

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 31163471

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-03-2018



John Krøger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Hjemmesider	www.deasbolig.dk www.deaserhverv.dk
CVR-nr.	31163471
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Bestyrelse	Ole Markussen, Formand Henrik Dahl Jeppesen Bo Heide-Ottosen
Direktion	Lasse Rüzsz, Adm. direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Beretning

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S drives under to brands - 'DEAS Bolig' og 'DEAS Erhverv'.

Selskabet formidler primært udlejning af private boliger og erhvervsejendomme. Derudover beskæftiger selskabet sig også med formidling af køb og salg af erhvervsejendomme samt villaer, rækkehuse, ejerlejligheder og andelslejligheder for privatpersoner. Endvidere tilbydes køberrådgivning til kunder og udarbejdelse af vurderinger for pengeinstitutter og for privatpersoner.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på tkr. 4.047, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på tkr. 8.393, og en egenkapital på tkr. 5.878.

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S.

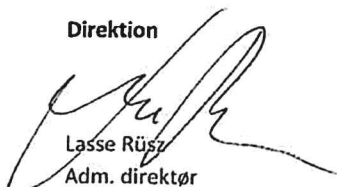
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19-03-2018

Direktion



Lasse Rütz
Adm. direktør

Bestyrelse



Ole Markussen
Formand



Henrik Dahl-Jeppesen



Bo Heide-Ottosen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S for regnskabsåret 01/01/2017 - 31/12/2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/01/2017 - 31/12/2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

opnået ved den udvidede gennemgang 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 19-03-2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 23295

Resultatopgørelse

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Bruttofortjeneste/-tab		8.640	5.221
Personaleomkostninger	1	-3.479	-7.695
Driftsresultat		5.161	-2.474
Andre finansielle indtægter	2	33	0
Finansielle omkostninger	3	-5	-43
Resultat før skat		5.189	-2.517
Skat af årets resultat	4	-1.142	544
Årets resultat		4.047	-1.973
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.047	-1.973
Resultatdisponering		4.047	-1.973

Balance 31. december 2017

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.719	892
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.023	0
Udskudte skatteaktiver	5	368	1.939
Andre tilgodehavender		150	0
Periodeafgrænsningsposter		3	70
Tilgodehavender		8.263	2.901
Andre værdipapirer og kapitalandele		4	4
Værdipapirer og kapitalandele		4	4
Likvide beholdninger		126	1.046
Omsætningsaktiver		8.393	3.951
Aktiver		8.393	3.951

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	3.000	3.000
Overført resultat		2.878	-1.169
Egenkapital	7	<u>5.878</u>	<u>1.831</u>
Deponeringer, ejendomssalg		0	755
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23	317
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5
Selskabsskat		510	0
Anden gæld		1.982	1.043
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.515</u>	<u>2.120</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.515</u>	<u>2.120</u>
Passiver		<u>8.393</u>	<u>3.951</u>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Nærtstående parter	11		

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger 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.

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.

Noter

	2017 tkr.	2016 tkr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	3.161	7.008
Pensioner	237	473
Omkostninger til social sikring	33	114
Andre personaleomkostninger	48	100
	<u>3.479</u>	<u>7.695</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>6</u>	<u>10</u>
2. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	<u>33</u>	<u>0</u>
	<u>33</u>	<u>0</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	42
Andre finansielle omkostninger	5	1
	<u>5</u>	<u>43</u>
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets indkomst	510	0
Regulering skat tidligere år	0	41
Regulering udskudt skat tidligere år	0	-32
Udskudt skat	632	-553
	<u>1.142</u>	<u>-544</u>
5. Udskudte skatteaktiver		
Saldo primo	1.939	1.354
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-632	585
Fordeling sambeskatning	-939	0
Saldo ultimo	<u>368</u>	<u>1.939</u>
Udskudt skat vedrører:		
Immaterielle anlægsaktiver	364	728
Materielle anlægsaktiver	4	5
Skattemæssigt underskud	0	1.206
	<u>368</u>	<u>1.939</u>

Noter

6. Virksomhedskapital

Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser. Der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne. Aktiekapitalen består af 3.000.000 aktier a nominelt kr. 1.

Aktierne kan alene overdrages med samtykke fra selskabets bestyrelse. Der er ingen stemmebegrænsninger.

	2017	2016
	tkr.	tkr.
Saldo primo	3.000	3.000
Saldo ultimo	3.000	3.000

Aktiekapitalen udviste i begyndelsen af 2013 tkr. 2.000. I henholdsvis 2013 og 2014 er aktiekapitalen forhøjet med tkr. 500. i hvert af årene. Fra 2015 til 2017 har aktiekapitalen været uændret, således at aktiekapitalen pr. 31.12.2017 udgør tkr. 3.000.

7. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	3.000	-1.169	1.831
Årets resultat	0	4.047	4.047
	3.000	2.878	5.878

8. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling.

9. Eventualforpligtelser

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 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.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 126 er stillet til sikkerhed for de tilknyttede virksomheder DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter.

11. Nærtstående parter

DEAS Ejendomsmæglerselskab 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.