

DEAS Asset Management II A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 26640172

Årsrapport 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	5
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Noter	15

DEAS Asset Management II A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Asset Management II A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	43338000
CVR-nr.	26640172
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Bestyrelse	Henrik Dahl Jeppesen Thomas Colding-Jørgensen Benny Buchardt Andersen
Direktion	Benny Buchardt Andersen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DEAS Asset Management II A/S har i regnskabsåret haft til formål at forvalte og investere i ejendomme på vegne af større danske ejendomsinvestorer.

Selskabet har pr. 1. januar 2019 overdraget henholdsvis selskabets Asset Management kunder til DEAS Asset Management A/S og overdraget selskabets Property Management opgaver til DEAS A/S.

Der er derfor ikke direkte sammenlignelighed mellem regnskabstallene for regnskabsåret 2019 og 2018.

Den økonomiske stilling

Selskabet har i regnskabsåret 2019 realiseret et overskud på 402 t.kr.

Balancesummen udviser pr. 31. december 2019 105.674 t.kr. mod 108.968 t.kr. pr. 31. december 2018.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2019 33.382 t.kr. mod 40.154 t.kr. pr. 31. december 2018.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt resultat af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten

Forventninger til 2020

Det ordinære resultat for 2020 forventes at ligge på et lavere niveau end 2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Hoved- og nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
mio. kr.					
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	0,98	119	144,4	137,9	132,1
Resultat af primær drift	0,91	54,4	89,8	86,3	79,2
Finansielle poster, netto	-0,39	-0,9	-1	-0,7	-0,7
Årets resultat	0,4	45,3	73,2	69,9	60,8
Balance:					
Balancesum	105,7	109	162,2	178,3	153,8
Egenkapital	33,4	40,2	86,9	82,7	72,8
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere					
	0	57	58	57	56
Nøgletal i %: *)					
Overskudsgrad	92,76	45,70	62,20	62,60	59,90
Egenkapitalandel	31,59	36,80	53,60	46,40	47,30
Forrentning af egenkapitalen	1,09	71,30	86,40	89,90	81,70

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for DEAS Asset Management II 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 02-04-2020

Direktion

Benny Buchardt Andersen

Bestyrelse

Henrik Dahl Jeppesen
Formand

Thomas Colding-Jørgensen

Benny Buchardt Andersen

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 01-01-2019 - 31-12-2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 02-04-2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 23295

Resultatopgørelse

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning		980	119.025
Andre eksterne omkostninger		-71	-11.518
Personaleomkostninger	1	0	-53.076
Driftsresultat		909	54.431
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.544
Finansielle indtægter	2	144	0
Finansielle omkostninger	3	-538	-919
Resultat før skat		515	57.056
Skat af årets resultat	4	-113	-11.787
Årets resultat		402	45.269
Årets resultat foreslåes disponeret således:			
Udbytte for perioden		0	45.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-356
Overført til Overført overskud		402	625
Resultatdisponering		402	45.269

Balance 31. december 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	8.690
Finansielle anlægsaktiver		0	8.690
Anlægsaktiver		0	8.690
Udskudt skat	6	75	100
Andre tilgodehavender		0	9.065
Tilgodehavender		75	9.165
Likvide beholdninger		105.599	91.113
Omsætningsaktiver		105.674	100.278
Aktiver		105.674	108.968

Balance 31. december 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	3.690
Overført resultat		32.382	10.464
Udbytte for regnskabsåret		0	25.000
Egenkapital		33.382	40.154
Leverandør af varer og tjenesteydelser		0	33.163
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.120	11
Øvrige mellemregninger		0	12.467
Skyldig skat		1.152	537
Anden gæld		20	22.636
Kortfristede gældsforpligtelser		72.292	68.814
Gældsforpligtelser		72.292	68.814
Passiver		105.674	108.968
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	8		
Eventual forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Egenkapitaloppgørelse

	Aktie- kapital	Overført Overskud	Reserve for opskrivning	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 01. januar	1.000	10.464	3.690	25.000	40.154
Tilgang i forbindelse med spaltning	0	21.516	-3.690	-25.000	-7.174
Årets resultat	0	402	0	0	402
Egenkapital 31. december	1.000	32.382	0	0	33.382

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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.

Selskabet har pr. 1. januar 2019 overdraget henholdsvis selskabets Asset Management kunder til DEAS Asset Management A/S og overdraget selskabets Property Management opgaver til DEAS A/S.

Der er derfor ikke direkte sammenlignelighed mellem regnskabstallene for regnskabsåret 2019 og 2018.

Generelt om indregning og måling

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 indeholder indtægter for administration af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 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.

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.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter

	2019 tkr.	2018 tkr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	48.645
Pensioner	0	4.110
Andre omkostninger til social sikring	0	321
	<u>0</u>	<u>53.076</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>57</u>
Løn og vederlag til selskabets direktør og bestyrelse har udgjort 754 tkr. (2018: 8.263 tkr.)		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>144</u>	<u>3.544</u>
	144	3.544
3. Finansielle omkostninger		
Renter i øvrigt	<u>538</u>	<u>919</u>
	538	919
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	88	11.754
Ændring i udskudt skat	25	33
	<u>113</u>	<u>11.787</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 01. januar	5.000	5.000
Afgang	-5.000	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>5.000</u>
Værdireguleringer 01. januar	3.690	4.046
Årets resultat	0	3.544
Udbytte	0	-3.900
Afgang	-3.690	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>3.690</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>8.690</u>
6. Udskudt skat		
Udskudt skat primo	100	134
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-25	-34
Saldo ultimo	<u>75</u>	<u>100</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>75</u>	<u>100</u>
	75	100

Noter

7. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Aktiekapitalen består af 1 aktie af 1.000.000 kr.

	2019	2018
	tkr.	tkr.
Saldo primo	1.000	1.000
Saldo ultimo	1.000	1.000

8. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er, bortset fra de mulige indvirkninger af COVID-19, ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

9. Eventual forpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dane TopCo ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 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.

10. 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 armlængdeprincipperne.

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