

# DEAS Holding A/S

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

CVR-nr. 34455902

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-03-2018



---

John Krøger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsespåtegning	9
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Anvendt regnskabspraksis	18
Noter	23

DEAS Holding A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DEAS Holding A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>CVR-nr.</b>	34455902
<b>Hjemsted</b>	Frederiksberg
<b>Regnskabsår</b>	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Bestyrelse</b>	Ole Markussen, Formand Henrik Dahl Jeppesen Bo Heide-Ottosen
<b>Direktion</b>	Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

Koncernen tilbyder danske og udenlandske investorer og foreninger 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 samt opførelse, drift og administration af OPP- og OPS-projekter.

Kunderne betjenes af cirka 720 medarbejdere, fordelt på 470 administrative og 250 viceværter. Hertil kommer omkring 300 lønforvaltede viceværter. DEAS har kontorer i København, Aalborg og Aarhus. Koncernen administrerer på vegne af professionelle investorer, andelsboligforeninger, ejerforeninger, almene boligorganisationer mv. cirka 2.100 ejendomme med over 79.000 boliger og 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, 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-standard 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 lancerede DEAS i 2017 en opgradering af udljningsportalen Findbolig.nu, applikationen DEAS 24syv og en række interne systemer. På deas.dk tilbydes kunder og lejere samt beboere en lang række digitale selvbetjeningsløsninger, som blev udbygget i 2017. 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.

### Udvikling i året

#### *Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling*

DEAS Holding A/S koncernen realiserede i 2017 en nettoomsætning på 525,7 mio. DKK mod 501,2 mio. DKK i 2016, et resultat af primær drift på 27,5 mio. DKK mod 27,7 mio. DKK i 2016, et resultat før skat på 20,8 mio. DKK mod 18,8 mio. DKK i 2016 samt et resultat for året på 10,7 mio. DKK mod 11,8 mio. DKK for 2016.

Omsætningen er steget med 4,9 % i forhold til 2016, hvilket primært skyldes tilgang af nye kunder samt udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder.

## Ledelsesberetning

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 2017 324,5 mio. DKK mod 314,1 mio. DKK pr. 31. december 2016.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2017 62,6 mio. DKK mod 52,0 mio. DKK pr. 31. december 2016.

Forventningen til 2017 var en stigning i omsætningen i forhold til 2016 som følge af organisk vækst. Forventningen til resultat af primær drift var et positivt resultat. Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med forventningerne.

### **Kapitalberedskab**

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2017 54,4 mio. DKK mod 39,9 mio. DKK pr. 31. december 2016. 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 180,0 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 enkeltkunder eller samarbejdspartner.

#### **Likviditetsrisici**

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

#### **Forventninger til 2018**

DEAS Holding A/S koncernen forventer for 2018 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 2018.

### **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 2017 har koncernen på vegne af kunderne sparet ca. 5 GWh gennem energiprojekter. Dette svarer til det årlige elforbrug i omkring 2.000 husstande.

I 2017 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.

## Ledelsesberetning

I 2017 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 indenfor 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 indenfor 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 de mange tillægsydelser udføres 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 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 tillægsydelser, der tilbydes i forbindelse hermed.

Der henvises til følgende link [www.deas.dk/csr2017](http://www.deas.dk/csr2017) på koncernens hjemmeside, som beskriver politik, handlinger og opnåede resultater for de enkelte indsatsområder.

## Ledelsesberetning

### 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 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 2017 udgjorde antallet af det underrepræsenterede køn 24,5% i koncernens øvrige ledelsesniveauer en stigning i forhold til udgangen af 2016 på 2,5% point.

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**

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	525.766	501.216	451.398	416.670	390.138
Resultat af primær drift	27.518	27.694	10.343	26.175	27.385
Finansielle poster netto	-9.283	-9.733	-4.714	-346	-2.937
Årets resultat	10.664	11.810	8.314	18.550	15.647
Investeret kapital inklusiv immaterielle anlægsaktiver	172.313	179.712	198.947	240.721	252.930
Investeret kapital eksklusiv immaterielle anlægsaktiver	-17.858	-16.383	-1.876	27.535	27.381
Investering i materielle anlægsaktiver	4.209	5.134	4.958	7.105	3.302
Aktiver i alt	324.487	314.138	299.505	436.605	419.034
Egenkapital i alt	62.641	51.977	40.166	333.677	315.631
Langfristede forpligtelser	170.000	180.000	190.000	54.351	52.945
Kortfristede forpligtelser	89.749	82.161	69.288	48.577	50.458
Overskudsgrad (%)	5,23	5,53	2,29	6,28	7,02
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	18,61	25,63	4,45	5,34	4,03
Soliditetsgrad (%)	19,30	16,55	13,41	76,43	75,32
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	678	666	632	564	526

