

DEAS Holding A/S

Dirch Passers Allé 76,

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34455902

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27.06.24

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
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Holding A/S Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	34455902
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01.01.2023 - 31.12.2023
Bestyrelse	Kenneth Lerche Karlsson Rikke Lykke Talchow Bjørn Allentoft
Direktion	Rikke Lykke Talchow
Revisor	Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DEAS Group er en førende nordisk strategisk samarbejdspartner inden for ejendomme, der dækker hele værdikæden inden for fast ejendom fra fund management til property management samt anden ejendoms service inden for alle markedssegmenter.

Vi samarbejder med en bred vifte af internationale og lokale investorer i Sverige, Norge, Finland og Danmark samt lejere og beboere under to separate brands: DEAS Asset Management og DEAS Real Estate Services (DRES), som begge er helejede selskaber i DEAS Group.

I DEAS Group er vi eksperter inden for alle ejendomssegmenter, herunder kontor-, logistik-, butiks- og boligejendomme. Vi har omkring 1.000 investorer, som betjenes af vores dedikerede team af mere end 900 ejendomsspecialister, der har dyb indsigt i de lokale markeder og leverer rådgivning og alle typer af services inden for fast ejendom.

I DEAS A/S, som er Danmarks førende udbyder inden for forvaltning af ejendomme, tilbyder vi ejendomsadministration, assistance med drift og vedligehold, byggeteknisk-, byggherre-, energi-, klima- og bæredygtighedsrådgivning, technical real estate & facility services, udlejning samt offentlig-privat partnerskaber (OPP).

I DEAS Asset Management A/S, som er en nordisk investerings- og asset manager (DAM) inden for fast ejendom, tilbyder vi såvel fund-, investment- og asset management, development og transaction- & advisory services.

I DEAS Group opererer vi fra kontorer i otte nordiske byer, og den samlede portefølje under forvaltning udgør mere end 38 mia. EUR (AuM) fordelt på mere end 2.600 ejendomme i alle markedssegmenter med et samlet areal på mere end 13 millioner m².

I andet kvartal 2024 er der indgået aftale om salg af aktier i DEAS A/S samt visse datterselskaber. Salget omfatter DEAS Real Estate Services (DRES) forretningen. DEAS Asset Management inklusiv Fund Management (DAM) forbliver som en del af det nuværende ejerskab, og strategien er under revision grundet de nye betingelser.

Ambition og strategi

I DEAS Group har vi en ambition om at arbejde med at skabe værdi for vores investorer, lejere og beboere gennem vores fokusområder, som vi altid tager afsæt i, i alt hvad vi laver. Vores tre overordnede fokusområder er: Stakeholder Management, Social Impact og Innovation.

Vores investorer, lejere og beboere skal opleve, at vi er af den opfattelse, at ejendomme i højere grad skal understøtte måden, vi lever på, og ikke blot være rammerne for vores liv. Det gælder også digitalt, fordi vi via bl.a. digital innovation og automation skal frigive ressourcer og transformere data til viden, samtidig med at vi skal sikre transparens og ultimativt forbedre service for og rådgivning af vores investorer, lejere og beboere.

Kvalitetssikring

DEAS's kvalitetsstyringssystem er certificeret i henhold til ISO-standard 9001:2015. Det sikrer, at vores investorer, lejere og beboere får et højt kvalitetsniveau og ensartet levering af service ydelser på tværs af kerneydelser og centrale processer. Vi har også en IT-revisorerklæring af typen ISAE 3000 GDPR-erklæring, type II, og en ISAE 3402-erklæring, type II, vedrørende kontrol af udvalgte finansielle processer.

Miljø og bæredygtighed

I DEAS Group har vi ansvaret for mange typer ejendomme, og på den måde har vores arbejde indflydelse på mange menneskers hverdag og trivsel. Vores fornemmeste opgave er at skabe værdi for vores investorer, lejere og medarbejdere: Ikke blot økonomisk værdi, men også i forhold til miljømæssig bæredygtigheden.

I DEAS Group ønsker vi langsigtet og holdbart at fremme bæredygtighed i såvel den enkelte ejendom som i nationale og globale sammenhænge. Det arbejde konkretiseres igennem tre strategiske fokusområder, der understøttes af fem prioriteter med konkrete målsætninger og initiativer for at øge bæredygtighed i vores kerneydelser og i forretningen.

