

DEAS Holding A/S

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

CVR-nr. 34455902

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 02-04-2020

Bjørn Allentoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsespåtegning	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	01-01-2019 - 31-12-2019
Bestyrelse	Thomas Colding-Jørgensen 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. Vi tilbyder kunderne to værditilbud: Ejendomsadministration og Asset Management. Sidstnævnte via selskabet DEAS Asset Management A/S. DEAS forvalter en ejendomsportefølje på cirka 2.400 erhverv- og boligejendomme og butikcentre. Samlet har vi ansvaret for mere end 68.000 lejemål i Danmark. Vores kunder er danske og udenlandske investorer, herunder institutionelle investorer, private investorer, fonde mv. samt andelsboligforeninger, ejerforeninger og grundejerforeninger.

DEAS er eksperter indenfor langt hovedparten af de større ejendomssegmenter, herunder kontorejendomme, butikcentre, logistik og lagerejendomme, hotel samt boligejendomme. Vi servicerer således såvel større som mindre kunder indenfor vores to kerneforretningsområder Ejendomsadministration og Asset Management. Dertil kommer, at vi tilbyder og servicerer eksisterende kunder inden for klassisk byggeteknisk rådgivning i forbindelse med om- og nybyggeri samt lejemålsindretninger mv. Desuden tilbyder DEAS energirådgivning, drift & vedligeholdelse, udlejning af erhvervslokaler, Facility Service samt førstegangsudlejning af boligprojekter og genudlejning af boliger.

Vores cirka 1.000 kunder services af mere end 800 engagerede medarbejdere, hvoraf cirka 250 er viceværter/servicemedarbejdere mv., der arbejder lokalt på de ejendomme, vi administrerer. Hertil kommer, at vi har arbejdsgiveransvar for yderligere cirka 300 lokaltansatte viceværter/servicemedarbejdere. Vi servicerer vores kunder fra vores hovedkontor på Frederiksberg og to regionskontorer i Aalborg og i Aarhus, men er at finde i næsten alle de større danske byer.

Ambition og strategi

DEAS Holding A/S koncernen har en ambition om at være en kundeorienteret servicevirksomhed, og vi er drevet af tre topprioriteter kundeservice, kvalitet og effektivitet. Kunder og lejere skal opleve en god og nærværende kundeservice. Vi skal levere en effektiv, forretningsmæssig og solid kvalitet og god faglighed i vores opgaveløsning.

Vores vækststrategi tager afsæt i værdiskabelse gennem samarbejde både i form af udvidet samarbejde med eksisterende kunder samt i at tiltrække nye.

Kvalitet

DEAS er certificeret efter ISO-standarden 9001:2015. Det sikrer vores kunder en høj kvalitet og ensartede serviceleverancer med fokus på kerneydelser og nøgleprocesser. Tillige har vi en ISAE 3402 - IT Revisionserklæring, en ISAE 3000 Type 2-erklæring vedrørende GDPR-processer, og har primo 2020 modtaget en ISAE 3402 Type 2-erklæring vedrørende kontroller i udvalgte finansielle processer.

Digitalisering, 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., hvor data stilles til rådighed for kunderne digitalt.

DEAS Holding A/S koncernen har i 2019 fortsat haft stor fokus på nye digitale løsninger til gavn for både kunder og lejere, ved at gøre så mange dele af forretningen og services så digitale som muligt. Dette har medført yderligere fokus på GDPR, indførelse af sikker mail til beskyttelse af personlige og følsomme oplysninger, integration af flere kunder på udlejningsportalen, Findbolig.nu, opgradering af en række interne systemer samt implementering af ny omnichannel-løsning, som understøtter en bedre kundebetjening.

En opdateret Digitaliseringsstrategi forventes vedtaget i 1. halvår af 2020, med angivelse af digitale fokusområder for de kommende år. Udviklingsaktiviteterne forventes at have en positiv indvirkning på koncernens resultater for de kommende år.

Ledelsesberetning

Miljø og Bæredygtighed

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 i koncernen. I perioden 2015-2019 har koncernen på vegne af kunderne sparet ca. 23 GWh gennem energiprojekter. Dette svarer til det årlige elforbrug i omkring 10.000 husstande. De mere end 150 energiprojekter er fordelt bredt i Koncernens portefølje, lige fra projekter i mindre bolig ejendomme til projekter i større shoppingcentre.

