

# DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 20283416

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 02-04-2020

---

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
Anvendt regnskabspraksis	16
Noter	20

DEAS A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk
Hjemmeside	www.deas.dk
CVR-nr.	20283416
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Regionskontorer</b>	Aalborg Skibbrogade 3 9000 Aalborg
	Aarhus Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Colding-Jørgensen Henrik Dahl Jeppesen Bo Heide-Ottosen Henrik Christiansen Hanne Sejer Myhlendorff
<b>Direktion</b>	Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for DEAS Holding A/S, Frederiksberg samt i den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS, Frederiksberg.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

DEAS A/S er Danmarks førende ejendomsforvaltningsselskab. Vi tilbyder kunderne to værditilbud: Ejendomsadministration og Asset Management. Sidstnævnte via selskabet DEAS Asset Management A/S. DEAS A/S forvalter en ejendomsportefølje på cirka 2.400 erhverv- og boligejendomme og butikcentre. Samlet har vi ansvaret for mere end 68.000 lejemål i Danmark. Vores kunder er danske og udenlandske investorer, herunder institutionelle investorer, private investorer, fonde mv. samt andelsboligforeninger, ejerforeninger og grundejerforeninger.

DEAS er eksperter indenfor langt hovedparten af de større ejendomssegmenter, herunder kontorejendomme, butikcentre, logistik og lagerejendomme, hotel samt boligejendomme. Vi servicere således såvel større som mindre kunder indenfor vores to kerneforretningsområder Ejendomsadministration og Asset Management. Dertil kommer, at vi tilbyder og servicere eksisterende kunder inden for klassisk byggeteknisk rådgivning i forbindelse med om- og nybyggeri samt lejemålsindretninger mv. Desuden tilbyder DEAS energirådgivning, drift & vedligeholdelse, udlejning af erhvervslokaler, Facility Service samt førstegangsudlejning af boligprojekter og genudlejning af boliger.

Vores cirka 1.000 kunder services af mere end 800 engagerede medarbejdere, hvoraf cirka 250 er viceværter/servicemedarbejdere mv., der arbejder lokalt på de ejendomme, vi administrerer. Hertil kommer, at vi har arbejdsgiveransvar for yderligere cirka 300 lokaltansatte viceværter/servicemedarbejdere. Vi servicere vores kunder fra vores hovedkontor på Frederiksberg og to regionskontorer i Aalborg og i Aarhus, men er at finde i næsten alle de større danske byer.

### Ambition og strategi

DEAS har en ambition om at være en kundeorienteret servicevirksomhed, og vi er drevet af tre topprioriteter kundeservice, kvalitet og effektivitet. Kunder og lejere skal opleve en god og nærværende kundeservice. Vi skal levere en effektiv, forretningsmæssig og solid kvalitet og god faglighed i vores opgaveløsning.

Vores vækststrategi tager afsæt i værdiskabelse gennem samarbejde både i form af udvidet samarbejde med eksisterende kunder samt i at tiltrække nye.

### Kvalitet

DEAS er certificeret efter ISO-standarden 9001:2015. Det sikrer vores kunder en høj kvalitet og ensartede serviceleverancer med fokus på kerneydelser og nøgleprocesser. Tillige har vi en ISAE 3402 - IT Revisionserklæring, en ISAE 3000 Type 2-erklæring vedrørende GDPR-processer, og har primo 2020 modtaget en ISAE 3402 Type 2-erklæring vedrørende kontroller i udvalgte finansielle processer.

### Digitalisering, forskning og udvikling

DEAS arbejder efter en digitaliseringsstrategi til gavn for både kunder og lejere for at gøre så mange dele af forretningen og services så digitale som muligt. Udviklingsaktiviteterne omfatter primært digitaliseringsløsninger inden for selvbetjeningsprodukter, såvel via hjemmesider som applikationer til mobile enheder og derved muligheder for 24/7 tilgængelighed. Derudover omfatter udviklingsaktiviteterne også digitale projekt- og opgavestyringsværktøjer samt digitale løsninger inden for kunderapportering mv., hvor data stilles til rådighed for kunderne digitalt.