Ledelsesberetning

Med vores bæredygtighedsstrategi er der sat en ramme og retning for, hvordan vi vil fremme den bæredygtige omstilling, men vi er godt klar over, at vi ikke kommer langt på egen hånd. Vi baserer derfor både strategien og de konkrete prioriteter på samarbejde og partnerskaber med investorer, beboere, leverandører og lejere.

For en uddybning af vores CSR strategi henvises til vores CSR-rapport, der kan findes på websiden deasgroup.com/en/who-we-are/corporate-social-responsibility.

Udviklingen i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

I 2023 steg omsætningen for DEAS Holding-koncernen med DKK 2,0 millioner til DKK 915,1 millioner, mod DKK 913,1 millioner i 2022.

Resultatet af primær drift før af- og nedskrivninger udgjorde DKK 98,0 millioner i 2023 mod DKK 105,0 millioner i 2022.

Resultatet før skat udgjorde DKK 23,1 millioner mod DKK 50,8 millioner i 2022.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31.12.2023 DKK 602,0 millioner mod DKK 589,3 millioner pr. 31.12.2022.

DEAS Real Estate Service aktiviteterne har påvirket koncernens omsætning positivt. Resultatet før af- og nedskrivninger udgør DKK 32,0 mio., hvilket inkluderer eksterne engangsomkostninger på DKK 27,4 mio. Derudover er resultatet påvirket af betydelige investeringer i udvikling af softwareprodukter til både internt og eksternt brug. De interne timer i forbindelse med dette har været betydelige i 2023.

DEAS Asset Management aktiviteterne er, grundet markedsforhold med et svagt transaktionsmarked, lave udviklingsaktiviteter og faldende ejendomsvurderinger, faldet.

Med de vanskelige markedsforhold og særlige forhold in mente anses årets resultat for tilfredsstillende.

Forventninger til 2024

DEAS Real Estate Services (DRES) forretningen og DEAS A/S forventes at udtræde af DEAS Group i tredje kvartal 2024. Grundet salget og med de nuværende markeds forhold på ejendomsmarkedet forventes resultatet for koncernen for 2024 at være væsentligt lavere end 2023.

Kapitalberedskab

Det likvide beredskab udviser pr. 31.12.2023 DKK 64,4 mio mod DKK 88,2 millioner pr. 31.12.2022.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

DEAS' væsentligste forretningsmæssige risiko er evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent ejendomsadministration, forvaltning og rådgivning.

Finansielle risici

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

Likviditetsrisici

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

Ledelsesberetning

Videnressourcer

DEAS' vigtigste videnressourcer er medarbejderne, knowhow, teknologi og processer. Selskabets fortsatte udvikling og høje serviceniveau sikres gennem løbende opdatering af medarbejdernes viden og kompetencer samt gennem investeringer i forretningsudvikling og omfattende brug af informationsteknologi.

Vi arbejder konstant på at udvikle og forbedre vores serviceydelser til kunder, både i omfang og faglig dybde. Det stiller krav til uddannelse og udvikling af medarbejderne og kræver, at medarbejderne generelt har de nødvendige kompetencer og et højt ekspertiseniveau. Samtidig er investering i teknologi væsentligt for DEAS for at kunne følge udviklingen på ejendomsmarkedet og krav fra vores investorer.

Vi overholder EjendomDanmarks "Ethiske normer for ejendomsadministration", og det er et krav, at alle medarbejdere sætter sig ind i og overholder disse normer samt handler i overensstemmelse hermed. DEAS er også medlem af DI's Servicenorm (Servicebranchens Arbejdsgiverforening (SBA)) og efterlever derfor kravene i Servicenormen, hvilket bliver kontrolleret af DNV Business Assurance Denmark A/S.

Dataetik

AI indsamling af data og udvikling af nye digitale koncepter i DEAS Group har til formål at give større viden omkring vores forretningsområde og øge værdien for vores lejere og investorer. DEAS Group har en ambition om at have en høj standard for ansvarlig og bæredygtig brug af data .

