

  
12 MAJ 2016  
pertho


## **DEAS Property Asset Management A/S**

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35 48 57 75

### **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. april 2016

  
Morten Østrup Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Hoved- og nøgletal .....	6
Ledelsespåtegning .....	7
Den uafhængige revisors erklæringer.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	12
Noter .....	15

## **DEAS Property Asset Management A/S**

### **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	DEAS Property Asset Management A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
E-mail	Info@deas.dk
Hjemmeside	www.deas.dk www.deas.com (engelsk)
CVR-nr.	35 48 57 75
Stiftelsesdato	30. september 2013
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Bo Heide-Ottosen, Formand Morten Østrup Møller Finn Sture Madsen
<b>Direktion</b>	Christian Melgaard, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

## **DEAS Property Asset Management A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Hovedaktivitet**

DEAS Property Asset Management A/S er forvalter af alternative investeringsfonde under tilsyn af Finanstilsynet.

DEAS Property Asset Management A/S har med virkning pr. 1. juli 2014 erhvervet forretningsaktiviteten 'Property Asset Management' fra DEAS A/S. DEAS Property Asset Management A/S har i 2014 opnået tilladelse fra Finanstilsynet til at udøve forvaltningsvirksomhed i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Der henvises til [www.deas.dk](http://www.deas.dk) for yderligere oplysninger.

#### **Udvikling i året**

Selskabets resultat for 2015 udviser T.DKK 2.228 mod et resultat på T.DKK 1.018 for 2013/14.

Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på T.DKK 8.246.

Selskabet har i året realiseret forventningerne til 2015. I årets løb er såvel den forvaltede formue og antallet af kunder steget, den realiserede omsætning samt årets resultat er som følge heraf forøget betydelig.

I henhold til lovgivningen om forvaltere af alternative investeringsfonde er selskabet underlagt et lovpligtigt kapitalgrundlag, der pr. 31. december 2015 udviser T.DKK 1.492. Denne kapital skal i henhold til lovgivningen være placeret i likvider eller let omsættelige værdipapirer som børsnoterede obligationer. Selskabets ledelse har som følge heraf besluttet at selskabet som minimum binder T.DKK 2.063 i børsnoterede obligationer. Pr. 31. december udviser selskabets faktiske kapitalgrundlag T.DKK 9.838.

#### **Særlige risici**

##### **Forretningsmæssige risici**

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

##### **Finansielle risici**

Selskabet er som følge af sin soliditet og sit finansielle beredskab kun begrænset eksponeret over for ændringer i renteniveauet.

Selskabets værdipapirinvesteringer foretages inden for rammerne af en investeringspolitik, hvorefter afkastet af selskabets investering af overskudslikviditet søges optimeret uden at påføre selskabet væsentlige finansielle risici. Selskabets disponible likviditet placeres i likvide, danske børsnoterede obligationer med kort løbetid.

Selskabet er kun begrænset eksponeret i andre valutaer end DKK.

##### **Viden ressourcer**

Selskabets væsentligste viden ressourcer udgøres af medarbejdere, knowhow, teknologi og processer.

Medarbejderne med deres viden og kompetencer rummer sammen med satsningen på udvikling og udstrakt anvendelse af informationsteknologi nøglen til at sikre selskabets fortsatte udvikling. Selskabet udvikler til stadighed sin rådgivning til kunderne både i omfang og i faglig dybde. Det stiller krav om uddannelse og udvikling af medarbejderne, ligesom det stiller krav om, at medarbejderne generelt har et højt kompetenceniveau.

##### **Forventninger til 2016**

Det er forventningen, at selskabet i 2016 vil øge forretningsomfanget med eksisterende kunder og indgå aftaler med nye kunder. På den baggrund forventes en stigning i den samlede formue under forvaltning. Der forventes endvidere en stigning i såvel omsætning som resultat i forhold til 2015.