I 2019 bidrog DEAS Holding A/S koncernen aktivt til opfølgning på flere kunders realiseringsgrad af energi- og klimastrategier. Flere større investorer har udviklet en 2020-strategi med stort fokus på energieffektivisering og dokumentation af samme i ejendomme, som administreres af DEAS Holding A/S Koncernen.

I 2019 har DEAS Holding A/S koncernen deltaget aktivt i flere forsknings- og udviklingsprojekter inden for området. Det er en målsætning at fortsætte deltagelsen i disse i 2020.

Der har været et betydeligt fokus på bæredygtighed i 2019, hvor vi har intensiveret arbejdet med at skabe energirigtige, driftssikre og langtidsholdbare løsninger for vores kunder. Ligeledes er bæredygtighedsstrategien under opdatering, med fokus på hvorledes DEAS kan bidrage til at reducere energiforbruget i de ejendomme, vi har ansvaret for og bidrager til opførelsen af. Vi har ca. 330 ejendomme på DEAS' energistyringsplatform MinEnergi og supplerer ca. 280 af disse ejendomme med et årligt tilsyn.

Udvikling i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Den 29. november 2018 overtog DEAS Holding A/S koncernen 100% af aktierne i Nordea Ejendomsinvestering A/S (også kendt som Nordea Ejendomme). Med effekt fra 1. januar 2019 blev aktiviteterne i Nordea Ejendomsinvestering A/S lagt sammen med og medarbejdere succesfuldt integreret i henholdsvis Deas Asset Management A/S og i DEAS A/S (ejendomsadministrations-aktiviteterne).

Sammenlægningen af ejendomsaktiviteterne i DEAS A/S, sammen med betydelige investeringer i udbygningen af asset management-området med stærke kompetencer, har skabt en markant aktør på det danske asset management-marked, der kan eksekvere professionelt og målrettet arbejder på at give vores kunder de bedst mulige risikojusterede afkast.

Ligeledes voksede aktiviteterne indenfor ejendomsadministration i 2019, hvor en række både danske og udenlandske kunder i 2019 valgte at betro DEAS Holding A/S koncernen administrationen af deres ejendomme. Årets tilfredshedsundersøgelse blandt koncernens boliglejere og erhvervslejere viser således også et klart billede af, at lejerne er blevet mere tilfredse med koncernens ydelser og services, ligesom blandt andet vores andelsboligforenings- og ejerforeningskunder viste stigende tilfredshed på kerneområder.

I 2019 steg omsætningen i DEAS Holding A/S koncernen med 108,9 mio. DKK til 659,8 mio. DKK mod 550,9 mio. DKK i 2018. Resultat før af- og nedskrivninger (resultat af primær drift) udgjorde 92,7 mio. DKK mod 36,9 mio. DKK i 2018. Resultat før skat blev realiseret til 60,3 mio. DKK mod 10,3 mio. DKK i 2018.

Omsætningen er steget med 19,8 % i forhold til 2018, hvilket primært skyldes, at koncernen med virkning fra 1. januar 2019 overtog ejendomsaktiviteterne i Nordea Ejendomsinvestering A/S (Nordea Ejendomme). Balancesummen udviser pr. 31. december 2019 774,5 mio. DKK mod 722,9 mio. DKK pr. 31. december 2018.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2019 595,6 mio. DKK mod 550,5 mio. DKK pr. 31. december 2018.

Ledelsesberetning

Forventningen til 2019 var en stigning i omsætningen i forhold til 2018 som følge af organisk vækst og købet af Nordea Ejendomsinvestering. Forventningen var ligeledes en stigning i resultat af primær drift.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Forventninger til 2020

Situationen omkring Coronavirus (COVID-19) forventes at påvirke DEAS' omsætning og derved resultatet af den primære drift for regnskabsåret 2020. Hovedparten af omsætningen er underlagt faste kontrakter, men et fald i aktiviteten i forretningsområder hvor omsætningen er variabel må forventes.