Politikken skal leve og være forankret hos virksomhedens medarbejdere samt hos vores leverandører og samarbejdspartnere. Politikken skal sikre, at vi stiller de samme høje krav til ordentlighed og integritet i vores arbejde med data, som vi stiller til vores arbejde i de øvrige dele af vores forretning. Det gør vi ved at anvende anerkendte vejledende principper for brug af data i en datadrevet verden.

DEAS Groups dataetiske politik ejes og håndhæves af direktionen, og kan findes på websiden deas.dk/da/privatlivspolitik.

Vi opfordrer alle vores medarbejdere til positivt at involvere sig i dataetiske spørgsmål og til at rejse de bekymringer og observationer, de måtte gøre sig i dette arbejde. På den måde sikrer vi en relevant og kontinuerlig udvikling af den dataetiske politik i takt med samfundsudviklingen og de løbende observationer og erfaringer, som vi gør os i arbejdet med dataetik.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

I DEAS Group har vi som mål at drive vores forretningsaktiviteter på basis af vores investorers behov, vores medarbejders faglighed samt på et lønsomt og bæredygtigt grundlag. Vores ambition er, at vores kerneydelser, dvs. ejendomsadministration og de mange dermed forbundne serviceydelser, leveres på den bedst mulige måde, herunder på socialt ansvarlig vis. Det er DEAS Groups ønske at bidrage til det samfund og det fællesskab, som selskabet er en del af. DEAS Group betragter det som en investering i fremtiden at tage ansvar for de sociale og miljømæssige påvirkninger af virksomhedens forretningsaktiviteter.

DEAS Group driver forretning med et mål om at opretholde et højt niveau, når det gælder forretningsetik og integritet. Det er en grundlæggende del af virksomhedens kultur at udvise korrekthed og professionalisme i adfærd og holdninger i både interne og eksterne relationer.

Det er selskabets politik at overholde gældende lovgivning og bestemmelser samt etiske standarder og regler gældende for ejendomsadministration samt de mange serviceydelser, som virksomheden tilbyder i forbindelse med dette.

Der henvises til en nærmere redegørelse for samfundsansvar i CSR rapporten.

Ledelsesberetning

Andel af det underrepræsenterede køn

DEAS Group's ledelsesniveauer er generelt velrepræsenteret af begge køn. Dette på trods af, at ejendomsbranchen historisk set har været overrepræsenteret af ét køn.

Ledelsesniveauerne består af den generalforsamlingsvalgte bestyrelse, ledelsesniveau 1 og 2 hvilket udgør direktionen, øvrige ledelsesmedlemmer samt Senior Management.

Generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer	2023
Medlemmer i alt	3
Underrepræsenteret køn	1 (33%)
Mål	*40%
Antal år hvor målet har været opfyldt	N/A

Ledelsesniveau 1 og 2	2023
Medlemmer i alt	22
Underrepræsenteret køn	10 (45%)
Mål	40%
Antal år hvor målet har været opfyldt	N/A

*Det er ikke forventningen af øge antallet af bestyrelsesmedlemmer, hvorfor målet anses som opfyldt.

Begivenheder efter balancedagen

I andet kvartal 2024 er der indgået aftale om salg af aktiver i DEAS A/S samt visse datterselskaber. Salget omfatter DEAS Real Estate Services (DRES) forretningen. DEAS Asset Management inklusiv Fund Management (DAM) forbliver som en del af det nuværende ejerskab.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31.12.2023.

Hoved- og nøgletal

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	915.101	913.096	777.224	657.584	659.785
Resultat af primær drift	21.734	52.762	34.318	38.094	56.363
Finansielle poster netto	-3.085	-6.835	9.032	-753	606
Årets resultat	13.756	38.037	32.225	26.369	45.034
Investeret kapital inklusiv immaterielle anlægsaktiver	548.451	545.849	465.018	384.799	431.354
Investeret kapital eksklusiv immaterielle anlægsaktiver	-16.759	38.576	-73.256	-47.831	-20.721
Investering i materielle anlægsaktiver	12.726	7.014	10.532	5.228	3.429
Aktiver i alt	840.369	807.204	817.793	787.231	774.485
Egenkapital i alt	602.040	589.345	554.173	571.923	595.554
Langfristede forpligtelser	32.105	32.030	31.276	36.624	13.807
Kortfristede forpligtelser	177.536	166.891	221.010	174.473	161.145
Overskudsgrad (%)	2,38	5,78	4,42	5,79	8,54
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	2,31	6,65	5,72	4,52	7,86
Soliditetsgrad (%)	71,64	73,01	67,76	72,65	75,90
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	903	880	810	769	780

