

DEAS Holding A/S

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

CVR-nr. 34455902

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-05-2019



Bjørn Allentoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	8
Ledespåtegning	9
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
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	01-01-2018 - 31-12-2018
Bestyrelse	Thomas Colding-Jørgensen, 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 er Danmarks førende ejendomsforvaltningsselskab med aktiviteter over hele landet. DEAS forvalter en ejendomsportefølje med mere end 2.300 erhvervsjendomme og boliger og mere end 77.000 lejemål i Danmark, hovedsagelig ejet af institutionelle investorer, private investorer, andelsboligforeninger og ejerforeninger.

DEAS er et full service property house, der tilbyder investorer ydelser, der matcher deres behov for ejendomsadministration, asset management og offentlig-private partnerskab. Koncernen yder tjenester som ejendomsadministration af boliger og erhvervsjendomme, ejer- og andelsboligforeninger og forvaltning af indkøbscentre til indenlandske og internationale investorer og ejerforeninger. Endvidere tilbyder koncernen asset management-tjenester vedrørende ejendomme og ejendomsporteføljeudvikling til danske og internationale institutionelle investorer, fonde og familieejede investeringer. Ud over ejendoms- og formueforvaltning leverer DEAS-koncernen byggeteknisk rådgivning, kundeservice, energiledelse, drift og vedligeholdelse samt udlejning af boliger og erhvervsjendomme.

Vores ydelser leveres af mere end 820 medarbejdere, hvoraf de fleste er administrativt personale og ca. 250 er viceværter. Desuden leverer vi lønadministrationstjenester til omkring 230 medarbejdere. Hovedkontoret ligger i København med regionale kontorer i Aalborg, Aarhus og Glostrup.

Moderselskabets aktivitet består i holding virksomhed 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, som er 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 at levere ydelser til institutionelle investorer og private investorer - danske som udenlandske - samt til andelsboligforeninger, ejerforeninger, grundejerforeninger og almene boligorganisationer.

Kvalitet

DEAS A/S er certificeret efter ISO-standarden 9001:2015. Det sikrer vores kunder en høj kvalitet og ensartede serviceleverancer med fokus på kerneydelser og nøgleprocesser.

Digitalisering og selvbetjening

DEAS Holding A/S koncernen er i gang med at eksekvere en digitaliseringsstrategi til gavn for både kunder og lejere ved at gøre så mange dele af forretningen og services så digitale som muligt. Blandt andet lovpligtig GDPR til beskyttelse af alle persondata, lancering af en opgradering af udlejningsportalen Findbolig.nu, samt en række interne systemer. På deas.dk tilbydes kunder og lejere samt beboere en lang række digitale selvbetjeningsløsninger der blev yderligere udbygget i 2018. Dernæst giver vi vores andelsbolig- og ejerforeninger muligheden for digital post via e-Boks, ligesom vores ind- og fraflytningssyn samt de obligatoriske 10-års vedligeholdelsesplaner er digitaliseret.

DEAS Holding A/S

Ledelsesberetning

Udvikling i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Den 28. august 2018 underskrev DEAS A/S en aftale om at erhverve 100% af aktierne i Nordea Ejendomsinvestering A/S (også kendt som Nordea Ejendomme). Efter godkendelse fra myndighederne blev overtagelsen færdiggjort den 29. november 2018. Fusionen af DEAS' asset management aktiviteter med Nordea Ejendomsinvestering gør det muligt for DEAS at tilbyde kunder og markedet en forretningspartner med et klart fokus på stigende porteføljeværdi samt en partner, der kan eksekvere professionelt på tværs af værdikæden i ejendomsadministration.

I 2018 steg omsætningen i DEAS Holding A/S koncernen med 25,1 mio. DKK til 550,9 mio. DKK mod 525,7 mio. DKK i 2017. Resultatet før afskrivninger udgjorde 36,9 mio. DKK mod 47,0 mio. DKK i 2017. Resultat før skat blev realiseret til 10,3 mio. DKK mod 20,8 mio. DKK i 2017.

Omsætningen er steget med 4,8 % i forhold til 2017, hvilket primært skyldes tilgang af nye kunder samt udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder.

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

Balancesummen udviser pr. 31. december 2018 722,9 mio. DKK mod 324,5 mio. DKK pr. 31. december 2017.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2018 550,5 mio. DKK mod 62,6 mio. DKK pr. 31. december 2017.

