

# DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 31163471

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-03-2017



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

<b>Virksomheden</b>	DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Hjemmesider	<a href="http://www.deasbolig.dk">www.deasbolig.dk</a> <a href="http://www.deaserhverv.dk">www.deaserhverv.dk</a>
CVR-nr.	31163471
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Bestyrelse</b>	Ole Markussen, Formand Henrik Dahl Jeppesen Bo Heide-Ottosen
<b>Direktion</b>	Lasse Rüz, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	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'.

DEAS Bolig formidler køb, salg og udlejning af både villaer, rækkehuse, ejerlejligheder og andelslejligheder for privatpersoner, selskaber, pensionskasser, foreninger, der enten har eksklusionssager eller førstegangssalg 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 erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 100% ejer, DEAS A/S, har den 30. december 2016 eftergivet gæld på tkr. 2.660, som således er konverteret til egenkapital.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på tkr. -1.973, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på tkr. 3.951, og en egenkapital på tkr. 1.831.

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31-03-2017

### Direktion



Lasse Rüz  
Adm. direktør

### Bestyrelse



Ole Markussen  
Formand



Henrik Dahl Jeppesen



Bo Heide-Ottosen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 01/01/2016 - 31/12/2016. 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/01/2016 - 31/12/2016 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

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden 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 31-03-2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Tim Kjær Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.221</b>	<b>6.887</b>
Personaleomkostninger	1	-7.695	-9.019
Af- og nedskrivninger		0	-4.600
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.474</b>	<b>-6.732</b>
Finansielle indtægter	2	0	4
Finansielle omkostninger	3	-43	-22
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.517</b>	<b>-6.750</b>
Skat af årets resultat	4	544	1.403
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.973</b>	<b>-5.347</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.973	-5.347
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.973</b>	<b>-5.347</b>



DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Udskudte skatteaktiver	5	1.939	1.354
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1.939</u>	<u>1.354</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.939</u>	<u>1.354</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		892	1.262
Andre tilgodehavender		0	180
Periodeafgrænsningsposter		70	67
<b>Tilgodehavender</b>		<u>962</u>	<u>1.509</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4	4
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>4</u>	<u>4</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.046</u>	<u>628</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.012</u>	<u>2.141</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.951</u>	<u>3.495</u>

DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	3.000	3.000
Overført resultat		-1.169	-1.855
<b>Egenkapital</b>	7	<u>1.831</u>	<u>1.145</u>
Deponeringer, ejendomssalg		755	345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		317	28
Gæld til tilknyttede virksomheder		5	5
Anden gæld		1.043	1.972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.120</u>	<u>2.350</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>2.120</u>	<u>2.350</u>
<b>Passiver</b>		<u>3.951</u>	<u>3.495</u>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	11		
Nærtstående parter	12		

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres 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

	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	7.008	8.374
Pensioner	473	455
Omkostninger til social sikring	114	118
Andre personaleomkostninger	100	72
	<u>7.695</u>	<u>9.019</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>10</u>	<u>14</u>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>4</u>
	<u>0</u>	<u>4</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	42	22
Andre finansielle omkostninger	1	0
	<u>43</u>	<u>22</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets indkomst	0	-894
Regulering skat tidligere år	41	0
Regulering udskudt skat tidligere år	-32	0
Udskudt skat	-553	-509
	<u>-544</u>	<u>-1.403</u>
<b>5. Udskudte skatteaktiver</b>		
Saldo primo	1.354	845
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	585	509
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.939</u>	<u>1.354</u>
Udskudt skat vedrører:		
Immaterielle anlægsaktiver	728	1.091
Materielle anlægsaktiver	5	7
Skattemæssigt underskud	1.206	256
	<u>1.939</u>	<u>1.354</u>

Udskudt skatteaktiv er indregnet under forudsætning af, at skattemæssige fremførselsberettigede underskud udnyttes indenfor en periode på 1-3 år.

**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.

	2016 tkr.	2015 tkr.
Saldo primo	3.000	3.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

Aktiekapitalen udviste i 2012 tkr. 2.000. I henholdsvis 2013 og 2014 er aktiekapitalen forhøjet med tkr. 500. i hvert af årene. I 2015 og 2016 har aktiekapitalen været uændret, således at aktiekapitalen pr. 31.12.2016 udgør tkr. 3.000.

**7. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	3.000	-1.856	1.144
Gældseftergivelse, hovedaktionær	0	2.660	2.660
Årets resultat	0	-1.973	-1.973
	<b>3.000</b>	<b>-1.169</b>	<b>1.831</b>

**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 administrationssekskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede sekskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede sekskaber.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 1.046 er stillet til sikkerhed for de tilknyttede virksomheder DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter.

**Noter**

**11. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen**

Leasingforpligtelser for operationel leasing	2016 tkr.	2015 tkr.
Samlede fremtidige leasingydelse		
inden for 1 år	0	77
mellem 1 og 5 år	0	123
efter 5 år	0	0
	<u>0</u>	<u>200</u>

Selskabet leaser driftsmateriel, som er indgået på operationelle leasingkontrakter. Leasingperioden for driftsmateriel er typisk 3-5 år. Ingen af leasingkontrakterne indeholder betingede lejeydelser.

**12. 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.