**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 (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 01-01-2017 - 31-12-2017 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. 31-12-2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19-03-2018

### Direktion



Henrik Dahl Jeppesen  
Adm. direktør

### Bestyrelse



Ole Markussen  
Formand



Henrik Dahl Jeppesen



Bo Heide-Ottosen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEAS Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for DEAS Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

### Revisors ansvar for 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

DEAS Holding A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 19-03-2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556



Lars Kronow  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19708



Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 23295

## Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
Nettoomsætning		525.766	501.216	0	0
Direkte omkostninger		-26.631	-21.541	0	0
Andre eksterne omkostninger	1	-93.022	-85.724	-11.899	-11.785
Personaleomkostninger	2	-359.070	-348.580	0	0
Af- og nedskrivninger	3	-19.525	-17.677	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>27.518</b>	<b>27.694</b>	<b>-11.899</b>	<b>-11.785</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	4	2.560	828	25.730	25.370
Andre finansielle indtægter	5	611	431	0	10
Finansielle omkostninger	6	-9.894	-10.164	-5.920	-5.562
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.795</b>	<b>18.789</b>	<b>7.911</b>	<b>8.033</b>
Skat af årets resultat	7	-10.131	-6.979	2.753	3.777
<b>Årets resultat</b>		<b>10.664</b>	<b>11.810</b>	<b>10.664</b>	<b>11.810</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført resultat		10.664	11.810	10.664	11.810
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.664</b>	<b>11.810</b>	<b>10.664</b>	<b>11.810</b>

## Balance 31. december 2017

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>Aktiver</b>					
Færdiggjorte udviklingsprojekter	8	8.811	7.635	0	0
Erhvervede kundeforhold	9	77.123	77.089	0	0
Goodwill	10	104.238	111.371	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>190.172</b>	<b>196.095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	8.014	8.443	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	5.934	6.683	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.948</b>	<b>15.126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13, 14	0	0	270.819	245.089
Kapitalandele i associerede virksomheder	14, 15	4.592	2.732	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	16	4.000	4.000	0	0
Deposita	17	7.556	7.503	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>16.148</b>	<b>14.235</b>	<b>270.819</b>	<b>245.089</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>220.268</b>	<b>225.456</b>	<b>270.819</b>	<b>245.089</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.278	17.299	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.478	5.665	0	0
Udskudte skatteaktiver	18	0	4.210	3.571	4.359
Andre tilgodehavender		9.400	6.042	0	134
Periodeafgrænsningsposter	19	3.638	3.201	0	511
<b>Tilgodehavender</b>		<b>41.794</b>	<b>36.417</b>	<b>3.571</b>	<b>5.004</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.023	12.402	0	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>8.023</b>	<b>12.402</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>54.402</b>	<b>39.863</b>	<b>463</b>	<b>481</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>104.219</b>	<b>88.682</b>	<b>4.034</b>	<b>5.485</b>
<b>Aktiver</b>		<b>324.487</b>	<b>314.138</b>	<b>274.853</b>	<b>250.574</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	Koncern 2017 tkr.	2016 tkr.	Moderselskab 2017 tkr.	2016 tkr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Overført resultat		61.641	50.977	61.641	50.977
<b>Egenkapital</b>		<b>62.641</b>	<b>51.977</b>	<b>62.641</b>	<b>51.977</b>
Hensættelser til udskudt skat	18	2.097	0	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		170.000	180.000	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	20	<b>170.000</b>	<b>180.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20	10.000	10.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.818	7.542	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	212.089	198.456
Selskabsskat		8.108	7.831	0	0
Anden gæld		56.823	56.788	123	141
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>89.749</b>	<b>82.161</b>	<b>212.212</b>	<b>198.597</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>259.749</b>	<b>262.161</b>	<b>212.212</b>	<b>198.597</b>
<b>Passiver</b>		<b>324.487</b>	<b>314.138</b>	<b>274.853</b>	<b>250.574</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	21				
Eventualforpligtelser	22				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	23				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	24				
Nærtstående parter	25				
Anskaffelse af aktiviteter	26				

**Egenkapitaloppgørelse****Koncern**

	<b>Virksomheds-</b> <b>kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2017	1.000	50.977	51.977
Årets resultat	0	10.664	10.664
Egenkapital 31-12-2017	<b>1.000</b>	<b>61.641</b>	<b>62.641</b>

