

# DEAS Holding A/S

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

CVR-nr. 34455902

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-03-2023

---

Bjørn Allentoft  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	25

DEAS Holding A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DEAS Holding A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	34455902
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Bestyrelse</b>	Michael Schrøder Rikke Lykke Talchow Bjørn Allentoft
<b>Direktion</b>	Rikke Lykke Talchow
<b>Revisor</b>	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 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 A/S og DEAS Asset Management A/S, som begge er helejede selskaber i DEAS Group.

I DEAS Group er vi eksperter inden for alle ejendomssegmenter, herunder kontorejendomme, logistik- og butiksejendomme, samt 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, drift og vedligehold, byggeteknisk rådgivning og bygherre-, energi-, klima- og bæredygtighedsrådgivning, facility management & services, udlejning samt offentlig-privat partnerskaber (OPP).

I DEAS Asset Management A/S, som er en førende pan-nordisk investerings- og asset managementpartner inden for fast ejendom, tilbyder vi såvel fund management, investment og asset management samt 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 mio. m<sup>2</sup>.

### 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 serviceringen og rådgivningen af vores investorer, lejere og beboere.

### Kvalitetssikring

DEAS' 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 serviceydelser på tværs af kerneydelser og centrale processer. Vi har også en IT-revisorerklæring af typen ISAE 3402, en 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 utrolig mange menneskers hverdag og trivsel. Vores fornemmeste opgave er at skabe værdi for vores investorer, lejere og beboere. Ikke blot økonomisk værdi, men også i forhold til miljømæssig bæredygtighed.

I DEAS Group ønsker vi at fremme bæredygtighed langsigtet og holdbart 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.

Med vores bæredygtighedsstrategi er der sat 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. Derfor baserer vi både strategien og de

## Ledelsesberetning

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 [www.deasgroup.com/csrreport](http://www.deasgroup.com/csrreport).

### Udviklingen i året

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

Den årlige tilfredshedsundersøgelse blandt DEAS' boligejere viser, at lejerne er tilfredse med DEAS' serviceydelser.

Med henblik på at ekspandere på det nordiske marked overtog DEAS Group i 2021 Aberdeen Standard Investments (ASI) nordiske direkte ejendomsforretning, der omfatter fast ejendom i Sverige, Norge, Finland og Danmark. DEAS Group overtog selskaberne pr. 31. maj 2021, hvorfor indregning af nærværende investering i koncernen dækker 7 måneder i regnskabsåret 2021 mod fuld indregning i regnskabsåret 2022.

I 2022 steg omsætningen for DEAS Holding koncernen med 135,9 mio. kroner til 913,1 mio. kroner mod 777,2 mio. kroner i 2021.

Resultatet af primær drift før af- og nedskrivninger udgjorde 105,0 mio. kroner mod 79,4 mio. kroner i 2021.

Resultatet før skat udgjorde 50,8 mio. kroner mod 47,3 mio. kroner i 2021.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2022 589,3 mio. kroner mod 554,2 mio. kroner pr. 31. december 2021.

Dette års finansielle resultater anses for tilfredsstillende.

#### **Forventninger til 2023**

For 2023 forventer DEAS Gruppen en stigning i omsætningen som følge af både organisk vækst inden for kerneforretningsområderne ejendomsforvaltning og kapitalforvaltning samt vækst fra opkøbte virksomheder og aktiviteter. Som følge af omsætningsfremgangen forventes der også en stigning i driftsresultatet for 2023, justeret for engangsomkostninger i forbindelse med opkøb.

#### **Kapitalberedskab**

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2022 88,2 mio. kroner mod 125,0 mio. kroner pr. 31. december 2021. Ledelsen vurderer kapitalberedskabet som værende tilstrækkeligt.

### Særlige risici

#### **Forretningsmæssige risici**

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

#### **Finansielle risici**

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

#### **Likviditetsrisici**

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

#### **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

## Ledelsesberetning

kompetencer og et højt ekspertiseniveau.

