

DEAS Ejendomsforvaltning II A/S

Ejby Industrivej 38

2600 Glostrup

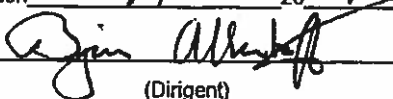
CVR-nr. 36028149

Årsrapport 2018

4. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 25/4 2019



(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 12 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 for DEAS Ejendomsforvaltning II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. marts 2019

Direktion




Benny Buchardt Andersen

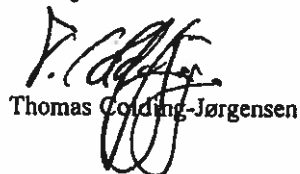
Bestyrelse



Henrik Dahl Jeppesen
Formand



Dan Landt



Thomas Colding-Jørgensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEAS Ejendomsforvaltning II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Ejendomsforvaltning II A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, egekapitalopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

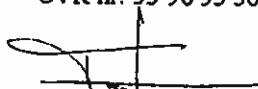
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Tim Kjær Hansen
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 23295



Selskabsoplysninger

Selskab

DEAS Ejendomsforvaltning II A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup
CVR-nr. 36028149
Hjemstedskommune: Glostrup
Telefon 43 33 80 00

Bestyrelse

Henrik Dahl Jeppesen
Dan Landt
Thomas Colding-Jørgensen

Direktion

Benny Buchardt Andersen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DEAS Ejendomsforvaltning II A/S har til formål at forvalte og investere i ejendomme på vegne af større danske ejendomsinvestorer. Selskabet er blevet godkendt som forvalter af alternative investeringsfonde ("FAIF godkendt"), og forvalter indtil videre to alternative investeringsfonde med en aktivmasse bestående af investerings-ejendomme for i alt omkring 6,5 mia. kr.

Selskabet varetager på vegne af 2 ejendomsselskaber forvaltningen af ejendomsporteføljen, herunder risikostyring og markedsføring og er ansvarlig for, at selskaberne overholder FAIF-lovgivningens krav. Selskabet udarbejder rapportering til investorerne og Finanstilsynet efter de i lovgivningen gældende krav.

Den økonomiske stilling

Periodens resultat før skat udviste et overskud på 4.544 t.kr. samt et resultat efter skat på 3.544 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2018 udgør 8.690 t.kr. og der foreslås udbytte på 3.544 t.kr. hvorefter egenkapitalen udgør 5.146 t.kr.

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

Hovedparten af selskabets aktiver består af likvider, som er placeret i selskabets pengeinstitut. Ultimo 2018 udgjorde indeståender hos pengeinstitutter 9.671 tkr., svarende til 99,8% af selskabets aktiver.

Forventet udvikling

Det ordinære resultat for 2019 forventes at ligge på samme niveau som for 2018.

Risici

De væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer der kan påvirke indtjeningen er fald i ejendomsværdier i de forvaltede selskaber. Udviklingen i ejendomsværdier er i høj grad underlagt markedets efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien. Derudover er der risici forbundet med selskabets drift og aktiviteter, herunder operationelle risici, omdømmerisici samt risiko for fald i indtjening, markeds- og kreditrisici og selskabets aktiver samt øvrige lovgivningsmæssige kapitalkrav relateret til selskabets engagementer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser forudsætter anvendelse af regnskabsmæssige skøn. De udøvede skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige, men som er usikre.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Ledelsesberetning

Måltal og politikker vedrørende det underrepræsenterede køn

Selskabets mål er at opretholde en meget lille organisation.

For nærmere redegørelse for opfyldelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen henvises til beskrivelse i overliggende koncern på www.deas.dk/csr2018

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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter rengskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten aflægges efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Generelt

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabsprincip er uændret i forhold til sidste år.

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Resultatopgørelsen

Administrationsgebyrer

Regnskabsposten administrationsgebyrer indeholder indtægter for forvaltning og administration af ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes.

Udgifter til personale og administration

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til DEAS Asset Management II A/S for administration, IT og domiciludgifter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Finansielle poster

I renteindtægter indregnes renter og rentelignende indtægter vedrørende udlån og tilgodehavender. I renteudgifter indregnes renter og rentelignende udgifter vedrørende gæld og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Periodens skat, som består af periodens aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balance regulerede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser eller som nettoskatteaktiver.