DEAS har i 2019 fortsat haft stor fokus på nye digitale løsninger til gavn for både kunder og lejere, ved at gøre så mange dele af forretningen og services så digitale som muligt. Dette har medført yderligere fokus på GDPR, indførelse af sikker mail til beskyttelse af personlige og følsomme oplysninger, integration af flere kunder på udlejningsportalen, Findbolig.nu, opgradering af en række interne systemer samt implementering af ny omnichannel-løsning, som understøtter en bedre kundebetjening.

En opdateret Digitaliseringsstrategi forventes vedtaget i 1. halvår af 2020, med angivelse af digitale fokusområder for de kommende år. Udviklingsaktiviteterne forventes at have en positiv indvirkning på selskabets resultater for de kommende år.

## Ledelsesberetning

### Miljø og Bæredygtighed

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

For at fremme energibesparelser i de ejendomme, der administreres, har DEAS indgået energipartnerskab med Ørsted, hvor der ydes energitilskud til koncernens kunder. DEAS screener automatisk alle projekter med energibesparende tiltag, som sættes i gang i koncernen. I perioden 2015-2019 har koncernen på vegne af kunderne sparet ca. 23 GWh gennem energiprojekter. Dette svarer til det årlige elforbrug i omkring 10.000 husstande. De mere end 150 energiprojekter er fordelt bredt i DEAS' portefølje, lige fra projekter i mindre boligejendomme til projekter i større shoppingcentre.

I 2019 bidrog DEAS aktivt til opfølgning på flere kunders realiseringsgrad af energi- og klimastrategier. Flere større investorer har udviklet en 2020-strategi med stort fokus på energieffektivisering og dokumentation af samme i ejendomme, som administreres af DEAS.

I 2019 har DEAS deltaget aktivt i flere forsknings- og udviklingsprojekter inden for området. Det er en målsætning at fortsætte deltagelsen i disse i 2020.

Der har været et betydeligt fokus på bæredygtighed i 2019, hvor vi har intensiveret arbejdet med at skabe energirigtige, driftssikre og langtidsholdbare løsninger for vores kunder. Ligeledes er bæredygtighedsstrategien under opdatering, med fokus på hvorledes DEAS kan bidrage til at reducere energiforbruget i de ejendomme, vi har ansvaret for og bidrager til opførelsen af. Vi har ca. 330 ejendomme på DEAS' energistyringsplatform MinEnergi og supplerer ca. 280 af disse ejendomme med et årligt tilsyn.

### Udvikling i året

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

Den 29. november 2018 overtog DEAS A/S 100% af aktierne i Nordea Ejendomsinvestering A/S (også kendt som Nordea Ejendomme). Med effekt fra 1. januar 2019 blev aktiviteterne i Nordea Ejendomsinvestering A/S lagt sammen med og medarbejdere succesfuldt integreret i henholdsvis Deas Asset Management A/S og i DEAS A/S (ejendomsadministrations-aktiviteterne).

Sammenlægningen af ejendomsaktiviteterne i DEAS A/S, sammen med betydelige investeringer i udbygningen af asset management-området med stærke kompetencer, har skabt en markant aktør på det danske asset management-marked, der kan eksekvere professionelt og målrettet arbejder på at give vores kunder de bedst mulige risikojusterede afkast.

Ligeledes voksede aktiviteterne indenfor ejendomsadministration i 2019, hvor en række både danske og udenlandske kunder i 2019 valgte at betro DEAS A/S administrationen af deres ejendomme. Årets tilfredshedsundersøgelse blandt DEAS A/S' boliglejere og erhvervslejere viser således også et klart billede af, at lejerne er blevet mere tilfredse med DEAS A/S' ydelser og services, ligesom blandt andet vores andelsboligforenings- og ejerforeningskunder viste stigende tilfredshed på kerneområder.

