

# DEAS Holding A/S

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

CVR-nr. 34455902

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-04-2021

---

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	17
Anvendt regnskabspraksis	24

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	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Colding-Jørgensen Henrik Dahl Jeppesen Bjørn Allentoft
<b>Direktion</b>	Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

DEAS A/S er Danmarks førende udbyder af ejendomsforvaltning og dermed forbundne serviceydelser og har aktiviteter over hele landet. DEAS' to kerneområder er ejendomsadministration og Asset Management. Sidstnævnte varetages af DEAS Asset Management A/S. DEAS A/S administrerer en ejendomsportefølje på mere end 2.500 erhvervs- og boligejendomme samt indkøbscentre. Vi har ansvaret for i alt mere end 82.000 lejemål. Vores kunder er danske og udenlandske investorer, der omfatter institutionelle investorer, private investorer samt andelsbolig- og ejerforeninger.

I DEAS er vi eksperter inden for alle ejendomssegmenter, herunder kontorejendomme, indkøbscentre, logistik- og butiksejendomme, hoteller og boligejendomme. Derudover tilbyder vi vores kunder byggeteknisk rådgivning i forbindelse med sanering og nybyggeri samt indretning og ombygning af kontor- og erhvervslokaler. DEAS tilbyder også energirådgivning, drift og vedligeholdelse, udlejning af erhvervslokaler og boliglejemål samt facility management. DEAS Asset Management A/S leverer serviceydelser og aktiviteter inden for kapitalforvaltning og er godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF).

Vi har omkring 1.000 kunder, der betjenes af mere end 800 engagerede medarbejdere, hvoraf omkring 250 er viceværter og medarbejdere med lignende ansvarsområder, der arbejder lokalt på de ejendomme, vi administrerer. Derudover har vi arbejdsgiveransvar for yderligere omkring 300 lokalt ansatte viceværter. Vi betjener vores kunder fra vores hovedkontor på Frederiksberg og vores to regionale kontorer i henholdsvis Aalborg og Aarhus, men vi er til stede i næsten alle de større danske byer.

### Ambition og strategi

DEAS Holding A/S koncernen har en ambition om at være en kundeorienteret servicevirksomhed, og vi har tre centrale prioriteter: kundeservice, kvalitet og effektivitet. Kunder og lejere skal opleve, at de får en førsteklasses og imødekomende service. Vi skal levere effektiv og professionel service af høj kvalitet til alle vores kunder. Vores vækststrategi er baseret på værdiskabelse ved at udvide vores værdiforøgende samarbejde med eksisterende kunder og samtidig tiltrække nye kunder.

Som koncern tilstræber vi at betjene investorer og andre ejere af fast ejendom i hele værdikæden for ejendomme, lige fra porteføljeforvaltning, formueforvaltning og kapitalforvaltning i DEAS Asset Management A/S til ejendomsadministration, byggeteknisk rådgivning, udlejning og facility management, herunder facility services, i DEAS A/S. Historisk har vores fokus været på det danske marked. I 2020 indgik vi aftale med Aberdeen Standard Investments om at overtage deres nordiske direkte ejendomsaktiviteter indenfor fund management og asset management, hvilket betød, at koncernens strategi blev udvidet til også at omfatte Sverige, Norge og Finland.

### Kvalitet

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

### Digitalisering, forskning og udvikling

I 2020 havde DEAS Holding A/S koncernen fortsat fokus på nye digitale løsninger til gavn for både kunder og lejere. Vi har opgraderet en række interne systemer og integreret flere kunder på udlejningsportalen Findbolig.nu. Vi har føjet flere kunder til vores datacube med detaljerede oplysninger om ejendomme, enheder og lejemål, og vi har indført porteføljeforvaltningsværktøjet Assetti, der gør det muligt for os at producere egne analyser og levere indsigter til vores kunder. Derudover investerer vi i en betydelig opgradering og forbedring af udlejningsportalen Findbolig.nu.