**DEAS Property Asset Management A/S**

**Ledelsesberetning**

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## DEAS Property Asset Management A/S

### Hoved- og nøgletal

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

	2015	2013/14
Administrationsgebyrer	9.642	3.621
Udgifter til personale og administration	6.857	2.906
Resultat før finansielle poster	2.945	1.333
Årets resultat	2.228	1.018
Egenkapital	8.246	6.018
Aktiver i alt	10.358	7.762
Solvensprocent (%)	79,6	77,5
Egenkapitalens forrentning før skat (%)	40,84	22,47
Egenkapitalens forrentning efter skat (%)	31,24	16,91
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	5	3
Antal foreninger under administration	3	2
Antal afdelinger under administration	0	0
Formue under administration	5.114.405	2.727.122

Beløb for 2013/14, omhandler perioden 30. september 2013 - 31. december 2014

## **DEAS Property Asset Management A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for DEAS Property Asset Management A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative Investeringsfonde.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Frederiksberg, den 26. april 2016

#### **Direktion**



Christian Møgaard  
Adm. direktør

#### **Bestyrelse**



Bo Helde-Ottosen  
Formand



Morten Østrup Møller



Finn Sture Madsen

**DEAS Property Asset Management A/S**  
**Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejeren i DEAS Property Asset Management A/S**

**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Property Asset Management A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor Intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. april 2016

**Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33 96 35 56



Lars Kronow  
Statsautoriseret revisor



Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor



**Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

	Note	2015 T.DKK	30.09.2013- 31.12.2014 T.DKK
Administrationsgebyrer	1	9.642	3.621
Andre driftsindtægter		160	618
Udgifter til personale og administration	2, 3	<u>-6.857</u>	<u>-2.906</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.945</b>	<b>1.333</b>
Finansielle indtægter	4	115	120
Finansielle omkostninger	5	0	-4
Kursreguleringer	6	<u>-147</u>	<u>-96</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.913</b>	<b>1.352</b>
Skat af årets resultat	7	<u>-685</u>	<u>-334</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.228</u></b>	<b><u>1.018</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.228</u>	<u>1.018</u>
		<b><u>2.228</u></b>	<b><u>1.018</u></b>

**DEAS Property Asset Management A/S**

**Balance 31. december 2015**

	<b>Note</b>	<b>2015 T.DKK</b>	<b>2014 T.DKK</b>
<b>Aktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>520</u>	<u>3.366</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>520</u>	<u>3.366</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>			
Obligationer til dagsværdi	8	<u>4.168</u>	<u>4.275</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<u>4.168</u>	<u>4.275</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.670</u>	<u>121</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>10.358</u>	<u>7.762</u>

## DEAS Property Asset Management A/S

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 T.DKK	2014 T.DKK
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	9	5.000	5.000
Overført resultat		3.246	1.018
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10</b>	<b>8.246</b>	<b>6.018</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Selskabsskat		685	334
Anden gæld		1.427	1.410
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.112</b>	<b>1.744</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.358</b>	<b>7.762</b>
Nærtstående parter	11		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv	13		
Forretningsmæssige risici	14		

## DEAS Property Asset Management A/S

### Anvendt regnskabspraksis

Selskabet indgår i Dane BidCo ApS-koncernen, hvor der udarbejdes pengestrømsopgørelse samt indgår beskrivelse af selskabets politikker, som vedrører Corporate Social Responsibility.

#### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2013/14.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde. Årsregnskabet præsenteres i danske kroner. Regnskabsåret omfatter perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at disse indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger på tidspunktet for deres afholdelse, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at disse medfører afståelse af fremtidige økonomiske fordele, og når 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden perioderegnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

##### Resultatopgørelsen

###### Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrer består af asset management honorarer samt af honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Administrationsgebyr måles eksklusiv eventuel moms og indregnes, efterhånden som den aftalte ydelse kan færdigmeldes, og indtægten kan opgøres pålideligt.

###### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af honorarer for enkeltstående opgaver, der ligger udenfor asset management aktiviteten. Andre driftsindtægter måles eksklusiv eventuel moms og indregnes, efterhånden som den aftalte ydelse kan færdigmeldes, og indtægten kan opgøres pålideligt.