I 2019 steg omsætningen i DEAS A/S med 75,9 mio. DKK til 604,5 mio. DKK mod 528,6 mio. DKK i 2018. Resultat før af- og nedskrivninger (resultat af primær drift) udgjorde 72,6 mio. DKK mod 36,1 mio. DKK i 2018. Resultat før skat blev realiseret til 79,4 mio. DKK mod 30,9 mio. DKK i 2018.

Omsætningen er steget med 14,4 % i forhold til 2018, hvilket primært skyldes, at selskabet med virkning fra 1. januar 2019 overtog ejendomsaktiviteterne i Nordea Ejendomsinvestering A/S (Nordea Ejendomme). Balancesummen udviser pr. 31. december 2019 941,7 mio. DKK mod 760,7 mio. DKK pr. 31. december 2018.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2019 702,6 mio. DKK mod 620,1 mio. DKK pr. 31. december 2018.

Forventningen til 2019 var en stigning i omsætningen i forhold til 2018 som følge af organisk vækst og købet af Nordea Ejendomsinvestering. Forventningen var ligeledes en stigning i resultat af primær drift.

## Ledelsesberetning

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

### **Forventninger til 2020**

Situationen omkring Coronavirus (COVID-19) forventes at påvirke DEAS' omsætning og derved resultatet af den primære drift for regnskabsåret 2020. Hovedparten af omsætningen er underlagt faste kontrakter, men et fald i aktiviteten i forretningsområder hvor omsætningen er variabel må forventes.

På baggrund af den usikkerhed COVID-19 har skabt og usikkerhed om situationens varighed, er det på nuværende tidspunkt meget svært at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19.

Før COVID-19 var DEAS' forventninger for 2020 en stigning i omsætningen som følge af organisk vækst indenfor såvel kerneforretningen, ejendomsadministration som Asset Management. Det var ligeledes en forventning, som følge af nævnte omsætningsstigning, at resultat af primær drift for 2020 ville stige.

Som følge af ovenstående påvirkninger af COVID-19, vil forventningerne til 2020 være behæftet med en del usikkerhed til henholdsvis omsætning og resultat før primær drift. Selskabet forventer ikke, at COVID-19 har en langsigtet negativ påvirkning på virksomhedens omsætning eller indtjeningsevne.

### **Kapitalberedskab**

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2019 62,4 mio. DKK mod 31,7 mio. DKK pr. 31. december 2018. 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' væsentligste videnressourcer udgøres af medarbejdere, knowhow, teknologi og processer.

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

Vi udvikler til stadighed vores rådgivning til kunderne både i omfang og i faglig dybde. Det stiller krav om uddannelse og udvikling af medarbejderne, ligesom det stiller krav om, at medarbejderne generelt har et højt kompetenceniveau. Cirka 20% af selskabets administrative medarbejdere har en længerevarende videregående uddannelse.

Vi efterlever EjendomDanmarks 'Ethiske normer for ejendomsadministration', og det kræves, at alle medarbejdere gør sig bekendt med og efterlever disse normer i udførelsen af deres arbejde.

### **Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar**

DEAS ønsker at drive forretning med udgangspunkt i kundernes behov og på et både lønsomt og bæredygtigt grundlag. Det er ambitionen, at både kerneforretningen ejendomsadministration og de mange tillægsydelser foretages på den bedst mulige måde, herunder også på en socialt ansvarlig facon.

## Ledelsesberetning

DEAS ønsker at bidrage til det samfund og fællesskab, som virksomheden er en del af. Selskabet anser det som værende en investering i fremtiden at tage ansvar for de sociale og miljømæssige effekter af virksomhedens drift.

DEAS driver virksomhed baseret på en høj forretningsetik og integritet. Det er en grundfast del af virksomhedens kultur at udvise ordentlighed og professionalisme i adfærd og holdninger i såvel interne som eksterne relationer.