## Ledelsesberetning

I 2021 vil vi også have fokus på digitalisering, og vi vil fortsætte med at styrke vores digitale organisation. Det skal sikre DEAS' førerposition inden for digital ejendomsadministration og kapitalforvaltning i Danmark, og at DEAS leverer digitale løsninger, der skaber værdi for vores kunder, herunder løsninger til fortsat forbedring af kvaliteten af vores kundeservice, nye løsninger til vores kunders lejere samt forbedret driftseffektivitet i leveringen af disse serviceydelser.

### Miljø og bæredygtighed

Som den førende leverandør af serviceydelser inden for ejendomsforvaltning i Danmark har vi et stort ansvar for at fremme bæredygtig udvikling. Som forvalter kan vi gennem vores handlinger blandt andet minimere klimapåvirkningen fra de bygninger, vi administrerer.

I DEAS ser vi det som vores ansvar at pleje, udvikle og servicere vores kunders ejendomme til gavn for både vores kunder og de mange virksomheder og mennesker, der har til huse i disse ejendomme. Vi har også et ansvar over for samfundet i mere bred forstand, herunder de steder, hvor vores medarbejdere arbejder, og hvor de ejendomme, vi forvalter, er beliggende.

Sammen med vores kunder og lejere har vi allerede gjort meget, når det gælder den bæredygtige omstilling af vores forretning og de ejendomme, vi administrerer, men vi mener, at der kan gøres mere, og vil derfor sætte nye, ambitiøse mål for en bæredygtig udvikling af DEAS i de kommende år.

Vi ønsker at bidrage til at styrke bæredygtigheden i de samfund, vi er en del af. Det er en overordnet ambition for DEAS, og med en ny bæredygtighedsstrategi dedikerer vi særligt vores kræfter til ansvarligt ressourceforbrug, rammer for det gode liv og aktivt samfundsengagement.

På vegne af vores kunder er DEAS hvert år ansvarlig for modernisering af i gennemsnit 400 lejligheder (i henhold til § 5.1 og § 5.2 i boligreguleringsloven). Vi følger en bæredygtig standard for moderniseringer, når vores kunder ønsker det. Standarden sikrer, at moderniseringen tager højde for ressourceforbrug, klima og miljø.

Vi råder vores kunder til at investere i energioptimering og CO<sub>2</sub>-reduktion ved at reducere energiforbruget gennem eksempelvis isolering, nye vinduestyper og energiforsyning fra sol og vind, hvilket igen reducerer omkostningerne til el, vand og varme. Det konkrete mål er, at vi i samarbejde med vores kunder hæver det gennemsnitlige energimærke i de ejendomme, vi administrerer i Danmark, til C inden 2025. For yderligere oplysninger henvises til vores CSR-rapport.

### Udvikling i året

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

Den 30. november 2020 meddelte DEAS, at Aberdeen Standard Investments (ASI) havde udvalgt DEAS-koncernen til at overtage selskabets nordiske direkte ejendomsforretning, der omfatter fast ejendom i Sverige, Norge, Finland og Danmark. Ved at overtage den nordiske direkte ejendomsforretning fra Aberdeen Standard Investments vil DEAS-koncernen ekspandere til det nordiske marked. DEAS Asset Management A/S, det uafhængige datterselskab i koncernen, skal forvalte de erhvervede portefølje- og kapitalforvaltningsaktiviteter og overtager omkring 60 medarbejdere. Aftalen blev underskrevet ved udgangen af december 2020, og transaktionen forventes afsluttet i første halvår 2021 med forbehold af myndighedsgodkendelser.

Denne transaktion, i kombination med store investeringer i udvidelsen af vores forretningsområde ejendomsfonde og kapitalforvaltning, vil positionere os som en betydelig spiller på det nordiske marked for portefølje- og kapitalforvaltning, der arbejder professionelt og målrettet for at give vores kunder de bedst mulige risikojusterede afkast.

Vores eksisterende aktiviteter inden for ejendomsadministration og formueforvaltning steg også i 2020, hvor en række både danske og udenlandske kunder valgte at betro DEAS administrationen af deres ejendomme. Dette års tilfredshedsundersøgelse blandt DEAS' boligejere viser også, at lejerne er tilfredse med DEAS' serviceydelser.