På baggrund af den usikkerhed COVID-19 har skabt og usikkerhed om situationens varighed, er det på nuværende tidspunkt meget svært at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19.

Før COVID-19 var DEAS' forventninger for 2020 en stigning i omsætningen som følge af organisk vækst indenfor såvel kerneforretningen, ejendomsadministration som Asset Management. Det var ligeledes en forventning, som følge af nævnte omsætningsstigning, at resultat af primær drift for 2020 ville stige.

Som følge af ovenstående påvirkninger af COVID-19, vil forventningerne til 2020 være behæftet med en del usikkerhed til henholdsvis omsætning og resultat før primær drift. Selskabet forventer ikke, at COVID-19 har en langsigtet negativ påvirkning på virksomhedens omsætning eller indtjeningsevne.

Kapitalberedskab

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2019 173,1 mio. DKK mod 133,2 mio. DKK pr. 31. december 2018. 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. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende enkeltkunde eller samarbejdspartner.

Likviditetsrisici

Koncernens kapitalfrebringelse styres centralt, og der sikres løbende det nødvendige likviditetsberedskab.

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 20% af koncernens administrative medarbejdere har en længerevarende videregående uddannelse.

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

Ledelsesberetning

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

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

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

DEAS Holding A/S koncernen driver virksomhed baseret på en høj forretningsetik og integritet. Det er en grundfast del af virksomhedens kultur at udvise ordentlighed og professionalismisme 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 en nærmere redegørelse for samfundsansvar i koncernrapporten for Dane BidCo ApS samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

Andel af det underrepræsenterede køn

Mål for bestyrelsen

DEAS Holding A/S er et privatejet aktieselskab og selskabets bestyrelse består af 3 medlemmer. På nuværende tidspunkt er ingen af bestyrelsens medlemmer kvinder. Det er selskabets mål at have en balanceret kønsfordeling i selskabets bestyrelse.

Kønsfordeling i andre ledelsesniveauer i koncernen

Det er bestyrelsens opfattelse, at topledelsen i koncernen bør udvælges på baggrund af kandidaternes generelle ledelseserfaring, strategiske erfaring, og ud fra et kendskab til Corporate Governance, social ansvarlighed, samt ud fra koncernens synspunkt et bredt funderet netværk.

Koncernens ledelse er af den opfattelse, at en balanceret kønsfordeling vil resultere i øget medarbejdertilfredshed. Koncernens ledelse arbejder til stadighed på at forøge antallet af ansatte af det underrepræsenterede køn på alle ledelsesniveauer i organisationen, gennem rekruttering og forfremmelse, forudsat at kandidater med de rigtige kvalifikationer forefindes.

Ved årsafslutningen i 2019 er andelen af det underrepræsenterede køn, i dette tilfælde kvinder, 33 % i koncernens øverste ledelsesgruppe, en forøgelse på 12%-point sammenlignet med årsafslutningen i 2018. Målet for det underrepræsenterede køn på alle ledelsesniveauer i organisationen er en fordeling på 50/50.

Hoved- og nøgletal

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsætning	659.785	550.886	525.766	501.216	451.398
Resultat af primær drift	56.363	15.144	27.518	27.694	10.343
Finansielle poster netto	606	-8.578	-9.283	-9.733	-4.714
Årets resultat	45.034	2.879	10.664	11.810	8.314
Investeret kapital inklusiv immaterielle anlægsaktiver	431.354	414.396	172.313	179.712	198.947
Investeret kapital eksklusiv immaterielle anlægsaktiver	-20.721	-63.976	-17.858	-16.383	-1.876
Investering i materielle anlægsaktiver	3.429	3.881	4.209	5.134	4.958
Aktiver i alt	774.485	722.885	324.487	314.138	299.505
Egenkapital i alt	595.554	550.520	62.641	51.977	40.166
Langfristede forpligtelser	13.807	0	170.000	180.000	190.000
Kortfristede forpligtelser	161.145	167.930	89.749	82.161	69.288
Overskudsgrad (%)	8,54	2,75	5,23	5,53	2,29
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	7,86	0,94	18,61	25,63	4,45
Soliditetsgrad (%)	75,90	76,16	19,30	16,55	13,41
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	780	710	678	666	632