Forventningen til 2018 var en stigning i omsætningen i forhold til 2017 som følge af organisk vækst. Forventningen til resultat af primær drift var et positivt resultat. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Forventninger til 2019

DEAS Holding A/S koncernen forventer for 2019 en stigning i omsætningen, som følge af organisk vækst. Der forventes, som følge af nævnte omsætningsstigning og udviklingsaktiviteterne ligeledes en stigning i resultat af primær drift for 2019.

Kapitalberedskab

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2018 133,2 mio. DKK mod 54,4 mio. DKK pr. 31. december 2017. 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

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

Likviditetsrisici

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

Ledelsesberetning

Miljø

DEAS Holding A/S koncernen ønsker at reducere den miljømæssige klimapåvirkning både fra de administrerede ejendomme og fra vores egne aktiviteter. DEAS Holding A/S koncernen ønsker at fremme fokus på miljøet i tæt samarbejde med kunder og brugere af de ejendomme, der administreres. Til at understøtte denne ambition er en række tiltag igangsat.

For at fremme energibesparelser i de ejendomme, der administreres, har DEAS Holding A/S koncernen indgået energipartnerskab med Ørsted, hvor der ydes energitilskud til koncernens kunder. DEAS Holding A/S koncernen screener automatisk alle projekter med energibesparende tiltag, som sættes i gang koncernen. I 2018 har koncernen på vegne af kunderne sparet ca. 8 GWh gennem energiprojekter. Dette svarer til det årlige elforbrug i omkring 2.600 husstande.

I 2018 bidrog DEAS Holding A/S koncernen aktivt til udviklingen af flere store ejendomsbesidderes energi- og klimastrategier. Flere større investorer har udviklet en 2020-strategi med stort fokus på energieffektivisering og dokumentation af samme i ejendomme, administreret af DEAS Holding A/S koncernen.

I 2018 har DEAS Holding A/S koncernen deltaget aktivt i flere forsknings- og udviklingsprojekter inden for fremme af energibesparelser og grønne tiltag, som kan bidrage til at reducere den miljømæssige klimapåvirkning. DEAS Holding A/S koncernen er samtidig aktiv i ELFORSK - forskningspulje for energibesparelser under Dansk Energi dels via formandskab i ELFORSKs forretningsudvalg/bestyrelse, og dels som aktiv deltager i flere projekter.

Forskning og udvikling

DEAS Holding A/S koncernen arbejder efter en digitaliseringsstrategi til gavn for både kunder og lejere for at gøre så mange dele af forretningen og services så digitale som muligt. Udviklingsaktiviteterne omfatter primært digitaliseringsløsninger inden for selvbetjeningsprodukter, såvel via hjemmesider som applikationer til mobile enheder og derved muligheder for 24/7 tilgængelighed. Derudover omfatter udviklingsaktiviteterne også digitale projekt- og opgavestyringsværktøjer samt digitale løsninger inden for kunderapportering mv. Udviklingsaktiviteterne forventes at have en positiv indvirkning på koncernens resultater for de kommende år.

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 asset management og de mange tillægsydelse udføres på den bedst mulige måde, herunder også på en socialt ansvarlig facon.

Ledelsesberetning

DEAS Holding A/S koncernen ønsker at bidrage til det samfund og fællesskab, som koncernen er en del af. Koncernen anser det som 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/csr2018 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 33,3% 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.

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 2018 udgjorde antallet af det underrepræsenterede køn 21,0% i koncernens øvrige ledelsesniveauer et fald i forhold til udgangen af 2017 på 3,5% point.

Der arbejdes for at øge det underrepræsenterede køns andel, forudsat at der kan findes kandidater med de rette kvalifikationer.

Hoved- og nøgletal

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning	550.886	525.766	501.216	451.398	416.670
Resultat af primær drift	15.144	27.518	27.694	10.343	26.175
Finansielle poster netto	-8.578	-9.283	-9.733	-4.714	-346
Årets resultat	2.879	10.664	11.810	8.314	18.550
Investeret kapital inklusiv immaterielle anlægsaktiver	414.396	172.313	179.712	198.947	240.721
Investeret kapital eksklusiv immaterielle anlægsaktiver	-63.976	-17.858	-16.383	-1.876	27.535
Investering i materielle anlægsaktiver	3.881	4.209	5.134	4.958	7.105
Aktiver i alt	722.885	324.487	314.138	299.505	436.605
Egenkapital i alt	550.520	62.641	51.977	40.166	333.677
Langfristede forpligtelser	0	170.000	180.000	190.000	54.351
Kortfristede forpligtelser	167.930	89.749	82.161	69.288	48.577
Overskudsgrad (%)	2,75	5,23	5,53	2,29	6,28
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	0,94	18,61	25,63	4,45	5,34
Soliditetsgrad (%)	76,16	19,30	16,55	13,41	76,43
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	710	678	666	632	564