## Ledelsesberetning

Forventningen til 2020 var en stigning i omsætningen og driftsresultatet i forhold til 2019 som følge af organisk vækst i kerneforretningen, men forventningen var forbundet med en vis usikkerhed som følge af COVID-19-pandemiens indvirkning på en række af vores aktiviteter.

I 2020 faldt DEAS Holding A/S koncernens omsætning med 2,2 mio. kroner til 657,6 mio. kroner mod 659,8 mio. kroner i 2019. Selv om vi har fået nye kunder inden for vores forretningssegmenter ejendomsadministration og kapitalforvaltning, var omsætningsudviklingen uændret som følge af dels negativ indvirkning fra COVID-19-pandemien i dele af vores forretning, dels Danske Shoppingcentres insourcing af en række administrative funktioner for porteføljen af shoppingcentre pr. 1. oktober 2020. Justeret for disse faktorer steg omsætningen i overensstemmelse med forventningerne.

Resultatet af primær drift før af- og nedskrivninger udgjorde 75,2 mio. kroner mod 92,7 mio. kroner i 2019. Driftsresultatet blev påvirket af engangsomkostninger i forbindelse med købet af Aberdeen Standard Investments' nordiske ejendomsaktiviteter samt lavere indtægter i 4. kvartal 2020 som følge af den nye aftale med Danske Shoppingcentre.

Resultatet før skat udgjorde 41,0 mio. kroner mod 60,3 mio. kroner i 2019.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2020 571,9 mio. kroner mod 595,6 mio. kroner pr. 31. december 2019. Dette års finansielle resultater anses for tilfredsstillende.

### **Forventninger til 2021**

For 2021 forventer koncernen en stigning i omsætningen som følge af både organisk vækst inden for kerneforretningsområderne ejendomsadministration og kapitalforvaltning samt vækst fra opkøbte virksomheder og aktiviteter. Som følge af omsætningsfremgangen forventes der også en stigning i driftsresultatet for 2021 justeret for engangsomkostninger i forbindelse med opkøbte aktiviteter.

### **Kapitalberedskab**

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2020 220,1 mio. DKK mod 173,1 mio. DKK pr. 31. december 2019. Ledelsen vurderer kapitalberedskabet som værende tilstrækkeligt.

### **Særlige risici**

#### **Forretningsmæssige risici**

DEAS Holding A/S koncernens væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent ejendomsadministration, rådgivning og god service.

#### **Finansielle risici**

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

#### **Likviditetsrisici**

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

### **Videnressourcer**

DEAS Holding A/S koncernens 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.

## Ledelsesberetning

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.

### Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

DEAS Holding A/S koncernens 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 kapitalforvaltning, 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 koncernen er en del af. DEAS betragter det som en investering i fremtiden at tage ansvar for de sociale og miljømæssige påvirkninger fra koncernens 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 koncernens 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 kapitalforvaltningsaktiviteter og de mange serviceydelser, som koncernen tilbyder i forbindelse med dette.

Der henvises til en nærmere redegørelse for samfundsansvar i koncernrapporten for Dane BidCo ApS samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

### Andel af det underrepræsenterede køn

#### Mål for bestyrelsen

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

#### Kønsfordeling i andre ledelsesniveauer i koncernen

Det er bestyrelsens vurdering, at medlemmer af topledelsen skal udvælges på baggrund af ledelseserfaring, strategierfaring, viden om Corporate Governance, socialt ansvar og et for virksomheden relevant netværk.

Det er koncernens vurdering, at en lige kønsfordeling fører til øget medarbejdertilfredshed. Koncernen arbejder på at øge antallet af det underrepræsenterede køn på alle ledelsesniveauer i organisationen gennem rekruttering og fremmelse, i det omfang der kan findes kandidater med de rette kvalifikationer.

Ved udgangen af 2020 udgør det underrepræsenterede køn, dvs. her kvinder, 28 % i ledelsesgruppen, hvilket er et fald på 5 procentpoint i forhold til udgangen af 2019. Målet for det underrepræsenterede køn på alle ledelsesniveauer i organisationen er en ligelig fordeling på 50/50.