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 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 02-04-2020

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen
Adm. direktør

Bestyrelse

Thomas Colding-Jørgensen
Formand

Henrik Dahl Jeppesen
Medlem

Bo Heide-Ottosen
Medlem

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 01-01-2019 - 31-12-2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. 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. 31-12-2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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 regnskabsbrugere 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, 02-04-2020

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	2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Nettoomsætning		659.785	550.886	0	0
Direkte omkostninger		-29.353	-31.438	0	0
Andre eksterne omkostninger	1	-102.485	-97.851	-9.957	-9.497
Personaleomkostninger	2	-435.297	-384.737	0	0
Af- og nedskrivninger	3	-36.287	-21.716	0	0
Driftsresultat		56.363	15.144	-9.957	-9.497
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	4	3.351	3.734	57.222	15.285
Andre finansielle indtægter	5	1.906	769	0	0
Finansielle omkostninger	6	-1.300	-9.347	-6.712	-6.403
Resultat før skat		60.320	10.300	40.553	-615
Skat af årets resultat	7	-15.286	-7.421	4.481	3.494
Årets resultat		45.034	2.879	45.034	2.879
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	0	50.000	0
Overført resultat		-4.966	2.879	-4.966	2.879
Resultatdisponering		45.034	2.879	45.034	2.879

Balance 31. december 2019

	Note	Koncern 2019 tkr.	2018 tkr.	Moderselskab 2019 tkr.	2018 tkr.
Aktiver					
Færdiggjorte udviklingsprojekter	8	12.794	11.878	0	0
Erhvervede kundeforhold	9	228.336	240.208	0	0
Goodwill	10	210.945	226.286	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		452.075	478.372	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	6.555	7.662	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	3.735	4.843	0	0
Materielle anlægsaktiver		10.290	12.505	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13, 14	0	0	828.326	771.103
Kapitalandele i associerede virksomheder	14, 15	5.737	7.581	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	16	4.000	4.000	0	0
Deposita	17	8.096	9.051	0	0
Finansielle anlægsaktiver		17.833	20.632	828.326	771.103
Anlægsaktiver		480.198	511.509	828.326	771.103
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.952	23.151	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		59.631	27.208	0	0
Udsudte skatteaktiver	18	0	0	0	2.685
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	3.667	0
Andre tilgodehavender		15.542	17.466	3	19
Periodeafgrænsningsposter	19	4.176	2.992	0	0
Tilgodehavender		112.301	70.817	3.670	2.704
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.931	7.347	0	0
Værdipapirer og kapitalandele		8.931	7.347	0	0
Likvide beholdninger		173.055	133.212	459	460
Omsætningsaktiver		294.287	211.376	4.129	3.164
Aktiver		774.485	722.885	832.455	774.267

Balance 31. december 2019

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Overført resultat		544.554	549.520	544.554	549.520
Foreslået udbytte		50.000	0	50.000	0
Egenkapital		595.554	550.520	595.554	550.520
Hensættelser til udskudt skat	18	3.979	4.435	0	0
Hensatte forpligtelser		3.979	4.435	0	0
Anden gæld		13.807	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		13.807	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.088	50.190	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	236.796	223.642
Selskabsskat		20.238	8.986	0	0
Anden gæld		130.819	108.754	105	105
Kortfristede gældsforpligtelser		161.145	167.930	236.901	223.747
Gældsforpligtelser		174.952	167.930	236.901	223.747
Passiver		774.485	722.885	832.455	774.267
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	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 01-01-2019	1.000	549.520	0	550.520
Årets resultat	0	-4.966	50.000	45.034
Egenkapital 31-12-2019	1.000	544.554	50.000	595.554

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 01-01-2019	1.000	549.520	0	550.520
Årets resultat	0	-4.966	50.000	45.034
Egenkapital 31-12-2019	1.000	544.554	50.000	595.554