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 (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27.06.24

Direktion

Rikke Lykke Talchow
Adm. direktør

Bestyrelse

Kenneth Lerche Karlsson
Formand

Rikke Lykke Talchow
Medlem

Bjørn Allentoft
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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 'International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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. Fejlinformationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 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 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 note-oplysningerne, samt om 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 blandt andet 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 og 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 27.06.24

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	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Nettoomsætning	2	915.101	913.096	0	0
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		19.412	1.861	0	0
Andre driftsindtægter	3	8.928	8.438	0	0
Direkte omkostninger		-79.698	-71.368	0	0
Andre eksterne omkostninger	4	-166.315	-153.220	-8.739	-9.070
Personaleomkostninger	5	-599.469	-593.773	0	0
Af- og nedskrivninger	6	-76.225	-52.272	0	0
Driftsresultat		21.734	52.762	-8.739	-9.070
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	7	4.407	4.911	0	0
Andre finansielle indtægter	8	2.758	1.733	0	0
Finansielle omkostninger	9	-5.843	-8.568	-1.254	-979
Resultat før skat		23.056	50.838	-9.993	-10.049
Skat af årets resultat	10	-9.300	-12.801	2.047	2.117
Årets resultat		13.756	38.037	-7.946	-7.932
Forslag til resultatdisponering					
Resultatdisponering	11				

Balance 31. december 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiver					
Færdiggjorte udviklingsprojekter	12	14.965	12.366	0	0
Erhvervede kundeforhold	13	275.838	278.048	0	0
Goodwill	14	198.291	194.297	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse	15	76.116	22.562	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		565.210	507.273	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16	9.960	13.203	0	0
Indretning af lejede lokaler	17	2.766	1.558	0	0
Materielle anlægsaktiver		12.726	14.761	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18, 19	0	0	858.940	858.940
Kapitalandele i associerede virksomheder	19, 20	8.983	8.575	0	0
Andre tilgodehavender	21	0	10.008	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	22	12.226	11.813	0	0
Deposita	23	9.731	9.008	0	0
Finansielle anlægsaktiver		30.940	39.404	858.940	858.940
Anlægsaktiver		608.876	561.438	858.940	858.940
Råvarer og hjælpematerialer		1.067	0	0	0
Varebeholdninger		1.067	0	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.711	83.751	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		3.292	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.977	24.055	0	0
Udsudte skatteaktiver		0	0	1.388	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	659	2.136
Andre tilgodehavender		25.516	32.598	0	0
Periodeafgrænsningsposter	24	14.155	10.902	0	0
Tilgodehavender		149.651	151.306	2.047	2.136
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.392	6.293	0	0
Værdipapirer og kapitalandele		16.392	6.293	0	0
Likvide beholdninger		64.383	88.167	139	142
Omsætningsaktiver		231.493	245.766	2.186	2.278
Aktiver		840.369	807.204	861.126	861.218

Balance 31. december 2023

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		12.226	11.813	0	0
Reserve for valutaomregning		-3.901	-2.861	0	0
Overført resultat		592.715	579.393	826.796	834.742
Egenkapital		602.040	589.345	827.796	835.742
Hensættelser til udskudt skat	25	7.010	1.732	0	0
Andre hensatte forpligtelser	26	21.678	17.206	0	0
Hensatte forpligtelser		28.688	18.938	0	0
Anden gæld		32.105	32.030	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	27	32.105	32.030	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	27	361	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.635	26.771	16	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.659	0	33.251	25.369
Selskabsskat		4.506	14.455	0	0
Anden gæld		133.375	125.665	63	88
Kortfristede gældsforpligtelser		177.536	166.891	33.330	25.476
Gældsforpligtelser		209.641	198.921	33.330	25.476
Passiver		840.369	807.204	861.126	861.218
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	28				
Eventualforpligtelser	29				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	30				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	31				
Nærtstående parter	32				