Vi overholder EjendomDanmarks "Ethiske normer for ejendomsadministration", og det er et krav, at alle medarbejdere sætter sig ind i og overholder disse normer og handler i overensstemmelse hermed.

### Dataetik

AI indsamling af data og udvikling af nye digitale koncepter i DEAS har til formål at give større viden omkring vores forretningsområde og forbedre værdien for vores lejere og investorer. DEAS har en ambition om at have en høj standard for at bruge data ansvarligt og bæredygtigt.

DEAS har udarbejdet en Politik for Dataetik, der kan findes på [www.DEAS.dk](http://www.DEAS.dk).

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' dataetiske politik ejes og håndhæves af direktionen.

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, således at vi sikrer 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

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar I DEAS har vi som mål at drive vores forretningsaktiviteter på basis af vores kunders behov 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' ønske at bidrage til det samfund og det fællesskab, som selskabet er en del af. DEAS betragter det som en investering i fremtiden at tage ansvar for de sociale og miljømæssige påvirkninger fra virksomhedens forretningsaktiviteter.

DEAS 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 ejendomsadministrations og de mange serviceydelser, som virksomheden tilbyder i forbindelse med dette.

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

### Andel af det underrepræsenterede køn

DEAS er af den opfattelse, at en balanceret kønsfordeling vil resultere i øget medarbejdertilfredshed.

Der henvises til en nærmere redegørelse for andelen af det underrepræsenterede køn i CSR rapporten samt den ovenliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

### Begivenheder efter balancedagen

DEAS Group er opmærksom på den tragiske krig i Ukraine. Krigens effekt på dansk økonomi er usikker, men ledelsen forventer ikke, at krigen vil have en negativ indvirkning på DEAS Groups aktiviteter, men udviklingen vil blive fulgt tæt.

**Hoved- og nøgletal**

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	913.096	777.224	657.584	659.785	550.886
Resultat af primær drift	52.762	34.318	38.094	56.363	15.144
Finansielle poster netto	-6.835	9.032	-753	606	-8.578
Årets resultat	38.037	32.225	26.369	45.034	2.879
Investeret kapital inklusiv immaterielle anlægsaktiver	545.849	465.018	384.799	431.354	414.396
Investeret kapital eksklusiv immaterielle anlægsaktiver	38.576	-73.256	-47.831	-20.721	-63.976
Investering i materielle anlægsaktiver	7.014	10.532	5.228	3.429	3.881
Aktiver i alt	807.204	817.793	787.231	774.485	722.885
Egenkapital i alt	589.345	554.173	571.923	595.554	550.520
Langfristede forpligtelser	32.030	31.276	36.624	13.807	0
Kortfristede forpligtelser	166.891	221.010	174.473	161.145	167.930
Overskudsgrad (%)	5,78	4,42	5,79	8,54	2,75
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	6,65	5,72	4,52	7,86	0,94
Soliditetsgrad (%)	73,01	67,76	72,65	75,90	76,16
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	880	810	769	780	710

**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 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29-03-2023

### Direktion

Rikke Lykke Talchow  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Michael Schrøder  
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 01-01-2022 - 31-12-2022, 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. 31-12-2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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, 29-03-2023

### Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Kronow  
Statsautoriseret revisor  
mne19708

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne23295

## Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Nettoomsætning		913.096	777.224	0	0
Andre driftsindtægter	1	0	0	0	0
Direkte omkostninger		-71.368	-46.087	0	0
Andre eksterne omkostninger	2	-153.220	-147.743	-9.070	-18.323
Personaleomkostninger	3	-583.474	-504.001	0	0
Af- og nedskrivninger	4	-52.272	-45.075	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>52.762</b>	<b>34.318</b>	<b>-9.070</b>	<b>-18.323</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5	4.911	3.960	0	300.000
Andre finansielle indtægter	6	1.733	10.754	0	0
Finansielle omkostninger	7	-8.568	-1.722	-979	-4.039
<b>Resultat før skat</b>		<b>50.838</b>	<b>47.310</b>	<b>-10.049</b>	<b>277.638</b>
Skat af årets resultat	8	-12.801	-15.085	2.117	4.818
<b>Årets resultat</b>		<b>38.037</b>	<b>32.225</b>	<b>-7.932</b>	<b>282.456</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	9				

