


DEAS Holding A/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34455902

Årsrapport for 2016

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



John Krøger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	8
Ledespåtegning	9
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	16
Anvendt regnskabspraksis	17
Noter	22

DEAS Holding A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Holding A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	34455902
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Bestyrelse	Ole Markussen, Formand Henrik Dahl Jeppesen Bo Heide-Ottosen
Direktion	Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DEAS Holding A/S koncernen er et 'Full Service Property House' inden for ejendomsforvaltning med fem forretningslinjer - Ejendomsadministration, Property Asset Management, Facility Services, Udlejning og Offentlig-Privat Partnerskab (OPP).

Koncernen tilbyder danske og udenlandske investorer samt boligforeninger ydelser som administration af bolig- og erhvervsjendomme, management af shoppingcentre, administration af ejer- og andelsboligforeninger samt grundejerforeninger. Hertil kommer udlejning af erhvervslejemål og boliger, drift og vedligeholdelse, bygherrerådgivning, byggesagsadministration, energirådgivning mv. Endvidere tilbydes Property Asset Management-services.

Kunderne betjenes af cirka 700 medarbejdere, fordelt på cirka 450 administrative og cirka 250 viceværter. Hertil kommer cirka 300 lønforvaltede viceværter. DEAS har kontorer i København, Aalborg og Aarhus. Koncernen administrerer på vegne af professionelle investorer, andelsboligforeninger, ejerforeninger, almene boligorganisationer mv. cirka 2.000 ejendomme med over 70.000 lejemål i Danmark.

Moderselskabets aktivitet består i Holdingvirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Ambition og strategi

DEAS Holding A/S koncernen har en ambition om at være en kundeorienteret servicevirksomhed, der tilbyder kunderne effektiv administration, drift og udvikling af ejendomme gennem alle de service- og rådgivningsopgaver, der ligger i naturlig forlængelse af hovedaktiviteten; ejendomsadministration.

Vores vækststrategi frem til 2020 tager afsæt i værdiskabelse gennem samarbejde både i form af udvidet samarbejde med nye og eksisterende kunder samt større effektivitet og flere synergieffekter i det interne samarbejde.

Vi fokuserer primært på salg til institutionelle investorer og private investorer - danske som udenlandske - samt til andelsboligforeninger, ejerforeninger, grundejerforeninger og almene boligorganisationer.

DEAS Holding A/S koncernens strategi omfatter herudover en række nøglepunkter, hvoraf flere er implementeret i 2016:

- Kvalitet

DEAS Holding A/S koncernen er blevet certificeret efter ISO-standard 9001:2015 i oktober 2016. Det sikrer vores kunder en høj kvalitet og ensartede serviceleverancer samt et øget fokus på kerneydelser og nøgleprocesser.

- Kundeservice

Det er målet at forbedre serviceringen af vores kunder og lejere. Vi fokuserer derfor også på at højne vores medarbejders tilfredshed, da vi tror på, at de er forudsætningen for evnen til at skabe værdi. DEAS Holding A/S koncernen har i 2016 bl.a. iværksat tiltag, der skal styrke samarbejdet på tværs af afdelingerne. F.eks. via kulturworkshops med et bredt udsnit af medarbejdere.

- Kunderapportering

Som ejendomsinvestor er data og fakta grundlaget for vigtige beslutninger og prioriteringer om ejendom og portefølje. DEAS Holding A/S koncernen har derfor i 2016 lanceret en ny og forbedret kundeportal 'DEAS Property Insight', der skal øge værdien for investorerne. Løsningen er et godt supplement til 'DEAS Property Valuation', der bistår danske ejendomsinvestorer med en hurtig og sikker værdiansættelsesproces.

Ledelsesberetning

- Digitalisering og selvbetjening

DEAS Holding A/S koncernen er i gang med at eksekvere en digitaliseringsstrategi til gavn for både kunder og lejere for at gøre så mange dele af forretningen og services så digitale som muligt. Blandt andet lancerede DEAS i september 2016 ny hjemmeside, deas.dk, der bl.a. tilbyder en lang række digitale selvbetjeningsløsninger og en vidensbank med råd og vejledninger. Dernæst giver vi vores andelsbolig- og ejerforeninger muligheden for digital post via e-Boks, ligesom vi har digitaliseret vores ind- og fraflytningssyn samt de obligatoriske 10-års vedligeholdelsesplaner.

