

**DEAS Asset Management II A/S**

**Ejby Industrivej 38**

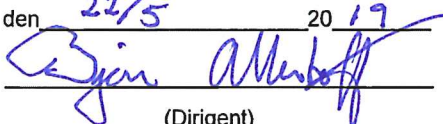
**2600 Glostrup**

**CVR-nr. 26640172**

**Årsrapport 2018**

**17. regnskabsår**

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 22/5 20 19  
  
\_\_\_\_\_  
(Dirigent)

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisorpåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for DEAS Asset Management II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. marts 2019

### Direktion



Benny Buchardt Andersen

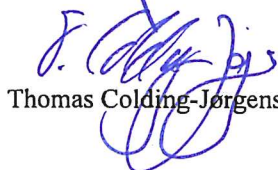
### Bestyrelse



Henrik Dahl Jeppesen  
formand



Dan Landt



Thomas Colding-Jørgensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i DEAS Asset Management II A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Asset Management II A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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



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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.



Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28/03/2019

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Tim Kjær-Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 23295



## Selskabsoplysninger

### Selskab

DEAS Asset Management II A/S  
Ejby Industrivej 38  
2600 Glostrup  
CVR-nr. 26640172  
Hjemstedskommune Glostrup  
Telefon 43 33 80 00  
Internet [www.deaserhverv.dk](http://www.deaserhverv.dk)

### Bestyrelse

Henrik Dahl Jeppesen  
Dan Landt  
Thomas Colding-Jørgensen

### Direktion

Benny Buchardt Andersen

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S  
CVR-nr. 33 96 35 56

**Hoved- og nøgletal**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>mio.kr.</b>					
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	119,0	144,4	137,9	132,1	135,5
Resultat af primær drift	54,4	89,8	86,3	79,2	85,1
Finansielle poster, netto	-0,9	-1,0	-0,7	-0,7	-0,1
Årets resultat	45,3	73,2	69,9	60,8	64,3
<b>Balance:</b>					
Balancesum	109,0	162,2	178,3	153,8	119,6
Egenkapital	40,2	86,9	82,7	72,8	76,0
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	57	58	57	56	55
<b>Nøgletal i %:*)</b>					
Overskudsgrad	45,7	62,2	62,6	59,9	62,8
Egenkapitalandel	36,8	53,6	46,4	47,3	63,5
Forrentning af egenkapitalen	71,3	86,4	89,9	81,7	85,3

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".



## Ledelsesberetning

### *Hovedaktivitet*

DEAS Asset Management II A/S har til formål at forvalte og investere i ejendomme på vegne af større danske ejendomsinvestorer. Selskabet har indgået aftaler om det samlede driftsansvar for en række ejendomsporteføljer. I alt er selskabet ansvarlig for drift og administration af ejendomme med en værdi på ca. 25 mia. kroner.

Selskabet varetager på vegne af ejerne alle ejendomsrelaterede forhold vedrørende drift, administration, udlejning, køb og salg.

### *Den økonomiske stilling*

I 2018 er realiseret et overskud på 45.269 tkr..

Egenkapitalen pr. 31. december 2018 udgør 15.154 tkr. efter udlodning af ekstraordinært og ordinært udbytte på henholdsvis 20.000 tkr. og 25.000 tkr.

### *Usædvanlige forhold*

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt resultat af selskabets aktiviteter for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### *Usikkerhed ved indregning og måling*

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### *Forventet udvikling*

Det ordinære resultat for 2019 forventes at ligge på et lavere niveau end 2018.

### *Begivenheder efter balancedagen*

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som er af vigtighed ved bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, omfatter følgende:

### Øvrige forhold

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Selskabet indgår i DEAS Holding A/S-koncernen, som udarbejder koncernregnskab og pengestrømsopgørelse samt indgår i beskrivelse af selskabets politikker som vedrører corporate social responsibility.

