

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 31 16 34 71

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2016

Morten Østrup Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis.....	10
Noter	13

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Selskabsoplysninger

Selskabet	DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
Hjemmeside	www.deasbolig.dk www.deaserhverv.dk
CVR-nr.	31 16 34 71
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Henrik Dahl Jeppesen, Formand Morten Østrup Møller Bo Heide-Ottosen
Direktion	Jan Nyby, Adm. direktør Bettina Lange, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Ledelsesberetning

Beretning

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S blev stiftet i 2008. Selskabet fik pr. 1. januar 2011 overdraget erhvervsmægleraktiviteten, JKE Estate Agents fra det tidligere Dan-Ejendomme as, nu DEAS A/S. Herefter har DEAS-koncernen samlet dets ejendomsmægleraktivitet i selskabet DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S.

Selskabet drives under to brands - 'DEAS Bolig' og 'DEAS Erhverv'.

DEAS Bolig formidler køb og salg af både villaer, rækkehuse, ejerlejligheder og andelslejligheder for privatpersoner, selskaber, pensionskasser, foreninger, der enten har eksklusionssager eller 1. gangs-salg samt for advokater, der bestyrer dødsboer. Endvidere tilbydes køberrådgivning til kunder. Selskabet udarbejder også vurderinger for pengeinstitutter og for privatpersoner.

DEAS Erhverv formidler udlejning og salg af erhvervsjendomme.

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S er et 100% ejet datterselskab af DEAS A/S, som er blandt de førende serviceleverandører i Danmark inden for administration og drift af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets 100% ejer, DEAS A/S, har den 30. december 2015 eftergivet gæld på T.DKK 2.080, som således er konverteret til egenkapital.

Årets resultat udviser for 2015 -5.347 T.DKK mod -5.295 T.DKK i 2014. Årets resultat er ekstraordinært påvirket af nedskrivning på goodwill med T.DKK 4.313. Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. april 2016

Direktion

Jan Nyby
Adm. direktør

Bettina Lange
Direktør

Bestyrelse

Henrik Dahl Jeppesen
Formand

Morten Østrup Møller

Bo Heide-Ottosen

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Til kapitalejeren 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 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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 opnået bevis.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. april 2016

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015**

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
Bruttoresultat		6.887	8.107
Personaleomkostninger	1	-9.019	-9.648
Af- og nedskrivninger	2	-4.600	-5.256
Resultat af primær drift		<u>-6.732</u>	<u>-6.797</u>
Finansielle indtægter	3	4	2
Finansielle omkostninger	4	-22	-221
Resultat før skat		<u>-6.750</u>	<u>-7.016</u>
Skat af årets resultat	5	1.403	1.721
Årets resultat		<u>-5.347</u>	<u>-5.295</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-5.347</u>	<u>-5.295</u>
		<u>-5.347</u>	<u>-5.295</u>

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
Aktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Goodwill	6	0	4.600
Immaterielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>4.600</u>
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>4.600</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.262	812
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14
Andre tilgodehavender		180	146
Periodeafgrænsningsposter		67	26
Udskudte skatteaktiver		1.354	845
Tilgodehavender i alt		<u>2.863</u>	<u>1.843</u>
Værdipapirer i alt		<u>4</u>	<u>4</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>628</u>	<u>800</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.495</u>	<u>2.647</u>
Aktiver i alt		<u>3.495</u>	<u>7.247</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	8	3.000	3.000
Overført resultat		-1.855	1.412
Egenkapital i alt	9	<u>1.145</u>	<u>4.412</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Deponeringer, ejendomssalg		345	405
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28	27
Gæld til tilknyttede virksomheder		5	0
Skyldig moms og afgifter		413	882
Anden gæld		1.559	1.521
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.350</u>	<u>2.835</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.350</u>	<u>2.835</u>
Passiver i alt		<u>3.495</u>	<u>7.247</u>
Nærtstående parter	10		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at disse indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger på tidspunktet for deres afholdelse, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele heraf vil tilflyde selskabet, og når aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at disse medfører afståelse af fremtidige økonomiske fordele, og når 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden perioderegnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter består af salærer for salg og vuderinger af boliger, udlejning af erhvervslejemål og salg af erhvervslejemål samt køberrådgivning. Nettoomsætningen måles eksklusiv eventuel moms og indregnes, efterhånden som den aftalte ydelse kan færdigmeldes, og indtægten kan opgøres pålideligt.

Bruttoresultat

Virksomheden har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger i posten bruttoresultat i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontorhold og it.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger bliver udgifter til personale og ledelse indregnet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Goodwill

Goodwill bliver indregnet ved første indregning i balancen til kostpris. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Der fortages afskrivninger over den forventede levetid, der er baseret på en forventet revurderet levetid på 8 år.