Udvikling i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

DEAS Holding A/S koncernen realiserede i 2016 en nettoomsætning på 501,2 mio. DKK mod 451,4 mio. DKK i 2015, et resultat af primær drift på 27,7 mio. DKK mod 10,3 mio. DKK i 2015, et resultat før skat på 18,8 mio. DKK mod 12,5 mio. DKK i 2015 samt et resultat for året på 11,8 mio. DKK mod 8,3 mio. DKK for 2015.

Omsætningen er steget med 11,0 % i forhold til 2015, hvilket primært skyldes tilgang af nye kunder samt udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder.

Resultatet af primær drift er særligt i 2015 og ligeledes i 2016 påvirket af de fortsatte investeringer i udviklingen af forretningen, herunder som nævnt ovenfor fx digitale løsninger, kvalitet og kundeservice, samt påvirket af omkostninger i forbindelse med restruktureringer.

Balancesummen udviser pr. 31. december 2016 314,1 mio. DKK mod 299,5 mio. DKK pr. 31. december 2015.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2016 52,0 mio. DKK mod 40,1 mio. DKK pr. 31. december 2015.

Forventningen til 2016 var en stigning i omsætningen i forhold til 2015 som følge af organisk vækst. Forventningen til resultat af primær drift var et positivt resultat. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Kapitalberedskab

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2016 39,9 mio. DKK mod 13,9 mio. DKK pr. 31. december 2015. Ledelsen vurderer kapitalberedskabet som værende tilstrækkeligt.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

DEAS Holding A/S koncernens væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent ejendomsadministration, rådgivning og god service.

Finansielle risici

Finansielle risici er knyttet til gæld til øvrige kreditinstitutter på samlet 190,0 mio. DKK. Denne gæld forrentes til Cibor med tillæg af fast margin.

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier. Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende enkeltkunde eller samarbejdspartner.

Likviditetsrisici

Selskabets kapitalfrembringelse styres centralt, og der sikres løbende det fornødne likviditetsberedskab.

Forventninger til 2017

DEAS Holding A/S koncernen forventer for 2017 en stigning i omsætningen, som følge af organisk vækst. Der forventes, som følge af nævnte omsætningsstigning ligeledes en stigning i resultat af primær drift for 2017.

Ledelsesberetning

Videnressourcer

DEAS Holding A/S koncernens væsentligste videnressourcer udgøres af medarbejdere, knowhow, teknologi og processer.

Koncernens fortsatte udvikling og høje serviceniveau sikres ved en fortsat opdatering af medarbejdernes viden og kompetencer samt en solid satsning på forretningsudvikling og udstrakt anvendelse af informationsteknologi.

Vi udvikler til stadighed vores rådgivning til kunderne både i omfang og i faglig dybde. Det stiller krav om uddannelse og udvikling af medarbejderne, ligesom det stiller krav om, at medarbejderne generelt har et højt kompetenceniveau. Cirka en fjerdedel af selskabets administrative medarbejdere har en længerevarende videregående uddannelse.

Vi efterlever Ejendomsforeningen Danmarks 'Ethiske normer for ejendomsadministration', og det kræves, at alle medarbejdere gør sig bekendt med og efterlever disse normer i udførelsen af deres arbejde.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

DEAS Holding A/S koncernen ønsker at drive forretning med udgangspunkt i kundernes behov og på et både lønsomt og bæredygtigt grundlag. Det er ambitionen, at både kerneforretningen ejendomsadministration og de mange tillægsydelse foretages på den bedst mulige måde, herunder også på en socialt ansvarlig facon.

DEAS Holding A/S koncernen ønsker at bidrage til det samfund og fællesskab, som koncernen er en del af. Koncernen anser det som værende en investering i fremtiden at tage ansvar for de sociale og miljømæssige effekter af koncernens drift.

DEAS Holding A/S koncernen driver virksomhed baseret på en høj forretningsetik og integritet. Det er en grundfast del af koncernens kultur at udvise ordentlighed og professionalisme i adfærd og holdninger i såvel interne som eksterne relationer.

DEAS Holding A/S koncernens politik er som minimum at overholde gældende lovgivning samt etiske normer og regler, der gælder for ejendomsadministrationsvirksomhed og de mange tillægsydelse, der tilbydes i forbindelse hermed.