Pengestrømsopgørelse

Koncern

	2019 tkr.	2018 tkr.
Årets resultat	45.034	2.879
Af- og nedskrivninger	36.287	21.716
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-3.351	-3.734
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-1.906	-769
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	1.300	9.347
Regulering af skat af årets resultat	15.286	7.421
Ændringer i driftskapital	-10.680	32.530
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	81.970	69.390
Renteindbetalinger og lignende	1.904	769
Renteudbetalinger og lignende	-1.262	-9.328
Pengestrømme fra ordinær drift	82.612	60.831
Overskydende selskabsskat	526	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	83.138	60.831
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-6.451	-5.512
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.429	-2.899
Salg af materielle anlægsaktiver	572	0
Kapitalindsud OPP	0	-250
Modtagne udbytter	5.555	1.655
Køb af virksomhed, netto	0	-259.285
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-3.753	-266.291
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	0	-180.000
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-37.560	-20.730
Tilskud fra koncern	0	485.000
Salg/Udtræk/køb obligationer	-1.982	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-39.542	284.270
Ændringer i likvider	39.843	78.810
Likvider, primo	133.212	54.402
Likvider, ultimo	173.055	133.212

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Holding A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskabet. Der 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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Nettoomsætning fra 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 øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 eliminerings af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminerings 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede

Anvendt regnskabspraksis

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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for DEAS Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Leasing

En leasingaftale klassificeres som finansiel, når den i al væsentlighed 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	
	2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision	494	502	38	17
Erklæringsopgaver med sikkerhed	86	48	0	0
Skatterådgivning	409	0	0	0
Andre ydelser	347	147	21	0
	1.336	697	59	17
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	394.716	350.802	0	0
Pensioner	29.833	23.707	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.958	5.586	0	0
Andre personaleomkostninger	4.790	4.642	0	0
	435.297	384.737	0	0
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Bestyrelse og direktion	4.949	5.206	0	0
	4.949	5.206	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	780	710	0	0
3. Af- og nedskrivninger				
Afskrivning på udviklingsprojekter	3.635	2.519	0	0
Afskrivning på kundeforhold	13.772	6.017	0	0
Afskrivning på goodwill	13.808	7.857	0	0
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.272	4.218	0	0
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.108	1.107	0	0
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-308	-2	0	0
	36.287	21.716	0	0
4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	67.190	25.253
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.351	3.734	0	0
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	0	0	-9.968	-9.968
	3.351	3.734	57.222	15.285

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
5. Finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.627	468	0	0
Renteindtægter, associerede virksomheder	240	240	0	0
Renteindtægter, værdipapirer	6	20	0	0
Kursgevinst, værdipapirer	0	3	0	0
Andre finansielle indtægter	33	38	0	0
	1.906	769	0	0
6. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	6.711	6.401
Kurstab værdipapirer	38	19	0	0
Låneomkostninger	0	257	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.262	9.071	1	2
	1.300	9.347	6.712	6.403
7. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-18.487	-8.927	3.667	0
Regulering af tidligere års skat	-754	-403	0	0
Årets udskudte skat	457	1.903	-2.685	3.494
Regulering af udskudt skat tidligere år	3.498	6	3.499	0
	-15.286	-7.421	4.481	3.494
8. Færdiggjorte udviklingsprojekter				
Kostpris primo	16.379	10.793	0	0
Tilgang i årets løb	4.551	5.586	0	0
Kostpris ultimo	20.930	16.379	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-4.501	-1.982	0	0
Årets afskrivninger	-3.635	-2.519	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-8.136	-4.501	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.794	11.878	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
9. Erhvervede kundeforhold				
Kostpris primo	275.422	106.320	0	0
Tilgang i årets løb	1.900	169.177	0	0
Afgang i årets løb	0	-75	0	0
Kostpris ultimo	277.322	275.422	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-35.214	-29.197	0	0
Årets afskrivninger	-13.772	-6.017	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-48.986	-35.214	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	228.336	240.208	0	0

Erhvervede kundeforhold vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen af Dan-Ejendomme Holding A/S, aktiviteten i REC Administration A/S, købet af Nordea Ejendomsinvestering A/S samt køb af kontrakter fra Administrea ApS. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 20 år baseret på den historiske til- og afgang på kundeforhold.

10. Goodwill

Kostpris primo	276.226	146.321	0	0
Tilgang i årets løb	770	129.905	0	0
Afgang i årets løb	-2.303	0	0	0
Kostpris ultimo	274.693	276.226	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-49.940	-42.083	0	0
Årets afskrivninger	-13.808	-7.857	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-63.748	-49.940	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	210.945	226.286	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 til- og afgang af administrationsaftaler.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	42.707	39.752	0	0
Tilgang i årets løb	3.429	3.866	0	0
Afgang i årets løb	-1.808	-911	0	0
Kostpris ultimo	44.328	42.707	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-35.045	-31.738	0	0
Årets afskrivninger	-4.272	-4.218	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.544	911	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-37.773	-35.045	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.555	7.662	0	0
12. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris primo	11.077	11.062	0	0
Tilgang i årets løb	0	15	0	0
Kostpris ultimo	11.077	11.077	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-6.234	-5.127	0	0
Årets afskrivninger	-1.108	-1.107	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.342	-6.234	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.735	4.843	0	0
13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo			848.660	363.660
Tilgang i årets løb			15.280	485.000
Afgang i årets løb			-5.000	0
Kostpris ultimo			858.940	848.660
Værdireguleringer primo			-77.557	-92.841
Årets resultat			67.190	25.253
Amortisering goodwill			-9.967	-9.969
Afgang i årets løb			-10.280	0
Værdireguleringer ultimo			-30.614	-77.557
Regnskabsmæssig værdi ultimo			828.326	771.103

Noter

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS A/S	Frederiksberg	100,00	702.564	67.190
			702.564	67.190

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	4.362	2.235
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	3.134	2.557
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,00	709	199
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	2.028	1.450
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	772	278
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	469	-17
			11.474	6.702

	Koncern		Moderselskab	
	2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
15. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	2.250	2.000	0	0
Tilgang i årets løb	0	250	0	0
Kostpris ultimo	2.250	2.250	0	0
Værdireguleringer primo	5.331	2.592	0	0
Årets resultat	3.351	3.734	0	0
Udbytte	-5.195	-995	0	0
Værdireguleringer ultimo	3.487	5.331	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.737	7.581	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
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.000	4.000	0	0

17. Deposita

Kostpris primo	9.051	7.556	0	0
Tilgang i årets løb	74	1.495	0	0
Afgang i årets løb	-1.028	0	0	0
Kostpris ultimo	8.097	9.051	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.097	9.051	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
18. Udskudt skat				
Udskudt skat primo	-4.435	-2.097	2.685	3.571
Tilkøb af dattervirksomhed	0	134	0	0
Regulering til tidligere år	0	6	0	0
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	456	1.903	-2.685	3.494
Fordeling sambeskatning	0	-4.381	0	-4.380
Saldo ultimo	-3.979	-4.435	0	2.685
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	-2.628	-3.957	0	0
Materielle anlægsaktiver	-573	-469	0	0
Omsætningsaktiver	-778	-554	0	0
Kortfristet gæld	0	-2.953	0	-814
Skattemæssigt underskud	0	3.498	0	3.499
	-3.979	-4.435	0	2.685

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, bortset fra de mulige indvirkninger af COVID-19 (nævnt i forventninger til 2020 i ledelsesberetningen), 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 administrationselskab. 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.

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. 527,5.

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. 527,5.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 459 er stillet til sikkerhed for moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 527,5.

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

Noter

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. 527,5.

Koncernens bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 66.996 er stillet til sikkerhed for Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 527,5.

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 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.

DEAS A/S har overfor udlejer stillet garanti som udgør tkr. 75.

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

Samlede fremtidige leasingydelser:	Koncern		Moderselskab	
	2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Inden for 1 år	19.754	19.381	0	0
Mellem 1 og 5 år	29.335	41.163	0	0
Efter 5 år	23	0	0	0
	49.112	60.544	0	0

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.

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.

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på DEAS Holding A/S: Selskabets umiddelbare moderselskab Dane Bidco ApS, Frederiksberg, som besidder flertallet af stemmerne, de overliggende moderselskaber Dane Midco ApS, Frederiksberg, Dane TopCo ApS, Frederiksberg, og det ultimative moderselskab Dane Luxco S.år.l., Luxembourg.