**Moderselskab**

	<b>Virksomheds-</b> <b>kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2017	1.000	50.977	51.977
Årets resultat	0	10.664	10.664
Egenkapital 31-12-2017	<b>1.000</b>	<b>61.641</b>	<b>62.641</b>



## Pengestrømsopgørelse

## Koncern

	2017 tkr.	2016 tkr.
Årets resultat	10.664	11.810
Af- og nedskrivninger	19.525	17.677
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-2.560	-828
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-611	-431
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	9.894	10.164
Regulering af skat af årets resultat	10.131	6.979
Ændringer i driftskapital	-5.051	13.021
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>41.992</b>	<b>58.392</b>
Renteindbetalinger og lignende	611	431
Renteudbetalinger og lignende	-9.906	-9.957
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>32.697</b>	<b>48.866</b>
Betalt selskabsskat	0	-1.189
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>32.697</b>	<b>47.677</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-8.251	-7.942
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.209	-5.134
Salg af materielle anlægsaktiver	36	146
Ansvarligt lån til associerede selskaber	0	-4.000
Modtagne udbytter	5.100	3.712
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-7.324</b>	<b>-13.218</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-10.000	-10.000
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-813	-451
Salg/Udtræk/køb obligationer	-21	1.994
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-10.834</b>	<b>-8.457</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>14.539</b>	<b>26.002</b>
Likvider, primo	39.863	13.861
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>54.402</b>	<b>39.863</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Holding A/S for 2017 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 nyerhvervede, 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 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 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 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 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. Udbytte 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.

### 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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	
	2017	2016	2017	2016
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
Lovpligtig revision	296	318	36	40
Erklæringsopgaver med sikkerhed	47	109	0	20
Skatterådgivning	0	70	0	0
Andre ydelser	16	0	0	0
	<b>359</b>	<b>497</b>	<b>36</b>	<b>60</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	327.894	319.740	0	0
Pensioner	21.022	19.898	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.394	5.102	0	0
Andre personaleomkostninger	4.760	3.840	0	0
	<b>359.070</b>	<b>348.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Bestyrelse og direktion	3.111	0	0	0
	<b>3.111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beløbet indeholder værdi af fri bil.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	678	666	0	0
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>				
Afskrivning på udviklingsprojekter	1.675	307	0	0
Afskrivning på kundeforhold	5.186	5.055	0	0
Afskrivning på goodwill	7.313	7.308	0	0
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.276	4.007	0	0
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.084	1.063	0	0
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-9	-63	0	0
	<b>19.525</b>	<b>17.677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>				
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	35.700	35.338
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2.560	828	0	0
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	0	0	-9.970	-9.968
	<b>2.560</b>	<b>828</b>	<b>25.730</b>	<b>25.370</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>5. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	314	244	0	0
Renteindtægter, associerede virksomheder	240	0	0	0
Renteindtægter, værdipapirer	21	5	0	0
Andre finansielle indtægter	36	182	0	10
	<b>611</b>	<b>431</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	5.918	5.516
Kurstab værdipapirer	3	3	0	0
Andre finansielle omkostninger	9.891	10.161	2	46
	<b>9.894</b>	<b>10.164</b>	<b>5.920</b>	<b>5.562</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	-8.055	-7.832	0	0
Regulering af tidligere års skat	-249	-572	0	-582
Årets udskudte skat	-1.474	848	3.106	3.814
Regulering af udskudt skat tidligere år	-353	577	-353	545
	<b>-10.131</b>	<b>-6.979</b>	<b>2.753</b>	<b>3.777</b>
<b>8. Færdiggjorte udviklingsprojekter</b>				
Kostpris primo	7.942	0	0	0
Tilgang i årets løb	2.851	7.942	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.793</b>	<b>7.942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-307	0	0	0
Årets afskrivninger	-1.675	-307	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.982</b>	<b>-307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.811</b>	<b>7.635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>9. Erhvervede kundeforhold</b>				
Kostpris primo	101.100	101.100	0	0
Tilgang i årets løb	5.220	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>106.320</b>	<b>101.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-24.011	-18.956	0	0
Årets afskrivninger	-5.186	-5.055	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-29.197</b>	<b>-24.011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>77.123</b>	<b>77.089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

**10. Goodwill**

Kostpris primo	146.141	146.141	0	0
Tilgang i årets løb	180	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>146.321</b>	<b>146.141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-34.770	-27.462	0	0
Årets afskrivninger	-7.313	-7.308	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-42.083</b>	<b>-34.770</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>104.238</b>	<b>111.371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Goodwill opstået i forbindelse med 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 beskudne til- og afgang af administrationsaftaler.