Der henvises til følgende link www.deas.dk/csr2016 på koncernens hjemmeside, som beskriver politik, handlinger og opnåede resultater for de enkelte indsatsområder.

Andel af det underrepræsenterede køn

Måltal for bestyrelsen

Selskabet har en målsætning om at 33,33 % af det underrepræsenterede køn (i dette tilfælde kvinder), er repræsenteret i selskabets bestyrelse senest i 2020. Den nuværende status er, at 0 % af de tre bestyrelsesmedlemmer er kvinder.

Det er bestyrelsens vurdering, at generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal vælges på baggrund af erfaring med bestyrelsesarbejde, ledelsesarbejde, strategiarbejde, indsigt i corporate governance forhold, samfundsansvar samt et for virksomheden relevant netværk.

Ligestilling i DEAS Holding A/S koncernens øvrige ledelsesniveauer

DEAS Holding A/S koncernen er af den opfattelse, at en balanceret kønsfordeling vil resultere i øget medarbejdertilfredshed. Kønnene har forskellige måder at håndtere faglige og personlige situationer på, og de drøftelser, som dette afføder, åbner op for forskellige måder at løse problemstillinger på og giver bedre resultater.

DEAS Holding A/S

Ledelsesberetning

DEAS Holding A/S koncernen arbejder mod at øge antallet af det underrepræsenterede køn på alle ledelsesniveauer i organisationen. Koncernen har en målsætning om, at det underrepræsenterede køn skal udgøre 50 %. Ved udgangen af 2016 udgjorde antallet af det underrepræsenterede køn 22% i koncernens øvrige ledelsesniveauer.

Ved ansættelser og forfremmelser arbejdes der efter at øge det underrepræsenterede køns andel, forudsat at der kan findes kandidater med de rette kvalifikationer.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tkr.

Hoved- og nøgletal for 2012, omfatter perioden 08.03.2012 til 31.12.2012

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsætning	501.216	451.398	416.670	390.138	289.310
Resultat af primær drift	27.694	10.343	26.175	27.385	10.363
Finansielle poster	-9.733	-4.714	-346	-2.937	-1.678
Årets resultat	11.810	8.314	18.550	15.647	5.788
Investeret kapital inklusiv immaterielle anlægsaktiver	179.712	198.947	240.721	252.930	586.674
Investeret kapital eksklusiv immaterielle anlægsaktiver	-16.383	-1.876	27.535	27.381	446.175
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.134	4.958	7.105	3.302	4.179
Aktiver i alt	314.138	299.505	436.605	419.034	726.595
Egenkapital i alt	51.977	40.166	333.677	315.631	460.036
Langfristede forpligtelser	180.000	190.000	54.351	52.945	207.236
Kortfristede forpligtelser	82.161	69.288	48.577	50.458	59.323
Overskudsgrad (%)	5,53	2,29	6,28	7,02	3,58
Soliditetsgrad (%)	16,55	13,41	76,43	75,32	63,31
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	25,63	4,45	5,34	4,03	1,26
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	666	632	564	526	533

Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal beregnes således:

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Investeret kapital er defineret som summen af langfristede aktiver samt nettoarbejdskapital.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket kortfristede investeringer i værdipapirer, leverandørgæld og andre gældsforpligtelser samt øvrige driftsmæssige kortfristede forpligtelser.

Overskudsgrad (%)	=	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

DEAS Holding A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for DEAS Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31-03-2017

Direktion



Henrik Dahl Jeppesen
Adm. direktør

Bestyrelse



Ole Markussen
Formand



Henrik Dahl Jeppesen



Bo Heide-Ottosen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DEAS Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for DEAS Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- * Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

DEAS Holding A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 31-03-2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556