###### Udgifter til personale og administration

Under posten udgifter til personale og administration indregnes omkostninger, der afholdes til administrative personale, ledelsen samt omkostninger til kontorlokaler, kontorhold og it.

###### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

###### Kursreguleringer

Kursreguleringer indeholder kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer.

###### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## DEAS Property Asset Management A/S

### Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med tilknyttede virksomheder fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavender for salg af vare- og tjenesteydelser.

Tilgodehavender bliver ved første indregning målt til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi fratrukket tab ved værdiforringelse. Nedskrivninger foretages på såvel individuelt niveau som på porteføljeniveau ved anvendelse af en hensættelseskonto.

#### Obligationer til dagsværdi

Obligationer bliver indregnet under kortfristede aktiver til dagsværdi på handelsdatoen og bliver efterfølgende målt til dagsværdi, svarende til børskurs for børsnoterede papirer og til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af markedsdato samt anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede værdipapirer. Ændringer i dagsværdien bliver løbende indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster, da investeringerne foretages inden for rammerne af en vedtaget investeringsstrategi.

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte bliver indregnet som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse 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 fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

#### Anden gæld

Anden gæld bliver målt til amortiseret kostpris.

#### 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.

Selskabet har alene indgået aftaler om operationel leasing. Leasingydelserne indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings 'Anbefallinger

**DEAS Property Asset Management A/S**

**Anvendt regnskabspraksis**

**& Nøgletal 2015<sup>1</sup>.**

Solvensprocent	=	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$
Egenkapitalens forrentning før skat	=	$\frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$
Egenkapitalens forrentning efter skat	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

## DEAS Property Asset Management A/S

### Noter

	2015	30.09.2013-3 1.12.2014
<b>1. Administrationsgebyrer</b>		
DEAS Invest I A/S	4.824.508	1.234.569
UniPension	4.484.438	2.386.064
Coller	333.333	0
	<u>9.642.279</u>	<u>3.620.633</u>
<b>2. Udgifter til personale og administration</b>		
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab		
Revision	20.000	20.000
Regnskabsmæssig assistance	15.000	0
	<u>35.000</u>	<u>20.000</u>
<b>3. Udgifter til personale og administration</b>		
Lønninger	3.583.882	1.501.551
Pensioner	161.065	78.937
Omkostninger til social sikring	37.375	17.383
Andre personaleomkostninger	9.106	3.018
	<u>3.791.428</u>	<u>1.600.889</u>
<i>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:</i>		
Direktion, 1 person	1.628.087	810.616
Bestyrelse, 3 personer	0	0
	<u>1.628.087</u>	<u>810.616</u>
<i>Fordeling af vederlag til direktion</i>		
Fast vederlag	1.628.087	810.616
Variabel vederlag	0	0
	<u>1.628.087</u>	<u>810.616</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>5</u>	<u>3</u>
Der tilfalder direktionen en fast årlig løn, inkl. pensionsbidrag, der af bestyrelsen opfattes som markedskonform. Bestyrelsen revurderer årligt den faste løn.		
Direktionen har i tillæg til den faste løn ret til en variabel løn, der udløses såfremt direktionens indsats i det forgangne kalenderår opfylder de af bestyrelsens opstillede kriterier for tildeling af variabel løn.		
Den variable løn må maksimalt udgøre 30 % af direktionens faste løn.		
Væsentlige risikotagere Væsentlige risikotagere for DEAS Property Asset Management A/S udgøres af selskabets direktion.		
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, obligationer	113.712	119.592
Renteindtægter, kreditinstitutter	837	297
Finansielle indtægter i alt	<u>114.549</u>	<u>119.889</u>

## DEAS Property Asset Management A/S

### Noter

	2015	30.09.2013-3 1.12.2014
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige renteudgifter	302	4.214
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>302</b>	<b>4.214</b>
<b>6. Kursreguleringer</b>		
Obligationer	146.664	96.450
<b>Kursreguleringer i alt</b>	<b>146.664</b>	<b>96.450</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	684.861	334.352
	<b>684.861</b>	<b>334.352</b>

Den effektive skatteprocent er opgjort til 23,5 % for indkomståret 2015.