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

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

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

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

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.

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsætning	604.507	528.582	505.645	485.618	435.162
Resultat af primær drift	53.578	25.164	40.613	48.865	24.001
Finansielle poster netto	6.248	2.062	3.548	-4.245	-1.393
Årets resultat	67.190	22.829	33.183	33.244	17.777
Investeret kapital inkl. immaterielle anlægsaktiver	662.946	601.821	254.371	242.902	235.236
Investeret kapital ekskl. immaterielle anlægsaktiver	475.050	551.667	204.164	196.354	193.543
Investering i materielle anlægsaktiver	3.429	3.881	4.209	5.134	4.958
Aktiver i alt	941.750	760.671	395.657	353.719	311.270
Egenkapital i alt	702.564	620.095	112.266	79.083	45.838
Langfristede forpligtelser	13.047	0	170.000	180.000	190.000
Kortfristede forpligtelser	216.366	127.117	100.595	85.268	69.063
Overskudsgrad (%)	8,86	4,76	8,03	10,06	5,52
Soliditetsgrad (%)	74,60	81,52	28,37	22,36	14,73
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	10,16	6,23	34,68	53,22	13,83
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	763	697	665	650	613

**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 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 02-04-2020

### Direktion

Henrik Dahl Jeppesen  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Thomas Colding-Jørgensen  
Formand

Henrik Dahl Jeppesen  
Medlem

Bo Heide-Ottosen  
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 01-01-2019 - 31-12-2019, 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 02-04-2020

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Kronow  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.mne19708

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.mne23295

## Resultatopgørelse

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Nettoomsætning	2	604.507	528.582
Direkte omkostninger		-28.184	-31.135
Andre eksterne omkostninger		-91.265	-86.839
Personaleomkostninger	3	-412.433	-374.556
Af- og nedskrivninger	4	-19.047	-10.888
<b>Driftsresultat</b>		<b>53.578</b>	<b>25.164</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5	19.603	7.817
Andre finansielle indtægter	6	6.893	6.969
Finansielle omkostninger	7	-645	-9.031
<b>Resultat før skat</b>		<b>79.429</b>	<b>30.919</b>
Skat af årets resultat	8	-12.239	-8.090
<b>Årets resultat</b>		<b>67.190</b>	<b>22.829</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	0
Overført til reserve for udviklingsprojekter		714	2.393
Overført resultat		16.476	20.436
<b>Resultatdisponering</b>		<b>67.190</b>	<b>22.829</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Færdiggjorte udviklingsprojekter	9	12.794	11.878
Erhvervede kundeforhold	10	96.014	17.378
Goodwill	11	79.088	20.897
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>187.896</b>	<b>50.153</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	6.555	7.662
Indretning af lejede lokaler	13	3.734	4.842
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.289</b>	<b>12.504</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14, 15	247.141	362.410
Kapitalandele i associerede virksomheder	15, 16	5.737	7.581
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	17	4.000	4.000
Huslejedeposita	18	8.096	8.068
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>264.974</b>	<b>382.059</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>463.159</b>	<b>444.716</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.431	23.118
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		367.547	250.851
Andre tilgodehavender		13.039	7.283
Periodeafgrænsningsposter	19	4.136	2.971
<b>Tilgodehavender</b>		<b>416.153</b>	<b>284.223</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>62.438</b>	<b>31.732</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>478.591</b>	<b>315.955</b>
<b>Aktiver</b>		<b>941.750</b>	<b>760.671</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	20	10.000	10.000
Reserve for udviklingsomkostninger		9.980	9.266
Overført resultat		632.584	600.829
Foreslået udbytte		50.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>702.564</b>	<b>620.095</b>
Hensættelser til udskudt skat	21	9.773	13.459
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.773</b>	<b>13.459</b>
Anden gæld		13.047	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.047</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.087	16.801
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.644	33.503
Selskabsskat		15.871	7.478
Anden gæld		121.764	69.335
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>216.366</b>	<b>127.117</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>229.413</b>	<b>127.117</b>
<b>Passiver</b>		<b>941.750</b>	<b>760.671</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	22		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	23		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	24		
Nærtstående parter	25		