Lars Kronow
Statsautoriseret revisor


Tim Kjær Hansen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
Nettoomsætning		501.216	451.398	0	0
Vareforbrug		-21.541	-23.264	0	0
Andre eksterne omkostninger	1	-85.724	-79.694	-11.785	-4.879
Personaleomkostninger	2	-348.580	-320.665	0	0
Af- og nedskrivninger	3	-17.677	-17.432	0	0
Driftsresultat		27.694	10.343	-11.785	-4.879
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	4	828	6.830	25.370	14.636
Finansielle indtægter	5	431	4.068	10	0
Finansielle omkostninger	6	-10.164	-8.782	-5.562	-3.376
Resultat før skat		18.789	12.459	8.033	6.381
Skat af årets resultat	7	-6.979	-4.145	3.777	1.933
Årets resultat		11.810	8.314	11.810	8.314
Forslag til resultatdisponering					
Ekstraordinært udbytte		0	318.679	0	318.679
Overført resultat		11.810	-310.365	11.810	-310.365
Resultatdisponering		11.810	8.314	11.810	8.314

Balance 31. december 2016

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
Aktiver					
Færdiggjorte udviklingsprojekter	8	7.635	0	0	0
Erhvervede kundeforhold	9	77.089	82.144	0	0
Goodwill	10	111.371	118.679	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		196.095	200.823	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	8.443	7.692	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	6.683	7.453	0	0
Materielle anlægsaktiver		15.126	15.145	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13, 14	0	0	245.089	219.719
Kapitalandele i associerede virksomheder	14, 15	2.732	2.654	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.000	0	0	0
Udskudte skatteaktiver	16	4.210	2.786	4.359	0
Deposita		7.503	7.454	0	0
Finansielle anlægsaktiver		18.445	12.894	249.448	219.719
Anlægsaktiver		229.666	228.862	249.448	219.719
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.299	25.112	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.665	5.214	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.056	0	1.741
Andre tilgodehavender		6.042	5.359	134	0
Periodeafgrænsningsposter		3.201	2.683	511	0
Tilgodehavender		32.207	39.424	645	1.741
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.402	17.358	0	0
Værdipapirer og kapitalandele		12.402	17.358	0	0
Likvide beholdninger		39.863	13.861	481	476
Omsætningsaktiver		84.472	70.643	1.126	2.217
Aktiver		314.138	299.505	250.574	221.936

Balance 31. december 2016

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016	2015	2016	2015
		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Overført resultat		50.977	39.166	50.977	39.166
Egenkapital	17	51.977	40.166	51.977	40.166
Gæld til kreditinstitutter		180.000	190.000	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	180.000	190.000	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	10.000	10.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.542	5.016	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	198.456	181.675
Selskabsskat		7.831	0	0	0
Anden gæld		56.788	54.323	141	95
Kortfristede gældsforpligtelser		82.161	69.339	198.597	181.770
Gældsforpligtelser		262.161	259.339	198.597	181.770
Passiver		314.138	299.505	250.574	221.936
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	19				
Eventualforpligtelser	20				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	21				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	22				
Nærtstående parter	23				

Pengestrømsopgørelse

Koncern

	2016 tkr.	2015 tkr.
Årets resultat	11.810	8.314
Af- og nedskrivninger	17.677	17.432
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-828	-6.830
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-431	-4.068
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	10.164	8.782
Regulering af skat af årets resultat	6.979	4.145
Ændringer i driftskapital	13.021	16.761
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	58.392	44.536
Renteindbetalinger og lignende	431	4.068
Renteudbetalinger og lignende	-9.957	-7.650
Pengestrømme fra ordinær drift	48.866	40.954
Betalt selskabsskat	-1.189	-1.626
Pengestrøm fra driftsaktivitet	47.677	39.328
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-7.942	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.134	-4.958
Salg af materielle anlægsaktiver	146	1.232
Ansvarligt lån til associerede selskaber	-4.000	0
Kapitalinds kud/-nedsættelse OPP	0	1.750
Salg af ejerandele i associeret virksomhed	0	28.379
Modtagne udbytter	3.712	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	0	-13.186
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-13.218	13.217
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-10.000	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-451	-5.214
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt	0	-56.668
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	200.000
Salg/Udtræk obligationer	1.994	132.973
Udbetalt udbytte	0	-318.679
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-8.457	-47.588
Ændringer i likvider	26.002	4.957
Likvider, primo	13.861	8.904
Likvider, ultimo	39.863	13.861

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er, som følge af ændringer i årsregnskabslovens bestemmelser, tilpasset hertil.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden DEAS Holding A/S og dattervirksomheder, hvori DEAS Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Generelt

