

# **DEAS Holding A/S**

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

CVR-nr. 34 45 59 02

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. maj 2016

---

Morten Østrup Møller  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

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

## **DEAS Holding A/S**

### **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	DEAS Holding A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr. Regnskabsår Hjemstedskommune	34 45 59 02 1. januar 2015 - 31. december 2015 Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Bo Heide-Ottosen, Formand Henrik Dahl Jeppesen Morten Østrup Møller
<b>Direktion</b>	Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for Dane BidCo ApS, Frederiksberg samt i den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS, Frederiksberg.

## **DEAS Holding A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i holdingvirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

#### **Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

##### **Udvikling i året**

Årets resultat udviser for 2015 8.314 T.DKK mod 18.550 T.DKK i 2014. Faldet kan henføres til omkostninger i forbindelse med ændring i ejerstruktur, samt ændret finansiel gearing.

Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på T.DKK 40.166.

Selskabet har i året udloddet ekstraordinært udbytte på T.DKK 318.679.

Selskabets aktier er den 12. august 2015 solgt til Dane BidCo ApS, som herefter er 100% ejer.

##### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **DEAS Holding A/S**

### **Ledelsespåtegning**

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. maj 2016

### **Direktion**

Henrik Dahl Jeppesen  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**

Bo Heide-Ottosen  
Formand

Henrik Dahl Jeppesen

Morten Østrup Møller

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i DEAS Holding A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20. maj 2016

#### **Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33 96 35 56

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor

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

	<b>Note</b>	<b>2015 T.DKK</b>	<b>2014 T.DKK</b>
Eksterne omkostninger		-4.879	-257
<b>Resultat af primær drift</b>		<u>-4.879</u>	<u>-257</u>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	14.636	20.188
Finansielle omkostninger	2	-3.376	-1.763
<b>Resultat før skat</b>		<u>6.381</u>	<u>18.168</u>
Skat af årets resultat	3	1.933	382
<b>Årets resultat</b>		<u>8.314</u>	<u>18.550</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		318.679	0
Overført resultat		-310.365	18.550
		<u>8.314</u>	<u>18.550</u>

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

	<b>Note</b>	<b>2015 T.DKK</b>	<b>2014 T.DKK</b>
<b>Aktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	4, 5	<u>219.719</u>	<u>388.223</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>219.719</u>	<u>388.223</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>219.719</u>	<u>388.223</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavende selskabsskat		<u>1.741</u>	<u>1.244</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.741</b></u>	<u><b>1.244</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>476</u>	<u>191</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.217</u>	<u>1.435</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>221.936</u>	<u>389.658</u>



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

	<b>Note</b>	<b>2015 T.DKK</b>	<b>2014 T.DKK</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	6	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	23.602
Overført resultat		39.166	309.071
<b>Egenkapital i alt</b>	7	<u>40.166</u>	<u>333.673</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til aktionærer		0	54.351
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>0</u>	<u>54.351</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	94
Gæld til tilknyttede selskaber		181.675	1.507
Anden gæld		95	33
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>181.770</u>	<u>1.634</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>181.770</u>	<u>55.985</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>221.936</u>	<u>389.658</u>
Nærtstående parter	8		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for DEAS Holding A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der gøres brug af Årsregnskabslovens §112. Selskabet indgår i Dane BidCo ApS-koncernen, som udarbejder koncernregnskab.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Grundlag for udarbejdelse**

Årsrapporten aflægges i DKK, der er præsentrationsvaluta for selskabets aktiviteter og den funktionelle valuta for selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt på basis af historiske kostpriser bortset fra værdipapirer, der måles til dagsværdi.

#### **Generelt om indregning og måling**

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at disse medfører afståelse af fremtidige økonomiske fordele, og når forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### **Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis**

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Eksterne omkostninger**

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration.

##### **Indtægter af kapitalandele i associerede og dattervirksomheder i regnskabet**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

## **Balancen**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### **Egenkapital - udbytte**

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

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

### **Finansielle forpligtelser**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**DEAS Holding A/S**

**Anvendt regnskabspraksis**

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Noter

	2015	2014		
<b>1. Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
Indtægter af kapitalandele i datterselskaber	24.026.433	29.578.814		
Af- og nedskrivninger	-9.390.000	-9.390.000		
<b>Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber i alt</b>	<b>14.636.433</b>	<b>20.188.814</b>		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	2.355.316	142.635		
Renteomkostninger i øvrigt	1.010.860	1.597.852		
Andre finansielle omkostninger	10.295	22.701		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.376.471</b>	<b>1.763.188</b>		
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	1.939.972	494.876		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7.076	-113.394		
	<b>1.932.896</b>	<b>381.482</b>		
<b>4. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
Kostpris primo	363.660.000	363.660.000		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>363.660.000</b>	<b>363.660.000</b>		
Værdireguleringer primo	24.563.196	4.876.966		
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	24.026.433	29.578.814		
Udlodning af udbytte	-200.000.000	0		
Afskrivning af goodwill	-9.390.000	-9.390.000		
Andre egenkapital bevægelser	16.858.928	-502.584		
<b>Årets værdireguleringer</b>	<b>-143.941.443</b>	<b>24.563.196</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>219.718.557</b>	<b>388.223.196</b>		
<b>5. Oplysninger om kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
DEAS A/S	Frederiksberg	100,00	45.837.138	17.777.155
DEAS Property Asset Management A/S	Frederiksberg	100,00	8.245.890	2.227.828
			<b>54.083.028</b>	<b>20.004.983</b>

**Noter**

**6. Virksomhedskapital**

Aktiekapitalen er fuldt indbetalt. Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser. Der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

Aktiekapitalen består af 1.000.000 aktier a nominelt 1 DKK. Aktier er ikke tildelt særlige rettigheder. Aktien kan alene overdrages med samtykke fra selskabets bestyrelse. Der er ingen stemmebegrænsninger.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aktiekapital ved stiftelse	1.000.000	1.000.000
<b>I alt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

**7. Egenkapital**

Øvrige egenkapital nettobevægelser vedrører tilbageførsel af tidligere perioders reguleringer ført direkte på egenkapitalen. Reguleringerne vedrører nedskrivninger af tilgodehavende ansvarlige lån til associerede virksomheder samt reguleringer af afledte finansielle instrumenter i associerede virksomheder.

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reserve for nettoopskr. efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
1. januar 2015	1.000.000	23.602.416	309.070.496	0	333.672.912
Reg. reserv. nettoopskr. efter indre værdis metode	0	-23.602.416	23.602.416	0	0
Overført resultat	0	0	-310.365.340	318.679.456	8.314.116
Øvrige egenkapital bevægelser	0	0	16.858.928	0	16.858.928
Udbytte udlodning	0	0	0	-318.679.456	-318.679.456
<b>31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>39.166.500</b>	<b>0</b>	<b>40.166.500</b>

**8. Nærtstående parter**

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

**9. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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 DKK 250 mio.

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 DKK 250 mio.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på T.DKK 476 er stillet til sikkerhed for datterselskabet DEAS A/S og moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 250 mio.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på T.DKK 0 er stillet til sikkerhed for datterselskabet DEAS A/S og moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 250 mio.

## **DEAS Holding A/S**

### **Noter**

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

Der verserer en syn- og skønsag vedrørende afnoteringskursen fra 4. april 2012. Det er ledelsens vurdering, at syn- og skønsmåndernes konklusion ikke vil påvirke selskabet nævneværdigt, og der er som følge heraf ikke afsat noget i regnskabet hertil.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning indtil 12. august 2015 som administrationsselskab og fra 12. august 2015 med Dane TopCo ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.