## Balance 31. december 2022

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>Aktiver</b>					
Færdiggjorte udviklingsprojekter	10	12.366	8.978	0	0
Erhvervede kundeforhold	11	278.048	304.678	0	0
Goodwill	12	194.297	212.020	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse	13	22.562	12.598	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>507.273</b>	<b>538.274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14	13.203	12.849	0	0
Indretning af lejede lokaler	15	1.558	2.266	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.761</b>	<b>15.115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16, 17	0	0	858.940	858.940
Kapitalandele i associerede virksomheder	17, 18	8.575	7.039	0	0
Andre tilgodehavender	19	10.008	4.989	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	20	11.813	11.414	0	0
Deposita	21	9.008	8.758	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>39.404</b>	<b>32.200</b>	<b>858.940</b>	<b>858.940</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>561.438</b>	<b>585.589</b>	<b>858.940</b>	<b>858.940</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.751	73.040	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.055	0	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	2.136	4.837
Andre tilgodehavender		32.598	18.925	0	0
Periodeafgrænsningsposter	22	10.902	8.474	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>151.306</b>	<b>100.439</b>	<b>2.136</b>	<b>4.837</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.293	6.750	0	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>6.293</b>	<b>6.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88.167</b>	<b>125.015</b>	<b>142</b>	<b>144</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>245.766</b>	<b>232.204</b>	<b>2.278</b>	<b>4.981</b>
<b>Aktiver</b>		<b>807.204</b>	<b>817.793</b>	<b>861.218</b>	<b>863.921</b>

## Balance 31. december 2022

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		11.813	11.414	0	0
Reserve for valutaomregning		-2.840	25	0	0
Overført resultat		579.372	541.734	834.742	842.674
<b>Egenkapital</b>		<b>589.345</b>	<b>554.173</b>	<b>835.742</b>	<b>843.674</b>
Hensættelser til udskudt skat	23	1.732	5.115	0	0
Andre hensatte forpligtelser	24	17.206	6.219	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.938</b>	<b>11.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anden gæld		32.030	31.276	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	25	<b>32.030</b>	<b>31.276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.771	23.458	19	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	38.905	25.369	20.156
Selskabsskat		14.455	15.123	0	0
Anden gæld		125.665	143.524	88	76
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>166.891</b>	<b>221.010</b>	<b>25.476</b>	<b>20.247</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>198.921</b>	<b>252.286</b>	<b>25.476</b>	<b>20.247</b>
<b>Passiver</b>		<b>807.204</b>	<b>817.793</b>	<b>861.218</b>	<b>863.921</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	26				
Eventualforpligtelser	27				
Sikkerhedsstillelser og pantstætninger	28				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	29				
Nærtstående parter	30				

## DEAS Holding A/S

### Egenkapitaloppgørelse

#### Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutaomregning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	1.000	25	553.148	554.173
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	-25	289.526	289.501
<b>Korrigeret egenkapital 01-01-2022</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>842.674</b>	<b>843.674</b>
Årets resultat	0	0	-7.932	-7.932
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>834.742</b>	<b>835.742</b>

#### Moderselskab

#### Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Reserve for valutaomregning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	1.000	11.414	25	541.734	554.173
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	0	-2.865	0	-2.865
Årets resultat	0	399	0	37.638	38.037
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>1.000</b>	<b>11.813</b>	<b>-2.840</b>	<b>579.372</b>	<b>589.345</b>