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

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 (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$
Soliditetsgrad (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

DEAS Holding A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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. 31-12-2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

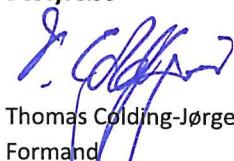
Frederiksberg, den 28-03-2019

Direktion



Henrik Dahl Jeppesen
Adm. direktør

Bestyrelse



Thomas Colding-Jørgensen
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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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, 28-03-2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Lars Kronow

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.mne19708



Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.mne23295

Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Nettoomsætning		550.886	525.766	0	0
Direkte omkostninger		-31.438	-26.631	0	0
Andre eksterne omkostninger	1	-97.851	-93.022	-9.497	-11.899
Personaleomkostninger	2	-384.737	-359.070	0	0
Af- og nedskrivninger	3	-21.716	-19.525	0	0
Driftsresultat		15.144	27.518	-9.497	-11.899
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	4	3.734	2.560	15.285	25.730
Andre finansielle indtægter	5	769	611	0	0
Finansielle omkostninger	6	-9.347	-9.894	-6.403	-5.920
Resultat før skat		10.300	20.795	-615	7.911
Skat af årets resultat	7	-7.421	-10.131	3.494	2.753
Årets resultat		2.879	10.664	2.879	10.664
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		2.879	10.664	2.879	10.664
Resultatdisponering		2.879	10.664	2.879	10.664

Balance 31. december 2018

	Note	Koncern 2018 tkr.	2017 tkr.	Moderselskab 2018 tkr.	2017 tkr.
Aktiver					
Færdiggjorte udviklingsprojekter	8	11.878	8.811	0	0
Erhvervede kundeforhold	9	240.208	77.123	0	0
Goodwill	10	226.286	104.238	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		478.372	190.172	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	7.662	8.014	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	4.843	5.934	0	0
Materielle anlægsaktiver		12.505	13.948	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13, 14	0	0	771.103	270.819
Kapitalandele i associerede virksomheder	14, 15	7.581	4.592	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	16	4.000	4.000	0	0
Deposita	17	9.051	7.556	0	0
Finansielle anlægsaktiver		20.632	16.148	771.103	270.819
Anlægsaktiver		511.509	220.268	771.103	270.819
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.151	22.278	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.208	6.478	0	0
Udskudte skatteaktiver	18	0	0	2.685	3.571
Andre tilgodehavender		17.466	9.400	19	0
Periodeafgrænsningsposter	19	2.992	3.638	0	0
Tilgodehavender		70.817	41.794	2.704	3.571
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.347	8.023	0	0
Værdipapirer og kapitalandele		7.347	8.023	0	0
Likvide beholdninger		133.212	54.402	460	463
Omsætningsaktiver		211.376	104.219	3.164	4.034
Aktiver		722.885	324.487	774.267	274.853

Balance 31. december 2018

	Note	Koncern 2018 tkr.	2017 tkr.	Moderselskab 2018 tkr.	2017 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Overført resultat		549.520	61.641	549.520	61.641
Egenkapital		550.520	62.641	550.520	62.641
Hensættelser til udskudt skat	18	4.435	2.097	0	0
Hensatte forpligtelser		4.435	2.097	0	0
Gæld til kreditinstitutter		0	170.000	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		0	170.000	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	10.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.190	14.818	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	223.642	212.089
Selskabsskat		8.986	8.108	0	0
Anden gæld		108.754	56.823	105	123
Kortfristede gældsforpligtelser		167.930	89.749	223.747	212.212
Gældsforpligtelser		167.930	259.749	223.747	212.212
Passiver		722.885	324.487	774.267	274.853
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	20				
Eventualforpligtelser	21				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	22				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	23				
Nærtstående parter	24				

Egenkapitalopgørelse**Koncern**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2018	1.000	61.641	62.641
Årets resultat	0	2.879	2.879
Tilskud fra koncern	0	485.000	485.000
Egenkapital 31-12-2018	1.000	549.520	550.520

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2018	1.000	61.641	62.641
Årets resultat	0	2.879	2.879
Tilskud fra koncern	0	485.000	485.000
Egenkapital 31-12-2018	1.000	549.520	550.520