## Generelt om indregning og måling

### Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter for administration af ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

**Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

**Skat af årets resultat**

Periodens skat, som består af periodens aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i datterselskab måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens 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.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balance regulerede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

**Egenkapital**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

**Leverandør af varer og tjenesteydelser**

Gæld til leverandøre af varer og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Gæld til tilknyttede virksomheder**

Gæld til tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Øvrige mellemregninger**

Øvrige mellemregninger måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Anden gæld**

Andre forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning		119.025	144.449
Administrationsomkostninger	1	-64.594	-54.608
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>54.431</b>	<b>89.841</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	3.544	3.925
Finansielle omkostninger	2	-919	-982
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.056</b>	<b>92.784</b>
Skat af årets resultat	3	-11.787	-19.570
<b>Årets resultat</b>		<b>45.269</b>	<b>73.214</b>
Årets resultat foreslåes disponeret således:			
Udbytte for perioden		45.000	72.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre vædis metode		-356	825
Overført til Overført overskud		625	389
		<b>45.269</b>	<b>73.214</b>

## Balance pr. 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	8.690	9.046
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.690</b>	<b>9.046</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.690</b>	<b>9.046</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.266
Udskudt skat		100	134
Tilgodehavende skat		0	196
Andre tilgodehavender		9.065	3.430
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.165</b>	<b>8.026</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>91.113</b>	<b>145.125</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>100.278</b>	<b>153.151</b>
<b>Aktiver</b>		<b>108.968</b>	<b>162.197</b>
Aktiekapital		1.000	1.000
Overført overskud		10.464	9.839
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.690	4.046
Skyldig udbytte for perioden		25.000	72.000
<b>Egenkapital</b>		<b>40.154</b>	<b>86.885</b>
Leverandør af varer og tjenesteydelser		33.163	42.708
Gæld til tilknyttede virksomheder		11	7.406
Øvrige mellemregninger		12.467	7.128
Skyldig skat		537	0
Anden gæld	5	22.636	18.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>68.814</b>	<b>75.312</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>68.814</b>	<b>75.312</b>
<b>Passiver</b>		<b>108.968</b>	<b>162.197</b>
Eventual forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Aktie- kapital	Overført overskud	Reserve for opskrivning	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 01. januar	1.000	9.839	4.046	72.000	86.885
Årets resultat	0	625	-356	45.000	45.269
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	-72.000	-72.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Saldo 31. december	1.000	10.464	3.690	25.000	40.154

Aktiekapitalen består af 1 aktie á 1.000.000 kr.

Der har ingen bevægelser været på selskabskapitalen i de 5 foregående år.

## Noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
<b>1. Administrationsomkostninger</b>		
Personaleomkostninger	53.076	42.673
Andre personaleomkostninger	2.878	2.433
Domicilomkostninger	4.513	4.333
Kontordrift og honorarer	1.278	1.506
Markedsføring	135	245
IT driftsudgifter	2.394	2.740
Småinvesteringer og afskrivninger	320	678
	<u>64.594</u>	<u>54.608</u>
<b>Omkostninger til personale</b>		
Lønninger	48.645	38.352
Pensioner	4.110	4.139
Andre omkostninger til social sikring	321	182
	<u>53.076</u>	<u>42.673</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>57</u>	<u>58</u>
Løn og vederlag til selskabets direktør og bestyrelse har udgjort 8.263 tkr. (2017: 2.477 tkr.)		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter i øvrigt	919	982
	<u>919</u>	<u>982</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	11.754	19.598
Ændring af skat tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	33	-28
	<u>11.787</u>	<u>19.570</u>



Noter	2018 t.kr.	2017 t.kr.
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 01. januar	5.000	5.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
Værdiregulering 01. januar	4.046	3.221
Årets resultat	3.544	3.925
Udbytte	-3.900	-3.100
<b>Værdiregulering 31. december</b>	<b>3.690</b>	<b>4.046</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.690</b>	<b>9.046</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Egenkapital
DEAS Ejendomsforvaltning II A/S	Glostrup	100%	8.690	9.046

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
<b>5. Anden gæld</b>		
Feriepengeforpligtelser	8.120	8.646
Moms og afgifter	8.983	8.415
Andre skyldige omkostninger	5.533	1.009
	<b>22.636</b>	<b>18.070</b>

#### 6. Eventualforpligtigelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dane TopCo ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra om med regnskabsåret 2018 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra 29. november 2018 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 7. Nærtstående parter

DEAS Asset Management II A/S indgår i DEAS Holding A/S koncernen, Frederiksberg, hvor der udarbejdes koncernregnskab, 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.