## Pengestrømsopgørelse

## Koncern

	2022 tkr.	2021 tkr.
Årets resultat	38.037	32.225
Af- og nedskrivninger	52.269	45.075
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-4.911	-3.960
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-1.733	-10.754
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	8.568	1.722
Regulering af skat af årets resultat	12.801	15.085
Andre hensatte forpligtelser	10.987	4.414
Ændringer i driftskapital	-41.999	-58.998
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>74.019</b>	<b>24.809</b>
Renteindbetalinger og lignende	863	1.188
Renteudbetalinger og lignende	-1.150	-1.193
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>73.732</b>	<b>24.804</b>
Overskydende/betalt selskabsskat	-2.635	0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>71.097</b>	<b>24.804</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-15.454	-6.658
Køb af materielle anlægsaktiver	-6.970	-9.860
Salg af materielle anlægsaktiver	-843	121
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	0	-1.324
Modtagne udbytter	3.683	15.990
Udlån	-4.680	-4.909
Køb af virksomhed, netto	-1.918	-130.266
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-26.182</b>	<b>-136.906</b>
Tilbagebetaling/optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder	-77.647	70.769
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt	0	-5.840
Salg/Udtræk/køb obligationer	0	2.119
Udbetalt udbytte	0	-50.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-77.647</b>	<b>17.048</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-32.732</b>	<b>-95.054</b>
Likvider, primo	125.015	220.069
Valutakursreguleringer	-4.116	0
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>88.167</b>	<b>125.015</b>

## 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.

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
Lovpligtig revision	922	908	29	39
Erklæringsopgaver med sikkerhed	52	51	0	0
Skatterådgivning	173	10	0	0
Andre ydelser	1.415	221	0	0
	<b>2.562</b>	<b>1.190</b>	<b>29</b>	<b>39</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	520.850	450.232	0	0
Pensioner	40.971	36.778	0	0
Andre omkostninger til social sikring	19.065	13.130	0	0
Andre personaleomkostninger	5.116	4.806	0	0
	<b>586.002</b>	<b>504.946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Personaleomkostninger overført til aktiver	-2.528	-945	0	0
	<b>583.474</b>	<b>504.001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Bestyrelse (og direktion i 2022)	10.560	3.860	0	0
Direktion	0	5.060	0	0
	<b>10.560</b>	<b>8.920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	880	810	0	0

Med henvisning til Årsregnskabslovens §98b, stk. 3 oplyses det samlede vederlag for 2022 til bestyrelse og direktion, da oplysningerne ellers vil føre til, at der præsenteres beløb for et enkelt ledelsesmedlem.



## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>4. Af- og nedskrivninger</b>				
Afskrivning på udviklingsprojekter	4.543	4.661	0	0
Afskrivning på kundeforhold	22.925	19.294	0	0
Afskrivning på goodwill	16.628	15.495	0	0
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	6.353	4.412	0	0
Afskrivning indretning lejede lokaler	978	1.135	0	0
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	845	78	0	0
	<b>52.272</b>	<b>45.075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Modtaget udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	300.000
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	4.911	3.690	0	0
	<b>4.911</b>	<b>3.690</b>	<b>0</b>	<b>300.000</b>

**6. Andre finansielle indtægter**

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	132	225	0	0
Renteindtægter, kapitalejerlån	399	386	0	0
Valutakursreguleringer	0	1.068	0	0
Udbytte	0	8.896	0	0
Andre finansielle indtægter	1.202	179	0	0
	<b>1.733</b>	<b>10.754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**7. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	978	4.036
Kurstab værdipapirer	149	37	0	0
Låneomkostninger	76	68	0	0
Valutakursreguleringer	6.611	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.732	1.617	1	3
	<b>8.568</b>	<b>1.722</b>	<b>979</b>	<b>4.039</b>