Egenkapitaloppgørelse

Morderselskab

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2023	1.000	834.742	835.742
Årets resultat	0	-7.946	-7.946
Egenkapital 31.12.2023	1.000	826.796	827.796

Morderselskab

Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Reserve for valutaomregning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2023	1.000	11.813	-2.840	579.372	589.345
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	0	-1.061		-1.061
Årets resultat	0	413	0	13.343	13.756
Egenkapital 31.12.2023	1.000	12.226	-3.901	592.715	602.040

Pengestrømsopgørelse

	2023	2022
	tkr.	tkr.
Årets resultat	13.756	38.037
Af- og nedskrivninger	76.225	52.269
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-4.407	-4.911
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-2.758	-1.733
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	5.843	8.568
Regulering af skat af årets resultat	9.300	12.801
Andre hensatte forpligtelser	4.472	10.987
Ændringer i driftskapital	3.108	-41.999
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	105.539	74.019
Renteindbetalinger og lignende	1.813	863
Renteudbetalinger og lignende	-4.644	-1.150
Pengestrømme fra ordinær drift	102.708	73.732
Overskydende/betalt selskabsskat	-14.851	-2.635
Pengestrøm fra driftsaktivitet	87.857	71.097
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-61.421	-15.454
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.646	-6.970
Salg af materielle anlægsaktiver	0	-843
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	51	0
Modtagne udbytter	0	3.683
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder	4.250	0
Udlån	0	-4.680
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-250	0
Køb af virksomhed, netto	-68.016	-1.918
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-131.032	-26.182
Tilbagebetaling/optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder	18.113	-77.647
Salg/Udtræk/køb obligationer	10.164	0
Radiolån	-10.164	0
Udbetalte indefrosne feriepenge	-763	0
Udbytte fra Fond, Finland	207	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	17.557	-77.647
Ændringer i likvider	-25.618	-32.732
Likvider, primo	88.167	125.015
Valutakursreguleringer	1.834	-4.116
Likvider, ultimo	64.383	88.167

Noter

1. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved opgørelse af af- og nedskrivninger samt eventualforpligtelser og aktiver.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn.

I noterne er oplyst forudsætningerne om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelsen inden for det næste regnskabsår.

De væsentligste regnskabsområder, hvor indregning og måling kan påvirkes af skøn og usikkerhed, er:

* Omsætning relateret til igangværende arbejder (projekter) indregnes til salgsprisen for det udførte arbejde, baseret på færdiggørelsesgraden af arbejdet.

* Hensættelser til tvister måles til bedste estimat af de relaterede omkostninger til at afvikle forpligtelserne pr. balancedagen.

* Udviklingsprojekter under udførelse inkluderer interne ressourcer, der bruges til udviklingen, hvori der er et betydeligt skøn over deres værdi. Udviklingsaktiviteter har haft en betydelig stigning i året sammenlignet med tidligere års omkostninger, og karakteren af udviklingsprojekterne har været af en anden type, hvilket har inkluderet interne omkostninger fra andre medarbejdergrupper end i tidligere års udvikling.

Færdiggørelsesgrad, hensættelser til tvister, aktiverede interne udviklingsomkostninger og forventede indtjening er baseret på skøn og forventede fremtidige begivenheder, hvilket gør dem usikre.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
2. Nettoomsætning				
Honorarer mv., DRES, Danmark	672.401	643.196	0	0
Honorarer mv., DAM, Danmark	71.200	86.800	0	0
Honorarer mv., DAM, Norge	70.100	86.900	0	0
Honorarer mv., DAM, Sweden	46.800	45.500	0	0
Honorarer mv., DAM, Finland	54.600	50.700	0	0
	915.101	913.096	0	0
3. Andre driftsindtægter				
Lønrefusion	8.928	8.438	0	0
	8.928	8.438	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision	1.460	1.347	51	29
Erklæringsopgaver med sikkerhed	103	52	0	0
Skatterådgivning	0	173	0	0
Andre ydelser	1.907	1.554	0	0
	3.470	3.126	51	29

Lovpligtig revision omfatter revisionshonorar i alle lande i koncernen til såvel Deloitte samt KPMG.