Pengestrømsopgørelse

Koncern

	2018 tkr.	2017 tkr.
Årets resultat	2.879	10.664
Af- og nedskrivninger	21.716	19.525
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-3.734	-2.560
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-769	-611
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	9.347	9.894
Regulering af skat af årets resultat	7.421	10.131
Ændringer i driftskapital	32.530	-5.051
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	69.390	41.992
Renteindbetalinger og lignende	769	611
Renteudbetalinger og lignende	-9.328	-9.906
Pengestrøm fra driftsaktivitet	60.831	32.697
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-5.512	-8.251
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.899	-4.209
Salg af materielle anlægsaktiver	0	36
Kapitalindskud OPP	-250	0
Modtagne udbytter	1.655	5.100
Køb af virksomhed, netto	-259.285	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-266.291	-7.324
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-180.000	-10.000
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-20.730	-813
Tilskud fra koncern	485.000	0
Salg/Udtræk/køb obligationer	0	-21
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	284.270	-10.834
Ændringer i likvider	78.810	14.539
Likvider, primo	54.402	39.863
Likvider, ultimo	133.212	54.402

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Holding A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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, jf. koncernoversigten.

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 ny erhvervede, 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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, 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
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5 år
Erhvervede kundeforhold	20 år
Goodwill	20 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 salgskomkostninger 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 med 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af tilknyttede selskaber.

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.

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 0 kr., 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. Udbyttet 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. 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.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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		Moderselskab	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision	502	296	17	36
Erklæringsopgaver med sikkerhed	48	47	0	0
Andre ydelser	147	16	0	0
	<u>697</u>	<u>359</u>	<u>17</u>	<u>36</u>
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	350.802	327.894	0	0
Pensioner	23.707	21.022	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.586	5.394	0	0
Andre personaleomkostninger	4.642	4.760	0	0
	<u>384.737</u>	<u>359.070</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Bestyrelse og direktion	5.206	3.111	0	0
	<u>5.206</u>	<u>3.111</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	710	678	0	0
3. Af- og nedskrivninger				
Afskrivning på udviklingsprojekter	2.519	1.675	0	0
Afskrivning på kundeforhold	6.017	5.186	0	0
Afskrivning på goodwill	7.857	7.313	0	0
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.218	4.276	0	0
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.107	1.084	0	0
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-2	-9	0	0
	<u>21.716</u>	<u>19.525</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	25.253	35.700
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.734	2.560	0	0
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	0	0	-9.968	-9.970
	<u>3.734</u>	<u>2.560</u>	<u>15.285</u>	<u>25.730</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
5. Finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	468	314	0	0
Renteindtægter, associerede virksomheder	240	240	0	0
Renteindtægter, værdipapirer	20	21	0	0
Kursgevinst, værdipapirer	3	0	0	0
Andre finansielle indtægter	38	36	0	0
	769	611	0	0
6. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	6.401	5.918
Kurstab værdipapirer	19	3	0	0
Låneomkostninger	257	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	9.071	9.891	2	2
	9.347	9.894	6.403	5.920
7. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-8.927	-8.055	0	0
Regulering af tidligere års skat	-403	-249	0	0
Årets udskudte skat	1.903	-1.474	3.494	3.106
Regulering af udskudt skat tidligere år	6	-353	0	-353
	-7.421	-10.131	3.494	2.753
8. Færdiggjorte udviklingsprojekter				
Kostpris primo	10.793	7.942	0	0
Tilgang i årets løb	5.586	2.851	0	0
Kostpris ultimo	16.379	10.793	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-1.982	-307	0	0
Årets afskrivninger	-2.519	-1.675	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-4.501	-1.982	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.878	8.811	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
9. Erhvervede kundeforhold				
Kostpris primo	106.320	101.100	0	0
Tilgang i årets løb	169.177	5.220	0	0
Afgang i årets løb	-75	0	0	0
Kostpris ultimo	275.422	106.320	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-29.197	-24.011	0	0
Årets afskrivninger	-6.017	-5.186	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-35.214	-29.197	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	240.208	77.123	0	0

Erhvervede kundeforhold vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen af Dan-Ejendomme Holding A/S, aktiviteten i REC Administration A/S og købet af Nordea Ejendomsinvestering 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	146.321	146.141	0	0
Tilgang i årets løb	129.905	180	0	0
Kostpris ultimo	276.226	146.321	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-42.083	-34.770	0	0
Årets afskrivninger	-7.857	-7.313	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-49.940	-42.083	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	226.286	104.238	0	0