### 8. Obligationer til dagsværdi

Alle finansielle aktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, og dagsværdireguleringerne føres løbende over resultatopgørelsen.

Selskabet har alene investeret i børsnoterede værdipapirer, der giver mulighed for afkast i form af renter og kursgevinster på obligationer. Værdipapirer er de eneste finansielle instrumenter i selskabet.

	2015	2014
<b>9. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital	5.000.000	0
Indskud ved stiftelse	0	5.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>

Aktiekapitalen har i perioden 30.09.2013 til 31.12.2015 været uændret.

Aktiekapitalen består af 5.000.000 aktier á nominelt 1 kr.  
Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

### 10. Egen- og Basiskapital

	Aktie kapital	Overført resultat	I alt
Primo 2015	5.000.000	1.018.062	6.018.062
Årets resultat	0	2.227.828	2.227.828
Ultimo 2015	<b>5.000.000</b>	<b>3.245.890</b>	<b>8.245.890</b>



## DEAS Property Asset Management A/S

### Noter

#### 11. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem DEAS Property Asset Management A/S og DEAS A/S, angående de ejendomme der forvaltes af DEAS Property Asset Management A/S.

DEAS Holding A/S har bestemmende indflydelse på DEAS A/S.

DEAS Property Asset Management A/S indgår i Dane BidCo ApS Koncernen, Frederiksberg, hvor der udarbejdes koncernregnskab, samt i den overliggende Dane TopCo ApS koncern, Frederiksberg, hvor der ligeledes udarbejdes koncernregnskab.

#### 12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

##### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning indtil 12. august 2015 med DEAS Holding A/S som administrationselskab og fra 12. august 2015 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.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

##### Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på T.DKK 5.670 er stillet til sikkerhed for de tilknyttede virksomheder DEAS A/S og Dane BidCo ApS' prioritetsgæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 250 mio.

Leasingforpligtelser for operationel leasing	2015	2014
Samlede fremtidige leasingydelse	0	
Inden for 1 år	82.692	82.692
Mellem 1 og 5 år	6.891	89.583
Efter 5 år	0	0
	<u>89.583</u>	<u>172.275</u>

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

#### 13. Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

##### Definitioner

(BF) – bestyrelsesformand

(BM) – bestyrelsesmedlem

(AD) – Administrerende direktør

(D) – direktør

##### Bestyrelsen

Bo Heide-Ottosen - (BF) - indtrådt i bestyrelsen ved stiftelse af selskabet

Morten Østrup Møller - (BM) - indtrådt i bestyrelsen ved stiftelse af selskabet

Finn Sture Madsen - (BM) - indtrådt i bestyrelsen ved stiftelse af selskabet.

##### Direktion

Christian Melgaard (AD) - indtrådt i direktionen ved stiftelse af selskabet

## DEAS Property Asset Management A/S

### Noter

#### Ledelseshverv

##### Bo Heide-Ottosen

Dane TopCo ApS (D), Dane MidCo ApS (D), Dane BidCo ApS (D), DEAS Property Asset Management A/S (BF), DEAS Holding A/S (BF), DEAS A/S (BF), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BF), DEAS Ejendomsmæglerelskab A/S (BM), Kuben Ejendomsadministration A/S (BF), OPS Skovbakkeskolen A/S (BM), Driftsselskabet OPP Svendborg A/S (BM), Driftsselskabet OPP Vejle A/S (BM), Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S (BM) og OPS Frederikshavn Byskole A/S (BM).