5. Personaleomkostninger

Lønninger	530.191	505.467	0	0
Pensioner	45.621	44.797	0	0
Andre omkostninger til social sikring	19.321	13.885	0	0
Andre personaleomkostninger	4.336	29.624	0	0
	599.469	593.773	0	0

Heraf udgør vederlag til ledelsen:

Bestyrelse og direktion	13.667	10.560	0	0
	13.667	10.560	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede

	903	880	0	0
--	-----	-----	---	---

Med henvisning til Årsregnskabslovens §98b, stk. 3 oplyses det samlede vederlag til bestyrelse og direktion, da oplysningerne ellers vil føre til, at der præsenteres beløb for et enkelt ledelsesmedlem.

6. Af- og nedskrivninger

Afskrivning på udviklingsprojekter	5.114	4.543	0	0
Afskrivning på kundeforhold	24.695	22.925	0	0
Afskrivning på goodwill	18.536	16.628	0	0
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	6.954	6.353	0	0
Afskrivning indretning lejede lokaler	533	978	0	0
Nedskrivning af materielle og immaterielle aktiver	20.432	845	0	0
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-39	0	0	0
	76.225	52.272	0	0

Der er i året foretaget nedskrivning af immaterielle aktiver som følge af revurderede afskrivningsperioder. Der henvises i til note 11.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
7. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	4.407	4.911	0	0
	4.407	4.911	0	0
8. Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	561	132	0	0
Renteindtægter, kapitalejerlån	413	399	0	0
Kursgevinst værdipapirer	112	0	0	0
Andre finansielle indtægter	1.672	1.202	0	0
	2.758	1.733	0	0
9. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	186	0	1.254	978
Kurstab værdipapirer	0	149	0	0
Låneomkostninger	69	76	0	0
Valutakursreguleringer	3.843	6.611	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.745	1.732	0	1
	5.843	8.568	1.254	979
10. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-5.736	-15.964	659	2.136
Regulering af tidligere års skat	-39	-69	0	-19
Årets udskudte skat	-3.525	1.195	1.388	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	2.028	0	0
	-9.300	-12.810	2.047	2.117
11. Resultatdisponering				
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	413	399	0	0
Overført resultat	13.343	37.638	-7.946	-7.932
	13.756	38.037	-7.946	-7.932

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
12. Færdiggjorte udviklingsprojekter				
Kostpris primo	34.101	26.174	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	0	-19	0	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	0	2.456	0	0
Tilgang i årets løb	6.032	4.766	0	0
Afgang i årets løb	-51	0	0	0
Overførsler i året til andre poster	1.835	724	0	0
Kostpris ultimo	41.917	34.101	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-21.735	-17.196	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-52	3	0	0
Årets afskrivninger	-5.114	-4.542	0	0
Årets nedskrivninger	-51	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-26.952	-21.735	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.965	12.366	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
13. Erhvervede kundeforhold				
Kostpris primo	382.652	386.825	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-2.345	-4.173	0	0
Tilgang i årets løb	41.251	0	0	0
Kostpris ultimo	421.558	382.652	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-104.604	-82.147	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	309	205	0	0
Årets afskrivninger	-24.695	-22.662	0	0
Årets nedskrivninger	-16.730	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-145.720	-104.604	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	275.838	278.048	0	0

Erhvervede kundeforhold vedrører administrationsaftaler i forbindelse med køb af Dan-Ejendomme Holding A/S, REC Administration A/S, Nordea Ejendomsinvestering A/S, kontrakter fra Administrea ApS, Privatbo a.m.b.a, de nordiske aktiviteter i Aberdeen Standard Investments, samt managementaftaler relateret til Ground Rent Funds. Der er i året foretaget nedskrivninger i immaterielle aktiver, hvilket vedrører hhv. managementaftalerne i Ground Rent Funds, og at Aberdeen Standard Investment har besluttet at hjemtage deres Asset Management-aktiviteter per 01.07.2024.

Den forventede levetid af selskabets kundeforhold er vurderet til 10-20 år baseret på den historiske til- og afgang.

14. Goodwill

Kostpris primo	303.815	305.033	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-681	-1.218	0	0
Tilgang i årets løb	26.890	0	0	0
Kostpris ultimo	330.024	303.815	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-109.518	-93.013	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-146	71	0	0
Årets afskrivninger	-18.536	-16.576	0	0
Årets nedskrivninger	-3.533	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-131.733	-109.518	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	198.291	194.297	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 10-20 år baseret på, at det følger udviklingen på den historiske til- og afgang af administrationsaftaler.