**Hoved- og nøgletal**

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsætning	657.584	659.785	550.886	525.766	501.216
Resultat af primær drift	38.094	56.363	15.144	27.518	27.694
Finansielle poster netto	-753	606	-8.578	-9.283	-9.733
Årets resultat	26.369	45.034	2.879	10.664	11.810
Investeret kapital inklusiv immaterielle anlægsaktiver	384.799	431.354	414.396	172.313	179.712
Investeret kapital eksklusiv immaterielle anlægsaktiver	-47.831	-20.721	-63.976	-17.858	-16.383
Investering i materielle anlægsaktiver	5.228	3.429	3.881	4.209	5.134
Aktiver i alt	787.231	774.485	722.885	324.487	314.138
Egenkapital i alt	571.923	595.554	550.520	62.641	51.977
Langfristede forpligtelser	36.624	13.807	0	170.000	180.000
Kortfristede forpligtelser	174.473	161.145	167.930	89.749	82.161
Overskudsgrad (%)	5,79	8,54	2,75	5,23	5,53
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	4,52	7,86	0,94	18,61	25,63
Soliditetsgrad (%)	72,65	75,90	76,16	19,30	16,55
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	769	780	710	678	666

**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 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12-04-2021

### Direktion

Henrik Dahl Jeppesen  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Thomas Colding-Jørgensen  
Formand

Henrik Dahl Jeppesen  
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 01-01-2020 - 31-12-2020, 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. 31-12-2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- \* Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, 12-04-2021

### Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Kronow  
Statsautoriseret revisor  
mne19708

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne23295

## Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Nettoomsætning		657.584	659.785	0	0
Direkte omkostninger		-25.715	-29.353	0	0
Andre eksterne omkostninger	1	-111.502	-102.485	-11.564	-9.957
Personaleomkostninger	2	-445.118	-435.297	0	0
Af- og nedskrivninger	3	-37.155	-36.287	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>38.094</b>	<b>56.363</b>	<b>-11.564</b>	<b>-9.957</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	4	3.694	3.351	41.322	57.222
Andre finansielle indtægter	5	1.178	1.906	0	0
Finansielle omkostninger	6	-1.931	-1.300	-7.096	-6.712
<b>Resultat før skat</b>		<b>41.035</b>	<b>60.320</b>	<b>22.662</b>	<b>40.553</b>
Skat af årets resultat	7	-14.666	-15.286	3.707	4.481
<b>Årets resultat</b>		<b>26.369</b>	<b>45.034</b>	<b>26.369</b>	<b>45.034</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	8				

## Balance 31. december 2020

	Note	Koncern 2020 tkr.	2019 tkr.	Moderselskab 2020 tkr.	2019 tkr.
<b>Aktiver</b>					
Færdiggjorte udviklingsprojekter	9	11.172	12.794	0	0
Erhvervede kundeforhold	10	214.469	228.336	0	0
Goodwill	11	198.582	210.945	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse	12	8.407	0	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>432.630</b>	<b>452.075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13	7.703	6.555	0	0
Indretning af lejede lokaler	14	2.627	3.735	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.330</b>	<b>10.290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15, 16	0	0	819.649	828.326
Kapitalandele i associerede virksomheder	16, 17	6.430	5.737	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	18	0	4.000	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	19	11.028	0	0	0
Deposita	20	7.770	8.096	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>25.228</b>	<b>17.833</b>	<b>819.649</b>	<b>828.326</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>468.188</b>	<b>480.198</b>	<b>819.649</b>	<b>828.326</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.218	32.952	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		47.679	59.631	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	3.707	3.667
Andre tilgodehavender		7.395	15.542	0	3
Periodeafgrænsningsposter	21	3.848	4.176	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>91.140</b>	<b>112.301</b>	<b>3.707</b>	<b>3.670</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.834	8.931	0	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7.834</b>	<b>8.931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>220.069</b>	<b>173.055</b>	<b>454</b>	<b>459</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>319.043</b>	<b>294.287</b>	<b>4.161</b>	<b>4.129</b>
<b>Aktiver</b>		<b>787.231</b>	<b>774.485</b>	<b>823.810</b>	<b>832.455</b>