Goodwill opstået i forbindelse med virksomhedssammenslutninger og -overtagelser, 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	39.752	35.906	0	0
Tilgang i årets løb	3.866	3.874	0	0
Afgang i årets løb	-911	-28	0	0
Kostpris ultimo	42.707	39.752	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-31.738	-27.463	0	0
Årets afskrivninger	-4.218	-4.276	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	911	1	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-35.045	-31.738	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.662	8.014	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
12. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris primo	11.062	10.727	0	0
Tilgang i årets løb	15	335	0	0
Kostpris ultimo	11.077	11.062	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-5.127	-4.044	0	0
Årets afskrivninger	-1.107	-1.084	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-6.234	-5.128	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.843	5.934	0	0

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo		363.660	363.660
Tilgang i årets løb		485.000	0
Kostpris ultimo		848.660	363.660
Værdireguleringer primo		-92.841	-118.571
Årets resultat		25.253	35.700
Amortisering goodwill		-9.969	-9.970
Værdireguleringer ultimo		-77.557	-92.841
Regnskabsmæssig værdi ultimo		771.103	270.819

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS A/S	Frederiksberg	100,00	620.095	22.829
DEAS Asset Management A/S	Frederiksberg	100,00	15.280	2.424
			635.375	25.253

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	4.427	2.305
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	6.376	2.784
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,00	700	194
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	2.078	1.573
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	1.095	626
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	486	-14
			15.162	7.468

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
15. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	2.000	2.000	0	0
Tilgang i årets løb	250	0	0	0
Kostpris ultimo	2.250	2.000	0	0
Værdireguleringer primo	2.592	732	0	0
Årets resultat	3.734	2.560	0	0
Udbytte	-995	-700	0	0
Værdireguleringer ultimo	5.331	2.592	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.581	4.592	0	0
16. Tilgodehavender hos associerede virksomheder				
Kostpris primo	4.000	4.000	0	0
Tilgang i årets løb	0	0	0	0
Kostpris ultimo	4.000	4.000	0	0
Værdireguleringer primo	0	0	0	0
Årets værdireguleringer	0	0	0	0
Værdireguleringer ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.000	4.000	0	0
17. Deposita				
Kostpris primo	7.556	7.503	0	0
Tilgang i årets løb	1.495	53	0	0
Kostpris ultimo	9.051	7.556	0	0
Værdireguleringer primo	0	0	0	0
Årets værdireguleringer	0	0	0	0
Værdireguleringer ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.051	7.556	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
18. Udskudt skat				
Udskudt skat primo	-2.097	4.210	3.571	4.359
Tilkøb af dattervirksomhed	134	0	0	0
Regulering til tidligere år	6	-353	0	-353
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	1.903	-1.474	3.494	3.106
Fordeling sambeskatning	-4.381	-4.480	-4.380	-3.541
Saldo ultimo	-4.435	-2.097	2.685	3.571
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	-3.957	-2.897	0	0
Materielle anlægsaktiver	-469	-442	0	0
Omsætningsaktiver	-554	-794	0	0
Langfristet gæld	0	98	0	0
Kortfristet gæld	-2.953	-2.443	-814	-810
Skattemæssigt underskud	3.498	4.381	3.499	4.381
	-4.435	-2.097	2.685	3.571

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

19. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer, uddannelse, autodrift og serviceaftaler.

20. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

21. 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.

Noter

22. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskab

Selskabets aktier i DEAS A/S er stillet til sikkerhed for moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 535.

Selskabets aktier i DEAS Asset Management A/S er stillet til sikkerhed for moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 535.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 460 er stillet til sikkerhed for moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 535.

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 og DEAS Asset Management A/S er stillet til sikkerhed for Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 535.

Koncernens bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 32.325 er stillet til sikkerhed for Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 535.

DEAS A/S har afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 5,3 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.

DEAS A/S har til sikkerhed for opfyldelse af OPP Driftsselskabet Vejle A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 20 vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryg Garanti til OPP Vejle P/S. Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPP Driftsselskabet Vejle A/S's forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til OPP Vejle P/S på mio.kr. 10.

DEAS A/S har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Skovbakkeskolen A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 6,5 vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryg Garanti til Odder Kommune.

DEAS A/S har til sikkerhed for opfyldelse af Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Euler Hermes på mio. kr. 0,6 vedrørende en driftsgaranti udstedt af Euler Hermes til OPP Slagelse Sygehus P/S.

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

Samlede fremtidige leasingydelser:	Koncern		Moderselskab	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Inden for 1 år	19.381	18.549	0	0
Mellem 1 og 5 år	41.163	51.678	0	0
Efter 5 år	0	0	0	0
	<u>60.544</u>	<u>70.227</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 lejeperioder.

Noter

24. Nærtstående parter

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

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget i henhold til armslængdeprincipperne.