Aberdeen Standard Investments har valgt at hjemtage sine ejendomsadministrationsaktiviteter fra og med 01.07.2024. Den forventede brugstid af goodwill relateret hertil er derfor blevet reduceret fra de vurderede 10 til 3 år, hvilket medfører en nedskrivning.

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2023	2022	2023	2022
15. Udviklingsprojekter under udførelse				
Kostpris primo	22.562	12.598	0	0
Tilgang i årets løb	55.389	11.646	0	0
Afgang i årets løb	0	-958	0	0
Overførsler i året til andre poster	-1.835	-724	0	0
Kostpris ultimo	76.116	22.562	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	76.116	22.562	0	0
Udviklingsprojekterne vedrører softwareprodukter til såvel internt brug som kunderelaterede applikationer. Der er anvendt interne timer i et betydeligt omfang på udviklingen samt også eksterne konsulentydelser. Aktivering sker når forudsætningerne herfor er opfyldt.				
16. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	65.674	58.990	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-36	-60	0	0
Tilgang i årets løb	3.787	6.744	0	0
Afgang i årets løb	-32.308	0	0	0
Kostpris ultimo	37.117	65.674	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-52.471	-46.141	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-40	6	0	0
Årets afskrivninger	-6.954	-6.336	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	32.308	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-27.157	-52.471	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.960	13.203	0	0
17. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris primo	12.121	11.851	0	0
Tilgang i årets løb	1.859	270	0	0
Afgang i årets løb	-536	0	0	0
Kostpris ultimo	13.444	12.121	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-10.563	-9.585	0	0
Årets afskrivninger	-533	-978	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	418	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-10.678	-10.563	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.766	1.558	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
18. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	0	0	858.940	858.940
Kostpris ultimo	0	0	858.940	858.940
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	858.940	858.940

19. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS A/S	Frederiksberg	100,00	500.793	12.503
			500.793	12.503

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	7.543	3.123
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	5.978	3.728
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	1.869	1.431
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	650	134
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	1.426	399
Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S	Frederiksberg	50,00	475	-25
			17.941	8.790

20. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	1.948	1.948	0	0
Tilgang i årets løb	250	0	0	0
Kostpris ultimo	2.198	1.948	0	0

Værdireguleringer primo	6.627	5.091	0	0
Årets resultat	4.408	4.912	0	0
Udbytte	-4.250	-3.376	0	0
Værdireguleringer ultimo	6.785	6.627	0	0

Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.983	8.575	0	0
-------------------------------------	--------------	--------------	----------	----------

21. Andre tilgodehavender

Kostpris primo	10.008	4.989	0	0
Tilgang i årets løb	0	5.019	0	0
Afgang i årets løb	-10.008	0	0	0
Kostpris ultimo	0	10.008	0	0

Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	10.008	0	0
-------------------------------------	----------	---------------	----------	----------

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
22. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Kostpris primo	11.813	11.414	0	0
Tilgang i årets løb	413	399	0	0
	12.226	11.813	0	0

23. Deposita

Kostpris primo	9.008	8.758	0	0
Regulering som følge af valutakursregulering	5	-70	0	0
Tilgang i årets løb	718	1.214	0	0
Afgang i årets løb	0	-894	0	0
Kostpris ultimo	9.731	9.008	0	0

24. Periodeafgrænsningsposter

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

25. Udskudt skat

Udskudt skat primo	-1.732	-5.115	0	0
Tilkøb af dattervirksomhed	-140	0	0	0
Regulering som følge af valutakursregulering	82	112	0	0
Regulering til tidligere år	-1.696	2.156	0	0
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-3.524	1.115	1.388	0
Saldo ultimo	-7.010	-1.732	1.388	0

Udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	-14.153	-9.939	0	0
Materielle anlægsaktiver	338	-231	0	0
Omsætningsaktiver	-1.412	2.939	0	0
Langfristet gæld	303	0	0	0
Kortfristet gæld	0	123	0	0
Skattemæssigt underskud	2.641	0	1.388	0
	-7.010	-1.732	1.388	0

26. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser hensat til afdækning af krav fremsat mod selskabet. Af de hensatte beløb forventes 6.000 t.kr. (31.12.2022: 3.703 t.kr.) afviklet inden for de kommende 12 måneder.