## Balance 31. december 2020

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020	2019	2020	2019
		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		11.028	0	0	0
Overført resultat		509.895	544.554	520.923	544.554
Foreslået udbytte		50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Egenkapital</b>		<b>571.923</b>	<b>595.554</b>	<b>571.923</b>	<b>595.554</b>
Hensættelser til udskudt skat	22	3.656	3.979	0	0
Andre hensatte forpligtelser	23	555	0	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.211</b>	<b>3.979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anden gæld		36.624	13.807	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.624</b>	<b>13.807</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.788	10.088	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	251.806	236.796
Selskabsskat		15.961	20.238	0	0
Anden gæld		147.724	130.819	81	105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>174.473</b>	<b>161.145</b>	<b>251.887</b>	<b>236.901</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>211.097</b>	<b>174.952</b>	<b>251.887</b>	<b>236.901</b>
<b>Passiver</b>		<b>787.231</b>	<b>774.485</b>	<b>823.810</b>	<b>832.455</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	24				
Eventualforpligtelser	25				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	26				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	27				
Nærtstående parter	28				

## DEAS Holding A/S

### Egenkapitalopgørelsen

#### Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 01-01-2020	1.000	544.554	50.000	595.554
Betalt udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	-23.631	50.000	26.369
<b>Egenkapital 31-12-2020</b>	<b>1.000</b>	<b>520.923</b>	<b>50.000</b>	<b>571.923</b>

#### Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 01-01-2020	1.000	0	544.554	50.000	595.554
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital overført til reserver	0	11.028	-11.028	0	0
Årets resultat	0	0	-23.631	50.000	26.369
<b>Egenkapital 31-12-2020</b>	<b>1.000</b>	<b>11.028</b>	<b>509.895</b>	<b>50.000</b>	<b>571.923</b>

## Pengestrømsopgørelse

## Koncern

	2020 tkr.	2019 tkr.
Årets resultat	26.369	45.034
Af- og nedskrivninger	37.155	36.287
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-3.694	-3.351
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-1.178	-1.906
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	1.931	1.300
Regulering af skat af årets resultat	14.666	15.286
Ændringer i driftskapital	30.447	-10.680
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>105.696</b>	<b>81.970</b>
Renteindbetalinger og lignende	920	1.904
Renteudbetalinger og lignende	-1.578	-1.262
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>105.038</b>	<b>82.612</b>
Overskydende/betalt selskabsskat	-25	526
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>105.013</b>	<b>83.138</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-11.184	-6.451
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.228	-3.429
Salg af materielle anlægsaktiver	67	572
Indfrielse af ansvarligt lån til associerede selskaber	4.000	0
Modtagne udbytter	3.760	5.555
Køb af virksomhed, netto	-578	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-9.163</b>	<b>-3.753</b>
Tilbagebetaling/optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder	11.952	-37.560
Salg/Udtræk/køb obligationer	0	-1.982
Udbetalt udbytte	-50.000	0
Kapitalejerlån	-10.788	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-48.836</b>	<b>-39.542</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>47.014</b>	<b>39.843</b>
Likvider, primo	173.055	133.212
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>220.069</b>	<b>173.055</b>



## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
Lovpligtig revision	549	494	38	38
Erklæringsopgaver med sikkerhed	50	86	0	0
Skatterådgivning	0	409	0	0
Andre ydelser	440	347	0	21
	<b>1.039</b>	<b>1.336</b>	<b>38</b>	<b>59</b>

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger	405.600	394.716	0	0
Pensioner	29.162	29.833	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.981	5.958	0	0
Andre personaleomkostninger	4.375	4.790	0	0
	<b>445.118</b>	<b>435.297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Heraf udgør vederlag til ledelsen:*

Bestyrelse og direktion	5.658	4.949	0	0
	<b>5.658</b>	<b>4.949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Med henvisning til Årsregnskabsloven § 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.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	769	780	0	0
-----------------------------------	-----	-----	---	---

