpris ultimo	11.414	11.028
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.414	11.028

Noter

	2021	2020
21. Huslejedeposita		
Kostpris primo	7.770	8.096
Tilgang i årets løb	89	57
Afgang i årets løb	0	-383
Kostpris ultimo	7.859	7.770
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.859	7.770

22. Periodeafgrænsningsposter

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

23. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat primo	9.033	9.773
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-1.368	-758
Regulering af tidligere års udskudte skat	-45	18
Saldo ultimo	7.620	9.033
Udskudt skat vedrører:		
Immaterielle anlægsaktiver	6.241	7.811
Materielle anlægsaktiver	910	622
Omsætningsaktiver	469	600
	7.620	9.033

24. 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.

	Inden for 1 år	Mellem 1 og 5 år	efter 5 år
Anden gæld	629	2.858	26.547
	629	2.858	26.547

25. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er, bortset fra opmærksomheden på den tragiske krig i Ukraine (nævnt i ledelsesberetningen), 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 Tryg Garanti på mio.kr. 5,7 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

Noter

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.

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. 549,6.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 1 er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 549,6.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 147.325 er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 549,6.

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 leasingydelser	2021	2020
Inden for 1 år	19.806	18.831
Mellem 1 og 5 år	29.211	27.161
Efter 5 år	149	52
	<u>49.166</u>	<u>46.044</u>

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

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 parter
Administrationshonorar	75	255
Omsætning	0	6.828
Konsulentomkostninger	0	1.737
Renter	4.036	2.015
Tilgodehavender	20.156	127.166
Gældsforpligtelser	0	68.042

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 2021 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 aktiverens 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 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).

Anvendt regnskabspraksis

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 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 virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdslemæssige 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, 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.

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.

DEAS A/S

Anvendt regnskabspraksis

Leasing

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-036719567449

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-25 11:17:54 UTC

NEM ID 

Thomas Colding-Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:14985256

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-25 11:20:55 UTC

NEM ID 

Bjørn Allentoft

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DEAS AS

Serienummer: CVR:20283416-RID:96372828

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-25 12:12:12 UTC

NEM ID 

Rikke Lykke

Direktør

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:10959569

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-04-25 19:40:19 UTC

NEM ID 

Rikke Lykke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:10959569

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-04-25 19:40:19 UTC

NEM ID 

Lars Kronow

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: PID:9208-2002-2-966471939633

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-04-26 06:29:35 UTC

NEM ID 

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: CVR:33963556-RID:20493265

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-04-26 08:59:56 UTC

NEM ID 

Bjørn Allentoft

Dirigent

På vegne af: DEAS AS

Serienummer: CVR:20283416-RID:96372828

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-26 09:19:10 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AF5BF-U0UDJ-CWKNS-EGAK1-MKUQE-60DIG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>