Noter

27. 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 mellem 1 og 5 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	361	4.123	27.982
	361	4.123	27.982

28. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Et datterselskab i koncernen er efter balancedagen blevet solgt, og dermed er størstedelen af aktiviteterne solgt fra. Derudover er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

29. 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.

Koncernen har kontorer i alle de fire nordiske lande (Ålborg, Oslo, Bergen, Trondheim, Stockholm og Helsinki) og har en forpligtelse til at reetablere kontorene til et forudbestemt niveau (kontraktbestemt), men da der ikke er truffet nogle beslutninger om at fraflytte disse lokaliteter (timing) samt usikkerheden omkring opgørelse af omkostningen ved at fraflytte samt hvorledes disse forhandlinger vil ske, er det ikke muligt at opgøre forpligtelsen nærmere.

30. 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 DKK 570,0 mio.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på DKK 0,1t mio. er stillet til sikkerhed for moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 570,0 mio.

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 Asset Management A/S, DEAS Asset Management Holding Norway AS og DEAS Asset Management Norway AS er stillet til sikkerhed for Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 570,0 mio.

Koncernens bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på mio. kr. 93,4 er stillet til sikkerhed for Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 570,0 mio.

DEAS A/S har afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på DKK 6,2 mio. 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 DKK 20,0 mio. 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 DKK 10,0 mio.

Noter

DEAS A/S har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Skovbakkeskolen A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på DKK 3,8 mio. vedrørende en driftsgaranti udstedt 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 DKK 0,6 mio. vedrørende en driftsgaranti udstedt af Euler Hermes til OPP Slagelse Sygehus P/S.

DEAS A/S har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Østerbro Skøjtehal A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Euler Hermes på DKK 5,0 mio. vedrørende en garanti udstedt af Euler Hermes til Københavns Kommune.

DEAS A/S har overfor udlejer stillet garanti som udgør DKK 0,1 mio.

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

Samlede fremtidige leasingydelser:	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Inden for 1 år	26.512	30.250	0	0
Mellem 1 og 5 år	88.525	44.031	0	0
Efter 5 år	79.937	1.549	0	0
	194.974	75.830	0	0

I ovenstående forpligtelse, indgår lejeforpligtelse på selskabets domicillejemål. Den indgåede lejeaftale, kan opsiges med 12 måneders varsel.

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

32. Nærtstående parter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Administrationsomkostninger	8.660	0	8.660	75
Konsulentomkostninger	0	2.776	0	0
Renter	375	-413	0	1.254
Tilgodehavender	14.977	12.227	0	0
Gældsforpligtelser	8.659	8.660	0	33.251

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Holding A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. I år er der påbegyndt indregning af servicekontrakter efter produktionsprincippet efter IAS 18.

I henhold til Årsregnskabslovens § 80 skal aktiviteter, der forventes solgt, præsenteres separat i resultatopgørelsen og i balancen. Kontooversigter skal præsenteres i én linje og oplyses i en note. På grund af frasalg af DRES-aktiviteterne i 2024 og at DAM-aktiviteterne, som har været til salg, nu afventer en ny strategi, som skal udvikles og kan medføre et fremtidigt salg, har ledelsen vurderet, at § 80 skal tilsidesættes, da en præsentation i henhold til § 80 (flytning af resultatopgørelsen og balancepræsentationen til noterne) ikke giver nye væsentlige oplysninger til årsregnskabet.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutadisponeringer anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen for udenlandske tilknyttede- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværende med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i dattervirksomheden, indregnes direkte i egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og -tab på lån og afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af nettoinvestering i udenlandske dattervirksomheder direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivitet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurs for den ikke-monetære post.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorved de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes som omsætning, i takt med leveringen af ydelsen.

Arbejde udført for egen regning

Arbejde udført for egen regning omfatter primært lønninger m.v. henført til udviklingsprojekter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter primært lønrefusioner m.v.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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	10-20 år
Goodwill	10-20 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.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder i det omfang, de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden. Resultat fra associerede virksomheder indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering 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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

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.

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 skattemæssig 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Leasingforpligtelser

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

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.