**8. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-15.964	-15.202	2.136	4.837
Regulering af tidligere års skat	-69	-109	-19	-19
Årets udskudte skat	1.195	182	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	2.028	44	0	0
	<b>-12.810</b>	<b>-15.085</b>	<b>2.117</b>	<b>4.818</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>9. Resultatdisponering</b>				
Overført resultat	38.037	32.225	-7.932	282.456
	<b>38.037</b>	<b>32.225</b>	<b>-7.932</b>	<b>282.456</b>
<b>10. Færdiggjorte udviklingsprojekter</b>				
Kostpris primo	26.174	23.707	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-19	0	0	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	2.456	0	0	0
Tilgang i årets løb	4.766	2.467	0	0
Overførsler i året til andre poster	724	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.101</b>	<b>26.174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-17.196	-12.535	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	3	0	0	0
Årets afskrivninger	-4.542	-4.661	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-21.735</b>	<b>-17.196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.366</b>	<b>8.978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11. Erhvervede kundeforhold</b>				
Kostpris primo	386.825	277.322	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-4.173	0	0	0
Tilgang i årets løb	0	109.503	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>382.652</b>	<b>386.825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-82.147	-62.853	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	205	0	0	0
Årets afskrivninger	-22.662	-19.294	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-104.604</b>	<b>-82.147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>278.048</b>	<b>304.678</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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, købet af kontrakter fra Administrea ApS samt købet af Privatbo a.m.b.a. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 10-20 år baseret på den historiske til- og afgang på kundeforhold.

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>12. Goodwill</b>				
Kostpris primo	305.033	276.100	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-1.218	0	0	0
Tilgang i årets løb	0	28.933	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>303.815</b>	<b>305.033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-93.013	-77.518	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	71	0	0	0
Årets afskrivninger	-16.576	-15.495	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-109.518</b>	<b>-93.013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>194.297</b>	<b>212.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.				
<b>13. Udviklingsprojekter under udførelse</b>				
Kostpris primo	12.598	8.407	0	0
Tilgang i årets løb	11.646	4.191	0	0
Afgang i årets løb	-958	0	0	0
Overførsler i året til andre poster	-724	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.562</b>	<b>12.598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.562</b>	<b>12.598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris primo	58.990	49.432	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-60	0	0	0
Tilgang i årets løb	6.744	9.758	0	0
Afgang i årets løb	0	-200	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>65.674</b>	<b>58.990</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-46.141	-41.729	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	6	0	0	0
Årets afskrivninger	-6.336	-4.412	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-52.471</b>	<b>-46.141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.203</b>	<b>12.849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>15. Indretning af lejede lokaler</b>				
Kostpris primo	11.851	11.077	0	0
Tilgang i årets løb	270	774	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.121</b>	<b>11.851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-9.585	-8.450	0	0
Årets afskrivninger	-978	-1.135	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-10.563</b>	<b>-9.585</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.558</b>	<b>2.266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**16. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo		858.940	858.940
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>858.940</b>	<b>858.940</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>858.940</b>	<b>858.940</b>

**17. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

## Koncern

## Moderselskab

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS A/S	Frederiksberg	100,00	490.806	19.441
			<b>490.806</b>	<b>19.441</b>

## Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	6.920	2.757
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	6.050	4.395
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	2.038	1.539
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	716	208
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	1.427	923
			<b>17.151</b>	<b>9.822</b>

## Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>18. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris primo	1.948	1.948	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.948</b>	<b>1.948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo	5.091	4.482	0	0
Årets resultat	4.912	3.959	0	0
Udbytte	-3.376	-3.350	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>6.627</b>	<b>5.091</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.575</b>	<b>7.039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>19. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris primo	4.989	0	0	0
Tilgang i årets løb	5.019	4.989	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.008</b>	<b>4.989</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.008</b>	<b>4.989</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>20. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>				
Kostpris primo	11.414	11.028	0	0
Tilgang i årets løb	399	386	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0	0
	<b>11.813</b>	<b>11.414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>21. Deposita</b>				
Kostpris primo	8.758	7.770	0	0
Regulering som følge af valutakursregulering	-70	0	0	0
Tilgang i årets løb	1.214	988	0	0
Afgang i årets løb	-894	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.008</b>	<b>8.758</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**22. Periodeafgrænsningsposter**

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

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>23. Udskudt skat</b>				
Udskudt skat primo	-5.115	-3.656	0	0
Tilkøb af dattervirksomhed	0	-1.674	0	0
Regulering som følge af valutakursregulering	112	0	0	0
Regulering til tidligere år	2.156	48	0	0
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	1.115	167	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-1.732</b>	<b>-5.115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	-9.939	-9.143	0	0
Materielle anlægsaktiver	-231	-923	0	0
Omsætningsaktiver	2.939	-469	0	0
Langfristet gæld	123	122	0	0
Skattemæssigt underskud	5.376	5.298	0	0
	<b>-1.732</b>	<b>-5.115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 24. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter dels 555 tkr. forventede omkostninger til 1 og 5 års gennemgang af leveret ejendom, og 16.651 tkr. består af forpligtelser hensat til afdækning af krav fremsat mod selskabet. Af de hensatte beløb forventes 4.258 tkr. (31.12.2021: 1.650 tkr.) afviklet inden for de kommende 12 måneder.

## 25. 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	730	3.361	27.939
	<b>730</b>	<b>3.361</b>	<b>27.939</b>

## 26. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## 27. Eventualforpligtelser

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

Koncernen har kontorer i alle de fire nordiske lande (Frederiksberg, Århus, 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.

## Noter

### 28. 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. 526,1.

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 0 er stillet til sikkerhed for moderselskabet Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 526,1.

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 mio.kr. 526,1.

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 mio.kr. 526,1.

DEAS A/S har afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 5,9 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 til sikkerhed for opfyldelse af OPS Østerbro Skøjtehal A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Euler Hermes på mio. kr. 5 vedrørende en garanti udstedt af Euler Hermes til Københavns Kommune.

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

## Noter

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

Samlede fremtidige leasingydelse:	Koncern		Moderselskab	
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Inden for 1 år	30.250	19.178	0	0
Mellem 1 og 5 år	44.031	27.749	0	0
Efter 5 år	1.549	52	0	0
	<b>75.830</b>	<b>46.979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 lejeydelser.

### 30. 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	
	Moder tkr.	Andre nærtstående parter tkr.	Moder tkr.	Andre nærtstående parter tkr.
Administrationsomkostninger	8.965	0	8.965	75
Konsulentomkostninger	0	2.191	0	0
Renter	132	399	0	-978
Tilgodehavender	0	11.813	0	0
Gældsforpligtelser	24.055	0	0	25.369

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.à.r.l., Luxemborg.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Holding A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har i 2022 ændret regnskabspraksis, i moderselskabsregnskabet, vedrørende indregning af tilknyttede virksomheder således, at disse indregnes til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger, og med indtægtsførsel af modtagne udbytter. Tidligere blev tilknyttede virksomheder indregnet til indre værdis metode (equity-metoden). Praksisændringen sker, da ledelsen vurderer, at det vil være mere relevant at præsentere det direkte afkast af investeringen i tilknyttede virksomheder i form af modtagne udbytter.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. For tidligere år skal de ikke-korrigerede sammenligningstal reguleres ved at tilbageføre resultat af kapitalandele og evt. modtaget udbytte modtages i stedet.

Effekten af praksisændringen er vist nedenfor:

	<b>Moderselskab</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>
- Årets resultat før skat	-45.965 t.kr.	250.031 t.kr.
- Årets skat af praksisændringerne udgør	0 t.kr.	0 t.kr.
- Årets resultat efter skat	-45.965 t.kr.	250.031 t.kr.
- Balancesummen	246.401 t.kr.	289.501 t.kr.
- Egenkapitalen	246.401 t.kr.	289.501 t.kr.

Effekt af praksisændringen er pr. 1. januar 2022 indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nyhvervede, 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.

## 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 aktiverens 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

## Anvendt regnskabspraksis

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 moderselskabet 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.

### 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.

### 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 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 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.