**11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris primo	35.906	32.660	0	0
Tilgang i årets løb	3.874	4.841	0	0
Afgang i årets løb	-28	-1.595	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.752</b>	<b>35.906</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-27.463	-24.968	0	0
Årets afskrivninger	-4.276	-4.007	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1	1.512	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-31.738</b>	<b>-27.463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.014</b>	<b>8.443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>12. Indretning af lejede lokaler</b>				
Kostpris primo	10.727	10.434	0	0
Tilgang i årets løb	335	293	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.062</b>	<b>10.727</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-4.044	-2.981	0	0
Årets afskrivninger	-1.084	-1.063	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-5.128</b>	<b>-4.044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.934</b>	<b>6.683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo		363.660	363.660
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>363.660</b>	<b>363.660</b>
Værdireguleringer primo		-118.571	-143.941
Årets resultat		35.700	35.338
Amortisering goodwill		-9.970	-9.968
<b>Værdireguleringer ultimo</b>		<b>-92.841</b>	<b>-118.571</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>270.819</b>	<b>245.089</b>

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS A/S	Frederiksberg	100,00	112.266	33.183
DEAS Property Asset Management A/S	Frederiksberg	100,00	12.856	2.517
			<b>125.122</b>	<b>35.700</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	3.322	1.270
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	3.593	3.319
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,00	945	200
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	855	377
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	470	-18
			<b>9.185</b>	<b>5.148</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>15. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris primo	2.000	2.000	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo	732	654	0	0
Årets resultat	2.560	828	0	0
Udbytte	-700	-750	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>2.592</b>	<b>732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.592</b>	<b>2.732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>16. Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>				
Kostpris primo	4.000	0	0	0
Tilgang i årets løb	0	4.000	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo	0	0	0	0
Årets værdireguleringer	0	0	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17. Deposita</b>				
Kostpris primo	7.503	7.454	0	0
Tilgang i årets løb	53	49	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.556</b>	<b>7.503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo	0	0	0	0
Årets værdireguleringer	0	0	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.556</b>	<b>7.503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>18. Udskudt skat</b>				
Udskudt skat primo	4.210	2.786	4.359	0
Regulering til tidligere år	-353	576	-353	545
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-1.474	848	3.106	3.814
Fordeling sambeskatning	-4.480	0	-3.541	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-2.097</b>	<b>4.210</b>	<b>3.571</b>	<b>4.359</b>
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	-2.897	-736	0	0
Materielle anlægsaktiver	-442	-150	0	0
Omsætningsaktiver	98	104	0	0
Kortfristet gæld	-2.443	0	-810	0
Skattemæssigt underskud	4.381	5.564	4.381	4.359
	<b>-2.097</b>	<b>4.210</b>	<b>3.571</b>	<b>4.359</b>

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. 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 indenfor 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	10.000	170.000	0
	<b>10.000</b>	<b>170.000</b>	<b>0</b>

## 21. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## 22. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dane TopCo ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 kildebetalt på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 23. 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. 230.

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. 230.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 463 er stillet til sikkerhed for datterselskabet DEAS A/S og moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 230.

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. 230.

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. 230.

Koncernens bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 49.906 er stillet til sikkerhed for DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 230.

Koncernens tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 6.478 er stillet til sikkerhed for DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 230.

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. 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.

## Noter

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

Samlede fremtidige leasingydelse:	Koncern		Moderselskab	
	2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
Inden for 1 år	18.549	18.720	0	0
Mellem 1 og 5 år	51.678	67.793	0	0
Efter 5 år	0	0	0	0
	<u>70.227</u>	<u>86.513</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

I ovenstående forpligtelse, indgår leje- eller leasingforpligtelse 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.

### 25. Nærtstående parter

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

### 26. Anskaffelse af aktiviteter

DEAS A/S har pr. 1. juli 2017 erhvervet ejendomsadministrationsaktiviteten i REC Administration A/S i form af administrationsaftaler. Købesummen andrager tkr. 5.400. Der er fastlagt en købspris på kundekontrakter på tkr. 5.220, hvilket giver en købspris på oparbejdet goodwill på tkr. 180.

	Koncern
	2017 tkr.
Kundekontrakter	5.220
Goodwill	180
	<u>5.400</u>