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Erhvervede kundeforhold	20 år
Goodwill	20 år
Udviklingsprojekter	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder erhvervede kundeforhold og udviklingsprojekter, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger. Beløb, der svarer til det i året aktiverede, hensættes ligeledes på den "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udviklingsomkostninger opgøres til de direkte medgåede omkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde, hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for DEAS Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget

Anvendt regnskabspraksis

afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Leasing

En leasingaftale klassificeres som finansiel, når den i al væsentlig overfører risici og fordele ved at eje det leasede aktiv. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision	318	268	40	-16
Erklæringsopgaver med sikkerhed	109	60	20	0
Skatterådgivning	70	20	0	0
Andre ydelser	0	3	0	0
	497	351	60	-16
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	319.740	294.533	0	0
Pensioner	19.898	17.599	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.102	5.890	0	0
Andre personaleomkostninger	3.840	2.643	0	0
	348.580	320.665	0	0
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Direktion	0	3.147	0	0
	0	3.147	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	666	632	0	0
3. Af- og nedskrivninger				
Afskrivning på kundeforhold	5.055	5.055	0	0
Afskrivning på goodwill	7.308	7.308	0	0
Afskrivning på udviklingsprojekter	307	0	0	0
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.007	4.140	0	0
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.063	1.016	0	0
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-63	-87	0	0
	17.677	17.432	0	0
4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	35.338	20.005
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	828	1.833	0	0
Avance ved salg af associerede virksomheder	0	4.997	0	0
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	0	0	-9.968	-5.369
	828	6.830	25.370	14.636

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
5. Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	244	2.391	0	0
Renteindtægter associerede virksomheder	0	206	0	0
Renteindtægter, værdipapirer	5	1.275	0	0
Andre finansielle indtægter	182	196	10	0
	431	4.068	10	0
6. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	2.377	5.516	2.355
Kurstab værdipapirer	3	2.652	0	0
Andre finansielle omkostninger	10.161	3.753	46	1.021
	10.164	8.782	5.562	3.376
7. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-7.832	-3.085	0	1.940
Regulering af tidligere års skat	-572	-7	-582	-7
Årets udskudte skat	848	-865	3.814	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	577	-618	545	0
Ændring af skatteprocent	0	430	0	0
	-6.979	-4.145	3.777	1.933
8. Færdiggjorte udviklingsprojekter				
Kostpris primo	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	7.942	0	0	0
Kostpris ultimo	7.942	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	0	0	0
Årets afskrivninger	-307	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-307	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.635	0	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
9. Erhvervede kundeforhold				
Kostpris primo	101.100	101.100	0	0
Kostpris ultimo	101.100	101.100	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-18.956	-13.901	0	0
Årets afskrivninger	-5.055	-5.055	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-24.011	-18.956	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.089	82.144	0	0

Erhvervede kundeforhold vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen af Dan-Ejendomme Holding A/S. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 20 år baseret på den beskedne historiske til- og afgang på kundeforhold.

10. Goodwill

Kostpris primo	146.141	146.141	0	0
Kostpris ultimo	146.141	146.141	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-27.462	-20.154	0	0
Årets afskrivninger	-7.308	-7.308	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-34.770	-27.462	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	111.371	118.679	0	0

Goodwill opstået i forbindelse med tidligere års virksomhedssammenslutninger er på overtagelsestidspunktet fordelt på de pengestrømsfrembringende enheder i DEAS A/S. Den forventede levetid på selskabets goodwill er vurderet til 20 år baseret på, at det følger udviklingen på den historiske beskedne til- og afgang af administrationsaftaler.

11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	32.660	29.934	0	0
Tilgang i årets løb	4.841	4.509	0	0
Afgang i årets løb	-1.595	-1.783	0	0
Kostpris ultimo	35.906	32.660	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-24.968	-21.466	0	0
Årets afskrivninger	-4.007	-4.140	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.512	638	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-27.463	-24.968	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.443	7.692	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
12. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris primo	10.434	9.985	0	0
Tilgang i årets løb	293	449	0	0
Kostpris ultimo	10.727	10.434	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-2.981	-1.965	0	0
Årets afskrivninger	-1.063	-1.016	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-4.044	-2.981	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.683	7.453	0	0

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo		363.660	363.660
Kostpris ultimo		363.660	363.660
Værdireguleringer primo		-143.941	24.563
Årets resultat		35.338	20.005
Udbytte		0	-200.000
Regulering goodwill		-9.968	-5.368
Andre egenkapitalbevægelser		0	16.859
Værdireguleringer ultimo		-118.571	-143.941
Regnskabsmæssig værdi ultimo		245.089	219.719

14. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS A/S	Frederiksberg	100,00	79.083	33.244
DEAS Property Asset Management A/S	Frederiksberg	100,00	10.339	2.094
			89.422	35.338

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	3.479	1.565
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	273	-133
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,00	746	258
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	479	-21
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	488	-12
			5.465	1.657

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
15. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	2.000	6.411	0	0
Tilgang i årets løb	0	500	0	0
Afgang i årets løb	0	-4.911	0	0
Kostpris ultimo	2.000	2.000	0	0
Værdireguleringer primo	654	-750	0	0
Årets resultat	828	1.833	0	0
Afgang i året	0	-429	0	0
Udbytte	-750	0	0	0
Værdireguleringer ultimo	732	654	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.732	2.654	0	0
	Koncern		Moderselskab	
	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
16. Udskudte skatteaktiver				
Udskudt skat primo	2.786	-4.763	0	0
Regulering til tidligere år	576	-618	545	0
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	848	7.504	3.814	0
Ændring af skatteprocent	0	663	0	0
Saldo ultimo	4.210	2.786	4.359	0
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	-632	2.704	0	0
Materielle anlægsaktiver	-150	293	0	0
Omsætningsaktiver	-572	0	0	0
Skattemæssigt underskud	5.564	-211	4.359	0
	4.210	2.786	4.359	0

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

Noter

17. Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1.000	39.167	40.167
Årets resultat	0	11.810	11.810
Egenkapital ultimo	1.000	50.977	51.977

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1.000	39.167	40.167
Årets resultat	0	11.810	11.810
Egenkapital ultimo	1.000	50.977	51.977

18. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag der forfalder til betaling indenfor 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden.

Koncern

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	10.000	180.000	0
	10.000	180.000	0

19. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

20. 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 kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

21. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskab

Selskabets aktier i DEAS A/S er stillet til sikkerhed for datterselskabet DEAS A/S og moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

Selskabets aktier i DEAS Property Asset Management A/S er stillet til sikkerhed for datterselskabet DEAS A/S og moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 481 er stillet til sikkerhed for datterselskabet DEAS A/S og moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 0 er stillet til sikkerhed for datterselskabet DEAS A/S og moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

Selskabet har som led i opnåelse af finansieringen påtaget sig en selvskyldnerkautionsforpligtelse dækkende visse koncernforbundne selskabers forpligtelser overfor kreditinstitutter.

Koncern

Koncernens aktier i DEAS A/S, DEAS Property Asset Management A/S, DEAS Ejendomsmæglersekskab A/S og Kuben Ejendomsadministration A/S er stillet til sikkerhed for DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

Koncernens bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 36.778 er stillet til sikkerhed for DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

Koncernens tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 5.665 er stillet til sikkerhed for DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 240.

DEAS A/S har til sikkerhed for ansvarsforsikring og underslæbsgaranti i forbindelse med datterselskabets ejendomsmægleraktiviteter afgivet selvskyldnerkautionserklæring.

DEAS A/S har afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 10 vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryg Garanti til Frederikshavn Kommune.

DEAS A/S har overfor udlejer stillet garanti som udgør tkr. 62.

DEAS A/S har stillet selvskyldnerkaution for Driftsselskabet OPP Svendborg A/S' opfyldelse af sine forpligtelser overfor OPP Retten i Svendborg P/S.

Noter

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

	Koncern		Morderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Samlede fremtidige leasingydelse:	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Inden for 1 år	18.720	18.432	0	0
Mellem 1 og 5 år	67.793	79.648	0	0
Efter 5 år	0	7.425	0	0
	<u>86.513</u>	<u>105.505</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

I ovenstående forpligtelse, indgår lejeforpligtelse på selskabets domicillejemål. Den indgåede lejeaftale, kan opsiges med 12 måneders varsel, dog tidligst med fraflytning den 1. september 2022.

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

23. Nærtstående parter

Dane BidCo ApS er moderselskab. Der udarbejdes koncernregnskab i Dane BidCo ApS, Frederiksberg, samt i den overliggende Dane TopCo ApS koncern, Frederiksberg.