**Egenkapitaloppgørelsen**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for udviklings- omkostninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2019	10.000	9.266	600.829	0	620.095
Koncerntilskud	0	0	15.279	0	15.279
Årets resultat	0	714	16.476	50.000	67.190
<b>Egenkapital 31-12-2019</b>	<b>10.000</b>	<b>9.980</b>	<b>632.584</b>	<b>50.000</b>	<b>702.564</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for DEAS A/S for 2019 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 administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af 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 til kostpris med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

egenkapitalen.

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

Udviklingsomkostninger opgøres til de direkte medgåede omkostninger..

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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

**Noter****1. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved opgørelse af af- og nedskrivninger samt eventualforpligtelser og aktiver.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn.

I noterne er oplyst forudsætningerne om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelsen inden for det næste regnskabsår.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>tkr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>2. Nettoomsætning</b>		
Honorar mv.	604.432	528.507
Refusion af administrationshonorar fra moderselskab	75	75
	<b>604.507</b>	<b>528.582</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	373.756	341.441
Pensioner	28.326	23.081
Andre omkostninger til social sikring	5.858	5.472
Andre personaleomkostninger	4.493	4.562
	<b>412.433</b>	<b>374.556</b>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Bestyrelse og direktion	3.698	3.957
	<b>3.698</b>	<b>3.957</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	763	697
<b>4. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivning på udviklingsprojekter	3.635	2.519
Afskrivning på erhvervede kundeforhold	5.435	1.309
Afskrivning på goodwill	4.905	1.737
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.272	4.218
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.108	1.107
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-308	-2
	<b>19.047</b>	<b>10.888</b>

## Noter

	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>5. Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.910	5.329
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	-7.658	-1.246
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.351	3.734
	<b>19.603</b>	<b>7.817</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.620	6.691
Renteindtægter associerede virksomheder	240	240
Andre finansielle indtægter	33	38
	<b>6.893</b>	<b>6.969</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	645	9.031
	<b>645</b>	<b>9.031</b>
<b>8. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	15.171	7.421
Regulering af tidligere års skat	754	6
Årets udskudte skat	-3.686	669
Regulering af udskudte skat tidligere år	0	-6
	<b>12.239</b>	<b>8.090</b>
<b>9. Færdiggjorte udviklingsprojekter</b>		
Kostpris primo	16.379	10.793
Tilgang i årets løb	4.551	5.586
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.930</b>	<b>16.379</b>
Af- og nedskrivninger primo	-4.501	-1.982
Årets afskrivninger	-3.635	-2.519
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-8.136</b>	<b>-4.501</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.794</b>	<b>11.878</b>

## Noter

	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>10. Erhvervede kundeforhold</b>		
Kostpris primo	26.182	26.257
Tilgang i årets løb	84.071	0
Afgang i årets løb	0	-75
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>110.253</b>	<b>26.182</b>
Af- og nedskrivninger primo	-8.804	-7.495
Årets afskrivninger	-5.435	-1.309
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-14.239</b>	<b>-8.804</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>96.014</b>	<b>17.378</b>
<p>Erhvervede kundeforhold vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen af Kuben Ejendomsadministration A/S, aktiviteten i REC Administration A/S, købet af Nordea Ejendomsinvestering A/S 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.</p>		
<b>11. Goodwill</b>		
Kostpris primo	34.744	34.744
Tilgang i årets løb	63.096	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>97.840</b>	<b>34.744</b>
Af- og nedskrivninger primo	-13.847	-12.110
Årets afskrivninger	-4.905	-1.737
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-18.752</b>	<b>-13.847</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>79.088</b>	<b>20.897</b>
<p>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.</p>		
<b>12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	43.618	39.752
Tilgang i årets løb	3.429	3.866
Afgang i årets løb	-1.808	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.239</b>	<b>43.618</b>
Af- og nedskrivninger primo	-35.956	-31.738
Årets afskrivninger	-4.272	-4.218
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.544	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-38.684</b>	<b>-35.956</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.555</b>	<b>7.662</b>