**3. Af- og nedskrivninger**

Afskrivning på udviklingsprojekter	4.399	3.635	0	0
Afskrivning på kundeforhold	13.867	13.772	0	0
Afskrivning på goodwill	13.770	13.808	0	0
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.015	4.272	0	0
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.108	1.108	0	0
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-4	-308	0	0
	<b>37.155</b>	<b>36.287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	51.290	67.190
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.694	3.351	0	0
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	0	0	-9.968	-9.968
	<b>3.694</b>	<b>3.351</b>	<b>41.322</b>	<b>57.222</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	751	1.627	0	0
Renteindtægter, associerede virksomheder	107	240	0	0
Renteindtægter, kapitalejerlån	240	0	0	0
Renteindtægter, værdipapirer	58	6	0	0
Kursgevinst, værdipapirer	0	0	0	0
Andre finansielle indtægter	22	33	0	0
	<b>1.178</b>	<b>1.906</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	7.093	6.711
Kurstab værdipapirer	37	38	0	0
Låneomkostninger	14	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.880	1.262	3	1
	<b>1.931</b>	<b>1.300</b>	<b>7.096</b>	<b>6.712</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	-15.983	-18.487	3.707	3.667
Regulering af tidligere års skat	1.115	-754	0	0
Årets udskudte skat	220	457	0	-2.685
Regulering af udskudt skat tidligere år	-18	3.498	0	3.499
	<b>-14.666</b>	<b>-15.286</b>	<b>3.707</b>	<b>4.481</b>
<b>8. Forslag til resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000	50.000	50.000
Overført resultat	-23.631	-4.966	-23.631	-4.966
	<b>26.369</b>	<b>45.034</b>	<b>26.369</b>	<b>45.034</b>
<b>9. Færdiggjorte udviklingsprojekter</b>				
Kostpris primo	20.930	16.379	0	0
Tilgang i årets løb	2.777	4.551	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.707</b>	<b>20.930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-8.136	-4.501	0	0
Årets afskrivninger	-4.399	-3.635	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-12.535</b>	<b>-8.136</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.172</b>	<b>12.794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>10. Erhvervede kundeforhold</b>				
Kostpris primo	277.322	275.422	0	0
Tilgang i årets løb	0	1.900	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>277.322</b>	<b>277.322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-48.986	-35.214	0	0
Årets afskrivninger	-13.867	-13.772	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-62.853</b>	<b>-48.986</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>214.469</b>	<b>228.336</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 samt køb af kontrakter fra Administrea ApS. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 20 år baseret på den historiske til- og afgang på kundeforhold.

**11. Goodwill**

Kostpris primo	274.693	276.226	0	0
Tilgang i årets løb	1.407	770	0	0
Afgang i årets løb	0	-2.303	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>276.100</b>	<b>274.693</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-63.748	-49.940	0	0
Årets afskrivninger	-13.770	-13.808	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-77.518</b>	<b>-63.748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>198.582</b>	<b>210.945</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 20 år baseret på, at det følger udviklingen på den historiske til- og afgang af administrationsaftaler.

**12. Udviklingsprojekter under udførelse**

Kostpris primo	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	8.407	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris primo	44.328	42.707	0	0
Tilgang i årets løb	5.228	3.429	0	0
Afgang i årets løb	-124	-1.808	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.432</b>	<b>44.328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-37.773	-35.045	0	0
Årets afskrivninger	-4.015	-4.272	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	59	1.544	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-41.729</b>	<b>-37.773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.703</b>	<b>6.555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Indretning af lejede lokaler</b>				
Kostpris primo	11.077	11.077	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.077</b>	<b>11.077</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-7.342	-6.234	0	0
Årets afskrivninger	-1.108	-1.108	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-8.450</b>	<b>-7.342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.627</b>	<b>3.735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo			858.940	848.660
Tilgang i årets løb			0	15.280
Afgang i årets løb			0	-5.000
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>858.940</b>	<b>858.940</b>
Værdireguleringer primo			-30.614	-77.557
Årets resultat			51.290	67.190
Udbytte			-50.000	0
Amortisering goodwill			-9.967	-9.967
Afgang i årets løb			0	-10.280
<b>Værdireguleringer ultimo</b>			<b>-39.291</b>	<b>-30.614</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>819.649</b>	<b>828.326</b>

## Noter

## 16. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS A/S	Frederiksberg	100,00	703.854	51.290
			<b>703.854</b>	<b>51.290</b>

## Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	5.891	3.029
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	3.791	2.657
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	2.021	1.443
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	702	179
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	452	-17
			<b>12.857</b>	<b>7.291</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>17. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris primo	2.250	2.250	0	0
Afgang i årets løb	-302	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.948</b>	<b>2.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo	3.487	5.331	0	0
Årets resultat	3.695	3.351	0	0
Udbytte	-2.700	-5.195	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>4.482</b>	<b>3.487</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.430</b>	<b>5.737</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 18. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Kostpris primo	4.000	4.000	0	0
Afgang i årets løb	-4.000	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 19. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kostpris primo	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	11.028	0	0	0
	<b>11.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 20. Deposita

Kostpris primo	8.097	9.051	0	0
Tilgang i årets løb	57	74	0	0
Afgang i årets løb	-384	-1.028	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.770</b>	<b>8.097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 21. Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>22. Udskudt skat</b>				
Udskudt skat primo	-3.979	-4.435	0	2.685
Tilkøb af dattervirksomhed	122	0	0	0
Regulering til tidligere år	-19	0	0	0
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	220	456	0	-2.685
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-3.656</b>	<b>-3.979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	-2.612	-2.628	0	0
Materielle anlægsaktiver	-566	-573	0	0
Omsætningsaktiver	-600	-778	0	0
Langfristet gæld	122	0	0	0
	<b>-3.656</b>	<b>-3.979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 23. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til 1 og 5 års gennemgang af leveret ejendom.

### 24. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### 25. Eventualforpligtelser

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

### 26. 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. 503,8.

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. 503,8.

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 og DEAS Asset Management A/S er stillet til sikkerhed for Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 503,8.

Koncernens bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 3.683 er stillet til sikkerhed for Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 503,8.

## Noter

DEAS A/S har afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 5,3 vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryg Garanti til Frederikshavn Kommune.

DEAS A/S har stillet selvskyldnerkaution for Driftsselskabet OPP Svendborg A/S' opfyldelse af sine forpligtelser overfor OPP Retten i Svendborg P/S.

DEAS A/S har til sikkerhed for opfyldelse af OPP Driftsselskabet Vejle A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 20 vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryg Garanti til OPP Vejle P/S. Selskabet har til sikkerhed for opfyldelse af OPP Driftsselskabet Vejle A/S's forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til OPP Vejle P/S på mio.kr. 10.

DEAS A/S har til sikkerhed for opfyldelse af OPS Skovbakkeskolen A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 6,5 vedrørende en driftsgaranti udstedet af Tryg Garanti til Odder Kommune.

DEAS A/S har til sikkerhed for opfyldelse af Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S' forpligtelser afgivet selvskyldnerkaution til Euler Hermes på mio. kr. 0,6 vedrørende en driftsgaranti udstedt af Euler Hermes til OPP Slagelse Sygehus P/S.

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

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

Samlede fremtidige leasingydelser:	Koncern		Moderselskab	
	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Inden for 1 år	19.178	19.754	0	0
Mellem 1 og 5 år	27.749	29.335	0	0
Efter 5 år	52	23	0	0
	<b>46.979</b>	<b>49.112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I ovenstående forpligtelse, indgår lejeforpligtelse på selskabets domicillejemål. Den indgåede lejeaftale, kan opsiges med 12 måneders varsel, dog tidligst med fraflytning den 1. september 2022.

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

## 28. 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	-11.449	0	-11.449	-75
Konsulentomkostninger	0	-5.497	0	0
Renter	751	240	0	-7.093
Tilgodehavender	47.677	10.788	0	0
Gældsforpligtelser	0	3.439	0	251.806

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., Luxembourg.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Holding A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden DEAS Holding A/S og dattervirksomheder, hvori DEAS Holding A/S direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskabet. Der foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5 år
Erhvervede kundeforhold	20 år
Goodwill	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af tilknyttede selskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder erhvervede kundeforhold og udviklingsprojekter, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udviklingsomkostninger opgøres til de direkte medgåede omkostninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede

## Anvendt regnskabspraksis

koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for DEAS Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til kostpris.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til 1 og 5 års gennemgang af leveret ejendom. 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.

### Leasing

En leasingaftale klassificeres som finansiel, når den i al væsentlighed overfører risici og fordele ved at eje det leasede aktiv. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger.