

DEAS Holding A/S

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

CVR-nr. 34455902

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-04-2022

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	25

DEAS Holding A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Holding A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	34455902
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Bestyrelse	Thomas Colding-Jørgensen Rikke Lykke Talchow Bjørn Allentoft
Direktion	Rikke Lykke Talchow, Adm. direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DEAS Group er en førende nordisk strategisk samarbejdspartner inden for ejendomme, der dækker hele værdikæden inden for fast ejendom fra fund management til property management 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 37 mia. EUR (AUM) fordelt på mere end 2.600 ejendomme i alle markedssegmenter med et samlet areal på 13 mio. m².

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.

Som en del af vores strategi, med fokus på profitabel vækst inden for ejendomsforvaltning og asset management i Danmark og nærliggende markeder, købte vi Aberdeen Standard Investments nordiske direkte ejendomsaktiviteter inden for fondsforvaltning og kapitalforvaltning i slutningen af maj 2021, hvilket betød, at DEAS Groups strategi blev udvidet til også at omfatte Sverige, Norge og Finland. Og med tiltrædelsen af Rikke Lykke som ny Group CEO i DEAS Group den 1. august 2021 ønsker DEAS yderligere at styrke sit internationale perspektiv, idet Rikke Lykke skal bistå og accelerere den strategiske udvikling på internationalt plan.

Kvalitets sikring

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.

Digitalisering, analyser og udvikling

I 2021 investerede DEAS yderligere i digitalisering. I Q4 blev etableret en ny digital enhed, der skal sikre, at DEAS Group er med helt i front på det digitale område og dermed kan realisere de mange digitale muligheder, der skal understøtte vores investorer, lejere og beboere.

Ledelsesberetning

Derudover har vi opgraderet en række interne systemer og integreret flere investorer på udlejningsportalen Findbolig.nu. Vi har føjet flere investorer til vores datacube med detaljerede oplysninger om ejendomme, enheder og lejemål, der gør det muligt for vores investorer at producere egne analyser, ligesom vi kan levere bedre indsigt i udviklingen af deres ejendomsportefølje. Robotics Process Automation (RPA) teknologi er blevet introduceret i 2021, og daglige processer udføres nu af robotter til gavn for medarbejdere, lejere og investorer. Derudover har vi investeret i en betydelig opgradering og forbedring af udlejningsportalen Findbolig.nu, som forventes at blive lanceret i første halvår af 2022.

I 2022 vil vi sætte yderligere fokus på digitalisering. Det skal sikre DEAS Groups førerposition inden for digital ejendomsadministration og kapitalforvaltning i Danmark og de øvrige nordiske lande, og samtidig sikre, at DEAS Group leverer digitale løsninger, der skaber værdi for vores investorer, lejere og beboere.

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 fornemteste 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.

I 2021 har de fem prioriteter, som vi arbejdede ud fra, skabt fremgang på de formulerede mål for certificeringer, energimærkning og trivsel, biodiversitet og partnerskaber. Resultaterne i 2021 giver et godt afsæt for at fortsætte på samme måde i 2022, hvor vi løbende vil tilbyde nye services og have stort fokus på certificering af ejendomme. Derudover vil vi i 2022 opprioritere den sociale bæredygtighed. Det vil sige, at vi vil agere på de behov, vi ser, og vi vil understøtte fællesskabsfølelsen, ligesom vi vil være nærværende. Med andre ord, vi vil have endnu større fokus på, hvordan vi kan gøre en positiv forskel.

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 konkrete prioriteter på samarbejde og partnerskaber med investorer, beboere, leverandører og lejere.

For en uddybning af vores CSR strategi, herunder vores 5 prioriteter, henvises til vores CSR-rapport, der kan findes på www.deasgroup.com/csrreport.

Udviklingen i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Med henblik på at ekspandere på det nordiske marked over overtog DEAS Group i 2021 Aberdeen Standard Investments (ASI) nordiske direkte ejendomsforretning, der omfatter fast ejendom i Sverige, Norge, Finland og Danmark.

DEAS Asset Management A/S, det uafhængige datterselskab i koncernen, forvalter de erhvervede portefølje- og kapitalforvaltningsaktiviteter og overtog i forbindelse med transaktionen ca. 70 medarbejdere.

Transaktionen positionerer 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 var uændrede i forhold til 2020. Selv om vi har fået nye kunder inden for vores forretningssegmenter ejendomsadministration og kapitalforvaltning, var omsætningsudviklingen uændret, som følge af en kundes insourcing af en række administrative funktioner for porteføljen af shoppingcentre pr. 1. oktober 2020. Justeret for disse faktorer steg omsætningen i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsesberetning

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

I 2021 steg omsætningen for DEAS Holding koncernen med 119,6 mio. kroner til 777,2 mio. kroner mod 657,6 mio. kroner i 2020.

Resultatet af primær drift før af- og nedskrivninger udgjorde 79,4 mio. kroner mod 75,2 mio. kroner i 2020. Driftsresultatet for 2021 blev påvirket af betydelige engangsomkostninger bl.a. i forbindelse med overtagelsen af ASIs nordiske ejendomsaktiviteter.

Resultatet før skat udgjorde 47,3 mio. kroner mod 41,0 mio. kroner i 2020.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2021 554,2 mio. kroner mod 571,9 mio. kroner pr. 31. december 2020.

Dette års finansielle resultater anses for tilfredsstillende.

Forventninger til 2022

For 2022 forventer DEAS Gruppen 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 2022, justeret for engangsomkostninger i forbindelse med opkøb.

Kapitalberedskab

Det likvide beredskab udviser pr. 31. december 2021 125,0 mio. kroner mod 220,1 mio. kroner pr. 31. december 2020. 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 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.

Ledelsesberetning

DEAS har udarbejdet en Politik for Dataetik, der kan findes på 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

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 samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

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 overliggende 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.

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	777.224	657.584	659.785	550.886	525.766
Resultat af primær drift	34.318	38.094	56.363	15.144	27.518
Finansielle poster netto	9.032	-753	606	-8.578	-9.283
Årets resultat	32.225	26.369	45.034	2.879	10.664
Investeret kapital inklusiv immaterielle anlægsaktiver	459.354	384.799	431.354	414.396	172.313
Investeret kapital eksklusiv immaterielle anlægsaktiver	-78.920	-47.831	-20.721	-63.976	-17.858
Investering i materielle anlægsaktiver	9.860	5.228	3.429	3.881	4.209
Aktiver i alt	817.793	787.231	774.485	722.885	324.487
Egenkapital i alt	554.173	571.923	595.554	550.520	62.641
Langfristede forpligtelser	31.276	36.624	13.807	0	170.000
Kortfristede forpligtelser	226.674	174.473	161.145	167.930	89.749
Overskudsgrad (%)	4,42	5,79	8,54	2,75	5,23
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	5,72	4,52	7,86	0,94	18,61
Soliditetsgrad (%)	67,76	72,65	75,90	76,16	19,30
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	810	769	780	710	678

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Investeret kapital er defineret som summen af langfristede aktiver samt nettoarbejdskapital.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket kortfristede investeringer i værdipapirer, leverandørgæld og andre gældsforpligtelser samt øvrige driftsmæssige kortfristede forpligtelser.

Overskudsgrad (%)	=	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$
Soliditetsgrad (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26-04-2022

Direktion

Rikke Lykke Talchow
Adm. direktør

Bestyrelse

Thomas Colding-Jørgensen
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 01-01-2021 - 31-12-2021, 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. 31-12-2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, 26-04-2022

Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor
mne19708

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Nettoomsætning		777.224	657.584	0	0
Direkte omkostninger		-46.087	-25.715	0	0
Andre eksterne omkostninger	1	-147.743	-111.502	-18.323	-11.564
Personaleomkostninger	2	-504.001	-445.118	0	0
Af- og nedskrivninger	3	-45.075	-37.155	0	0
Driftsresultat		34.318	38.094	-18.323	-11.564
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	4	3.960	3.694	49.769	41.322
Andre finansielle indtægter	5	10.754	1.178	0	0
Finansielle omkostninger	6	-1.722	-1.931	-4.039	-7.096
Resultat før skat		47.310	41.035	27.407	22.662
Skat af årets resultat	7	-15.085	-14.666	4.818	3.707
Årets resultat		32.225	26.369	32.225	26.369
Forslag til resultatdisponering	8				

Balance 31. december 2021

	Note	Koncern 2021 tkr.	2020 tkr.	Moderselskab 2021 tkr.	2020 tkr.
Aktiver					
Færdiggjorte udviklingsprojekter	9	8.978	11.172	0	0
Erhvervede kundeforhold	10	304.678	214.469	0	0
Goodwill	11	212.020	198.582	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse	12	12.598	8.407	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		538.274	432.630	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13	12.849	7.703	0	0
Indretning af lejede lokaler	14	2.266	2.627	0	0
Materielle anlægsaktiver		15.115	10.330	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15, 16	0	0	569.439	819.649
Kapitalandele i associerede virksomheder	16, 17	7.039	6.430	0	0
Andre tilgodehavender	18	4.989	0	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	19	11.414	11.028	0	0
Deposita	20	8.758	7.770	0	0
Finansielle anlægsaktiver		32.200	25.228	569.439	819.649
Anlægsaktiver		585.589	468.188	569.439	819.649
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.040	32.218	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	47.679	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	4.837	3.707
Andre tilgodehavender		18.925	7.395	0	0
Periodeafgrænsningsposter	21	8.474	3.848	0	0
Tilgodehavender		100.439	91.140	4.837	3.707
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.750	7.834	0	0
Værdipapirer og kapitalandele		6.750	7.834	0	0
Likvide beholdninger		125.015	220.069	144	454
Omsætningsaktiver		232.204	319.043	4.981	4.161
Aktiver		817.793	787.231	574.420	823.810

Balance 31. december 2021

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		11.414	11.028	0	0
Reserve for valutaomregning		25	0	25	0
Overført resultat		541.734	509.895	553.148	520.923
Foreslået udbytte		0	50.000	0	50.000
Egenkapital		554.173	571.923	554.173	571.923
Hensættelser til udskudt skat	22	5.115	3.656	0	0
Andre hensatte forpligtelser	23	555	555	0	0
Hensatte forpligtelser		5.670	4.211	0	0
Anden gæld		31.276	36.624	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	24	31.276	36.624	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.458	10.788	15	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.905	0	20.156	251.806
Selskabsskat		15.123	15.961	0	0
Anden gæld		149.188	147.724	76	81
Kortfristede gældsforpligtelser		226.674	174.473	20.247	251.887
Gældsforpligtelser		257.950	211.097	20.247	251.887
Passiver		817.793	787.231	574.420	823.810
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	25				
Eventualforpligtelser	26				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	27				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	28				
Nærtstående parter	29				

Egenkapitaloppgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutaomregning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 01-01-2021	1.000	0	520.923	50.000	571.923
Betalt udbytte	0		0	-50.000	-50.000
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	25	0	0	25
Årets resultat	0	0	32.225	0	32.225
Egenkapital 31-12-2021	1.000	25	553.148	0	554.173

Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Reserve for valutaomregning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 01-01-2021	1.000	11.028	0	509.895	50.000	571.923
Betalt udbytte	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	0	25	0	0	25
Årets resultat	0	386	0	31.839	0	32.225
Egenkapital 31-12-2021	1.000	11.414	25	541.734	0	554.173

Pengestrømsopgørelse

Koncern

	2021 tkr.	2020 tkr.
Årets resultat	32.225	26.369
Af- og nedskrivninger	45.075	37.155
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-3.960	-3.694
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-10.754	-1.178
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	1.722	1.931
Regulering af skat af årets resultat	15.085	14.666
Ændringer i driftskapital	-54.584	30.447
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	24.809	105.696
Renteindbetalinger og lignende	1.188	920
Renteudbetalinger og lignende	-1.193	-1.578
Pengestrømme fra ordinær drift	24.804	105.038
Overskydende/betalt selskabsskat	0	-25
Pengestrøm fra driftsaktivitet	24.804	105.013
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-6.658	-11.184
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.860	-5.228
Salg af materielle anlægsaktiver	121	67
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	-1.324	0
Indfrielse af ansvarligt lån til associerede selskaber	0	4.000
Modtagne udbytter	15.990	3.760
Udlån	-4.909	0
Køb af virksomhed, netto	-130.266	-578
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-136.906	-9.163
Tilbagebetaling/optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder	70.769	11.952
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt	-5.840	0
Salg/Udtræk/køb obligationer	2.119	0
Udbetalt udbytte	-50.000	-50.000
Kapitalejerlån	0	-10.788
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	17.048	-48.836
Ændringer i likvider	-95.054	47.014
Likvider, primo	220.069	173.055
Likvider, ultimo	125.015	220.069

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision	908	549	39	38
Erklæringsopgaver med sikkerhed	51	50	0	0
Skatterådgivning	10	0	0	0
Andre ydelser	221	440	0	0
	1.190	1.039	39	38
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	449.287	405.600	0	0
Pensioner	36.778	29.162	0	0
Andre omkostninger til social sikring	13.130	5.981	0	0
Andre personaleomkostninger	4.806	4.375	0	0
	504.001	445.118	0	0
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Bestyrelse (og direktion i 2020)	3.860	5.658	0	0
Direktion	5.060	0	0	0
	8.920	5.658	0	0
Med henvisning til Årsregnskabslovens §98b, stk. 3 oplyses det samlede vederlag for 2020 til bestyrelse og direktion, da oplysningerne ellers vil føre til, at der præsenteres beløb for et enkelt ledelsesmedlem.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	810	769	0	0
3. Af- og nedskrivninger				
Afskrivning på udviklingsprojekter	4.661	4.399	0	0
Afskrivning på kundeforhold	19.294	13.867	0	0
Afskrivning på goodwill	15.495	13.770	0	0
Afskrivning andre anlæg, driftsmidler og inventar	4.412	4.015	0	0
Afskrivning indretning lejede lokaler	1.135	1.108	0	0
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	78	-4	0	0
	45.075	37.155	0	0
4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	59.737	51.290
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.960	3.694	0	0
Regulering goodwill i tilknyttede virksomheder	0	0	-9.968	-9.968
	3.960	3.694	49.769	41.322

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
5. Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	225	751	0	0
Renteindtægter, associerede virksomheder	0	107	0	0
Renteindtægter, kapitalejerlån	386	240	0	0
Valutakursreguleringer	1.068	0	0	0
Udbytte	8.896	0	0	0
Andre finansielle indtægter	179	80	0	0
	10.754	1.178	0	0
6. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	4.036	7.093
Kurstab værdipapirer	37	37	0	0
Låneomkostninger	68	14	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.617	1.880	3	3
	1.722	1.931	4.039	7.096
7. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-15.202	-15.983	4.837	3.707
Regulering af tidligere års skat	-109	1.115	-19	0
Årets udskudte skat	182	220	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	44	-18	0	0
	-15.085	-14.666	4.818	3.707
8. Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	50.000
Overført resultat	32.225	26.369	32.225	-23.631
	32.225	26.369	32.225	26.369
9. Færdiggjorte udviklingsprojekter				
Kostpris primo	23.707	20.930	0	0
Tilgang i årets løb	2.467	2.777	0	0
Kostpris ultimo	26.174	23.707	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-12.535	-8.136	0	0
Årets afskrivninger	-4.661	-4.399	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-17.196	-12.535	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.978	11.172	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
10. Erhvervede kundeforhold				
Kostpris primo	277.322	277.322	0	0
Tilgang i årets løb	109.503	0	0	0
Kostpris ultimo	386.825	277.322	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-62.853	-48.986	0	0
Årets afskrivninger	-19.294	-13.867	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-82.147	-62.853	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	304.678	214.469	0	0

Erhvervede kundeforhold vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen af Dan-Ejendomme Holding A/S, aktiviteten i REC Administration A/S, købet af Nordea Ejendomsinvestering A/S, 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.

11. Goodwill

Kostpris primo	276.100	274.693	0	0
Tilgang i årets løb	28.933	1.407	0	0
Kostpris ultimo	305.033	276.100	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-77.518	-63.748	0	0
Årets afskrivninger	-15.495	-13.770	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-93.013	-77.518	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	212.020	198.582	0	0

Goodwill opstået i forbindelse med virksomhedssammenslutninger og -overtagelser, er på overtagelsestidspunktet fordelt på de pengestrømsfrembringende enheder i DEAS A/S. Den forventede levetid på selskabets goodwill er vurderet til 10-20 år baseret på, at det følger udviklingen på den historiske til- og afgang af administrationsaftaler.

12. Udviklingsprojekter under udførelse

Kostpris primo	8.407	0	0	0
Tilgang i årets løb	4.191	8.407	0	0
Kostpris ultimo	12.598	8.407	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.598	8.407	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	49.432	44.328	0	0
Tilgang i årets løb	9.758	5.228	0	0
Afgang i årets løb	-200	-124	0	0
Kostpris ultimo	58.990	49.432	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-41.729	-37.773	0	0
Årets afskrivninger	-4.412	-4.015	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	59	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-46.141	-41.729	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.849	7.703	0	0
14. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris primo	11.077	11.077	0	0
Tilgang i årets løb	774	0	0	0
Kostpris ultimo	11.851	11.077	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-8.450	-7.342	0	0
Årets afskrivninger	-1.135	-1.108	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-9.585	-8.450	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.266	2.627	0	0
15. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo			858.940	858.940
Kostpris ultimo			858.940	858.940
Værdireguleringer primo			-39.291	-30.614
Årets resultat			59.737	51.290
Udbytte			-300.000	-50.000
Amortisering goodwill			-9.968	-9.967
Valutakursregulering			21	0
Værdireguleringer ultimo			-289.501	-39.291
Regnskabsmæssig værdi ultimo			569.439	819.649

Noter

16. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS A/S	Frederiksberg	100,00	463.611	59.737
			463.611	59.737

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	6.663	2.772
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	3.955	3.164
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	1.899	1.378
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S	Frederiksberg	50,00	658	156
OPS Østerbro Skøjtehal A/S	Frederiksberg	50,00	904	451
			14.079	7.921

	Koncern		Moderselskab	
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
17. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	1.948	2.250	0	0
Afgang i årets løb	0	-302	0	0
Kostpris ultimo	1.948	1.948	0	0
Værdireguleringer primo	4.482	3.487	0	0
Årets resultat	3.959	3.695	0	0
Udbytte	-3.350	-2.700	0	0
Værdireguleringer ultimo	5.091	4.482	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.039	6.430	0	0
18. Andre tilgodehavender				
Kostpris primo	0	0	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.989	0	0	0
Kostpris ultimo	4.989	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.989	0	0	0
19. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Kostpris primo	11.028	0	0	4.000
Tilgang i årets løb	386	11.028	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0	-4.000
Kostpris ultimo	11.414	11.028	0	0
20. Deposita				
Kostpris primo	7.770	8.097	0	0
Tilgang i årets løb	988	57	0	0
Afgang i årets løb	0	-384	0	0
Kostpris ultimo	8.758	7.770	0	0

Noter

21. Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
22. Udskudt skat				
Udskudt skat primo	-3.656	-3.979	0	0
Tilkøb af dattervirksomhed	-1.674	122	0	0
Regulering til tidligere år	48	-19	0	0
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	167	220	0	0
Saldo ultimo	-5.115	-3.656	0	0
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	-9.143	-2.612	0	0
Materielle anlægsaktiver	-923	-566	0	0
Omsætningsaktiver	-469	-600	0	0
Langfristet gæld	122	122	0	0
Skattemæssigt underskud	5.298	0	0	0
	-5.115	-3.656	0	0

23. Andre hensatte forpligtelser

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

24. 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	Forfald	Forfald
	indenfor 1 år	mellem 1 og 5 år	efter 5 år
Anden gæld	629	2.903	28.373
	629	2.903	28.373

25. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er, bortset fra opmærksomheden på den tragiske krig i Ukraine (nævnt i ledelsesberetningen), ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter

26. Eventualforpligtelser

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

27. 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. 549,6.

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. 549,6.

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. 549,6.

Koncernens bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 2.922 er stillet til sikkerhed for Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør mio.kr. 549,6.

DEAS A/S har afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på mio.kr. 5,7 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

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

Samlede fremtidige leasingydelser:	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Inden for 1 år	27.382	19.178	0	0
Mellem 1 og 5 år	36.747	27.749	0	0
Efter 5 år	149	52	0	0
	64.278	46.979	0	0

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

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

29. 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	Andre nærtstående parter	Moder	Andre nærtstående parter
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Administrationsomkostninger	-18.203	0	-18.203	-75
Konsulentomkostninger	0	-2.708	0	0
Renter	225	386	0	-4.036
Tilgodehavender	0	11.414	0	0
Gældsforpligtelser	38.903	0	0	20.156

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.ár.l., Luxemborg.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Holding A/S for 2021 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.

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

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

Anvendt regnskabspraksis

afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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

Generelt

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

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

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Colding-Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:14985256

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-25 11:27:33 UTC

NEM ID 

Bjørn Allentoft

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:96372828

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-25 12:14:12 UTC

NEM ID 

Rikke Lykke

Adm. direktør

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:10959569

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-04-25 19:49:16 UTC

NEM ID 

Rikke Lykke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:10959569

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-04-25 19:49:16 UTC

NEM ID 

Lars Kronow

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: PID:9208-2002-2-966471939633

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-04-26 06:38:30 UTC

NEM ID 

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: CVR:33963556-RID:20493265

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-04-26 08:59:12 UTC

NEM ID 

Bjørn Allentoft

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:96372828

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-26 09:18:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 12MWM-QHZHI-8BXEE-JQZD3-YAQJG-WMFEA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>