## Noter

	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>13. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris primo	11.077	11.062
Tilgang i årets løb	0	15
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.077</b>	<b>11.077</b>
Af- og nedskrivninger primo	-6.235	-5.128
Årets afskrivninger	-1.108	-1.107
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-7.343</b>	<b>-6.235</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.734</b>	<b>4.842</b>
<b>14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	391.866	37.011
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	13.746	354.855
Afgang i årets løb	-145.875	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>259.737</b>	<b>391.866</b>
Værdireguleringer primo	-29.456	-13.539
Årets resultat	24.044	5.329
Amortisering goodwill	-7.792	-1.246
Afgang i årets løb	608	0
Udbytte	0	-20.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-12.596</b>	<b>-29.456</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>247.141</b>	<b>362.410</b>

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Kuben Ejendomsadministration A/S	Frederiksberg	100,00	3.948	91
DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S under frivillig likvidation	Frederiksberg	100,00	7.507	149
DEAS Ejendomsudvikling A/S	Frederiksberg	100,00	12.350	29
DEAS Asset Management A/S	Frederiksberg	100,00	45.826	23.373
DEAS Asset Management II A/S	Frederiksberg	100,00	33.382	402
			<b>103.013</b>	<b>24.044</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	4.362	2.235
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	3.134	2.557
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,00	709	199
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	2.028	1.450
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	772	278
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	469	-17
			<b>11.474</b>	<b>6.702</b>

## Noter

	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>16. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	2.250	2.000
Tilgang i årets løb	0	250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.250</b>	<b>2.250</b>
Værdireguleringer primo	5.331	2.592
Årets resultat	3.351	3.734
Udbytte	-5.195	-995
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>3.487</b>	<b>5.331</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.737</b>	<b>7.581</b>
<b>17. Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	4.000	4.000
Tilgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
<b>18. Huslejedeposita</b>		
Kostpris primo	8.068	7.556
Tilgang i årets løb	74	512
Afgang i årets løb	-46	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.096</b>	<b>8.068</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.096</b>	<b>8.068</b>

**19. Periodeafgrænsningsposter**

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



**Noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>tkr.</b>	<b>tkr.</b>

**20. Virksomhedskapital**

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

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

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

**21. Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat primo	13.459	12.796
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-3.686	669
Regulering af tidligere års udskudte skat	0	-6
<b>Saldo ultimo</b>	<b>9.773</b>	<b>13.459</b>

Udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	8.348	10.197
Materielle anlægsaktiver	647	469
Omsætningsaktiver	778	653
Kortfristet gæld	0	2.140
	<b>9.773</b>	<b>13.459</b>

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

Der er, bortset fra de mulige indvirkninger af COVID-19 (nævnt i forventninger til 2020 i ledelsesberetningen), ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

**23. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Driftsselskabet OPP Svendborg A/S' opfyldelse af sine forpligtelser overfor OPP Retten i Svendborg P/S.

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

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.

## Noter

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 bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 62.438 er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 527.5.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 384.872 er stillet til sikkerhed for det tilknyttede selskab Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 527.5.

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.

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

Samlede fremtidige leasingydelse	2019 tkr.	2018 tkr.
Inden for 1 år	19.474	19.237
Mellem 1 og 5 år	28.624	40.731
Efter 5 år	23	0
	<b>48.121</b>	<b>59.968</b>

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

### 25. 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.

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget i henhold til armslængdeprincipperne.

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.år.l., Luxembourg.