Goodwill er tilgået selskabet i forbindelse med tilkøbet af JKE Estate Agents, hvor størstedelen af kundebasen der vedrører dette, relateres til udlejning og salg af erhvervslejemål og/eller -ejendomme. Kundebasen relateres herved til kunder som i forvejen er kunder i DEAS A/S Koncernen. Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Goodwill bliver testet årligt for indikation af værdiforringelse, første gang inden udgangen af overtagelsesåret. Når en sådan indikation er til stede, bliver aktivets genindvindingsværdi beregnet. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdi.

Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis en pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivninger på goodwill bliver ikke tilbageført. Nedskrivninger på andre aktiver tilbageføres i det omfang, der er sket ændringer i de forudsætninger og skøn, der førte til nedskrivningen. Nedskrivninger bliver kun tilbageført i det omfang, aktivets nye regnskabsmæssige værdi ikke overstiger den regnskabsmæssige værdi, aktivet ville have haft efter afskrivninger, såfremt aktivet ikke havde været nedskrevet.

Materielle anlægsaktiver

Inventar og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider: Inventar og driftsmidler: 3-5 år.

Inventar og driftsmidler med en anskaffelsessum på 12.800 kr. eller derunder straksafskrives. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den bogførte værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Obligationer og aktier, der betragtes som omsætningsaktiver, indregnes til kostpris ved anskaffelsen. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen værdiansættes obligationer og aktier til nominal værdi på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-

Anvendt regnskabspraksis

skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	8.373.618	8.871.439
Pensioner	455.523	515.581
Omkostninger til social sikring	118.252	155.946
Andre personaleomkostninger	72.187	104.565
Personaleomkostninger i alt	9.019.580	9.647.531
Gennemsnitligt antal beskæftigede	14	17
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, immaterielle aktiver	287.500	578.550
Afskrivninger, materielle aktiver	0	20.993
Nedskrivning på goodwill	4.312.500	4.656.800
Af- og nedskrivninger i alt	4.600.000	5.256.343
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3.812	2.228
Finansielle indtægter i alt	3.812	2.228
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	21.650	216.840
Andre finansielle omkostninger	350	3.809
Finansielle omkostninger i alt	22.000	220.649
5. Skat af årets resultat		
Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	893.578	833.167
Årets udskudte skat	509.084	879.355
Ændring af skatteprocent	0	8.744
	1.402.662	1.721.266

Noter

	2015	2014
6. Goodwill		
Kostpris primo	11.571.000	11.571.000
Kostpris ultimo	11.571.000	11.571.000
Nedskrivninger primo	-6.971.000	-1.735.650
Årets afskrivninger	-287.500	-578.550
Årets nedskrivninger	-4.312.500	-4.656.800
Nedskrivninger ultimo	-11.571.000	-6.971.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	4.600.000

Goodwill vedrører eksisterende kundeforhold opnået i forbindelse med overdragelse af erhvervsmægleraktiviteten JKE Estate Agents.

7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	164.000	164.000
Kostpris ultimo	164.000	164.000
Af- og nedskrivninger primo	-164.000	-143.007
Årets afskrivninger	0	-20.993
Af- og nedskrivninger ultimo	-164.000	-164.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

8. Aktiekapital

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 1 kr.

Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Aktierne kan alene overdrages med samtykke fra selskabets bestyrelse. Der er ingen stemmebegrænsninger.

Aktiekapitalen har i perioden 2010 til år 2013 været uændret med 2.000 t.kr. I hhv. 2014 og 2015 er aktiekapitalen hævet med 500 t.kr., aktiekapitalen udgør pr. 31.12.2015 herefter 3.000 t.kr.

Aktiekapital primo	3.000.000	2.500.000
Kapitalindsud	0	500.000
Saldo ultimo	3.000.000	3.000.000

Noter

9. Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	3.000.000	1.412.289	4.412.289
Gældseftergivelse, hovedaktionær	0	2.080.000	2.080.000
Årets resultat	0	-5.347.373	-5.347.373
Egenkapital 31. december	3.000.000	-1.855.084	1.144.916

10. Nærtstående parter

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S indgår i Dane BidCo ApS Koncernen, hvor der udarbejdes koncernregnskab, samt i den overliggende Dane TopCo ApS koncern, hvor der ligeledes udarbejdes koncernregnskab.

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning indtil 12. august 2015 med DEAS Holding A/S som administrationsselskab og fra 12. august 2015 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.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på T.DKK 628 er stillet til sikkerhed for de tilknyttede virksomheder DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter.

Leasingforpligtelser for operationel leasing

	2015	2014
Samlede fremtidige leasingydelser	0	
inden for 1 år	77.556	192.936
mellem 1 og 5 år	122.800	200.353
efter 5 år	0	0
	200.356	393.289

Selskabet leaser driftsmateriel som er indgået på operationelle leasingkontrakter.

Leasingperioden for driftsmateriel er typisk 3-5 år. Ingen af leasingkontrakterne indeholder betingede lejeydelser.