##### Morten Østrup Møller

Kuben Ejendomsadministration A/S (BM), DEAS Property Asset Management A/S (BM), DEAS A/S (BM), DEAS Holding A/S (BM), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BM), Carlsbergfondets Forskerboliger (D), Ejendomsaktieselskabet C.F. Richsvej 99-101 (D), Ejendomsaktieselskabet 'Haraldsborg' (D), Ejendoms-aktieselskabet Søborg Huse (D), DEAS Ejendomsmæglerelskab A/S (BM), Ejendomsaktieselskabet 'Munken' (D), A/S Høeghsmindes Parkbebyggelse (D), Ejendomsaktieselskabet 'Ved Boldparken' (D), Ejendomsselskabet Tolstedhave P/S (BF), Ejendomsselskabet Søndre Fasanvej P/S (BF), Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S (BF), Ejendomsselskabet Slåenhøj P/S (BF), Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S (BF), Ejendomsselskabet Sankt Gertrudsstræde P/S (BF), Ejendomsselskabet Rådhusvej P/S (BF), Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S (BF), Ejendomsselskabet Rytterparken P/S (BF), Ejendomsselskabet Rundforbiparken P/S (BF), Ejendomsselskabet Rosavej P/S (BF), Ejendomsselskabet Randersgade P/S (BF), Ejendomsselskabet Lyngholmparken P/S (BF), Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S (BF), Ejendomsselskabet Klosterengen P/S (BF), Ejendomsselskabet Henriettevej P/S (BF), Ejendomsselskabet Hellerupvej P/S (BF), Ejendomsselskabet Gyvelholm P/S (BF), Ejendomsselskabet Duemosepark P/S (BF), Ejendomsselskabet Dambakken P/S (BF), Ejendomsselskabet Christiansvænget P/S (BF) og Ejendomsselskabet Annasvej P/S (BF).

##### Finn Sture Madsen

DEAS Property Asset Management A/S (BM)

##### Christian Melgaard

K/S Fyrtårnet (BM), K/S Hauptstrasse, Brandenburg, K/S Darmstadt City (BM), Komplementarselskabet Worcester, UK (BM), DEAS Property Asset Management A/S (AD), Collier Partners 629 Haraldco ApS (D) - herunder (D) for 22 komplementarselskaber, Ejendomsselskabet Tolstedhave P/S (D), Ejendomsselskabet Søndre Fasanvej P/S (D), Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S (D), Ejendomsselskabet Slåenhøj P/S (D), Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S (D), Ejendomsselskabet Sankt Gertrudsstræde P/S (D), Ejendomsselskabet Rådhusvej P/S (D), Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S (D), Ejendomsselskabet Rytterparken P/S (D), Ejendomsselskabet Rundforbiparken P/S (D), Ejendomsselskabet Rosavej P/S (D), Ejendomsselskabet Randersgade P/S (D), Ejendomsselskabet Lyngholmparken P/S (D), Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S (D), Ejendomsselskabet Klosterengen P/S (D), Ejendomsselskabet Henriettevej P/S (D), Ejendomsselskabet Hellerupvej P/S (D), Ejendomsselskabet Gyvelholm P/S (D), Ejendomsselskabet Duemosepark P/S (D), Ejendomsselskabet Dambakken P/S (D), Ejendomsselskabet Christiansvænget P/S (D) og Ejendomsselskabet Annasvej P/S (D).

#### **14. Forretningsmæssige risici**

DEAS Property Asset Management A/S' væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent ejendomsadministration, relevant rådgivning og god service.

Med udgangspunkt i det overordnede kvalitetsledelsessystem, kombineret med de udviklede risikostyringsværktøjer, DCF-model og øvrige rapporteringsstandarder, er det vores opfattelse, at DEAS Property Asset Management A/S er i stand til at opfylde kundernes krav.

En stor del af DEAS Property Asset Management A/S' operationelle opgaver delegeres til eksterne leverandører, hvilket i stor udstrækning betyder andre dele af Dane BidCo-koncernen. Det forhold, at mange opgaver delegeres indenfor Dane BidCo-koncernen, gør det lettere kontinuert at sikre en høj kvalitet i de leverede ydelser.