Anden totalindkomst

Anden totalindkomst anføres separat i forlængelse af resultatopgørelsen. Endvidere vises ændringer fra anden totalindkomst i egenkapitalopgørelsen. I Anden totalindkomst indgår poster, som føres direkte på egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i selskabets pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultat- og totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>t.kr.</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Administrationsgebyrer | 1 | 15.154 | 14.732 |
| Udgifter til personale og administration | 2 | <u>-10.561</u> | <u>-9.648</u> |
| Resultat af primær drift | | 4.593 | 5.084 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-49</u> | <u>-51</u> |
| Resultat før skat | | 4.544 | 5.033 |
| Skat | 4 | <u>-1.000</u> | <u>-1.108</u> |
| Periodens resultat | | 3.544 | 3.925 |
| Anden totalindkomst | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Periodens totalindkomst | | 3.544 | 3.925 |
| Årets resultat foreslåes disponeret således: | | | |
| Overført til Overført overskud | | 0 | 25 |
| Udbytte for perioden | | <u>3.544</u> | <u>3.900</u> |
| | | 3.544 | 3.925 |



Balance

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> t.kr. | <u>2017</u> t.kr. |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Tilgodehavende skat | | 12 | 0 |
| Tilgodehavender tilknyttet virksomhed | | <u>11</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>23</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>9.671</u> | <u>10.460</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>9.694</u> | <u>10.460</u> |
| Aktiver | | <u>9.694</u> | <u>10.460</u> |
| Passiver | | | |
| Aktiekapital | | 5.000 | 5.000 |
| Overført overskud | | 146 | 146 |
| Forslået udbytte for perioden | | <u>3.544</u> | <u>3.900</u> |
| Egenkapital | 5 | <u>8.690</u> | <u>9.046</u> |
| Selskabsskat, Aktuelle skatteforpligtelse | | 0 | 205 |
| Anden gæld | 6 | <u>1.004</u> | <u>1.209</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.004</u> | <u>1.414</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>1.004</u> | <u>1.414</u> |
| Passiver | | <u>9.694</u> | <u>10.460</u> |
| Eventual forpligtigelser | 7 | | |
| Nærtstående parter | 8 | | |
| Hoved- og nøgletal | 9 | | |
| Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv | 10 | | |
| Finansielle risici | 11 | | |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 1. Administrationsgebyrer | | |
| Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 | 8.022 | 7.830 |
| Dansk Ejendomsfond I A/S | 7.132 | 6.902 |
| | <u>15.154</u> | <u>14.732</u> |
| | | |
| 2. Udgifter til personale og administration | | |
| Personaleomkostninger | 876 | 944 |
| Administrationshonorar | 9.587 | 8.580 |
| Gebyrer | 52 | 1 |
| Advokathonorar | 0 | 0 |
| Revision | 46 | 123 |
| | <u>10.561</u> | <u>9.648</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

Løn og vederlag til ansatte fordeles mellem DEAS Asset Management II A/S og DEAS Ejendomsforvaltning II A/S i henhold til ansættelseskontrakter.

Samlet løn og vederlag til selskabets ansatte (koncernen)

| | | |
|----------------|--------|-------|
| Gage | 11.807 | 4.929 |
| Pensionsbidrag | 652 | 732 |
| Variabel løn | 591 | 594 |

Løn og vederlag til selskabets ansatte udgør den samlede løn opnået i perioden inden for koncernen og fordeles mellem DEAS Asset Management II A/S og DEAS Ejendomsforvaltning II A/S.

Løn og vederlag til selskabets direktør har på koncernniveau udgjort 9.520 tkr. af den samlede lønudgift

Faste og variable løndelev

Samtlige medarbejdere i selskabet er omfattet af den til enhver tid gældende lønpolitik for koncernen. Dette muliggør et variabelt lønelement, som maksimalt kan udgøre 25% af årslønnen., dog kun gældende for 2018.

Noter

DEAS Ejendomsforvaltning II A/S har ikke vedtaget en ordning om variabel aflønning, og selskabets medarbejdere vil således - bortset fra variabel aflønning der følger Koncernlønpolitikken - alene være berettiget til en fast løn.

Bestyrelshonorar

Der er ingen af bestyrelsesmedlemmerne der modtager honorar.

Der er ikke identificeret risikotagere ud over selskabets bestyrelse og direktion.

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Kreditinstitutter og centralbanker | 49 | 51 |
| | <u>49</u> | <u>51</u> |
| 4. Skat | | |
| Resultat før skat | 4.544 | 5.033 |
| Skat af årets resultat, 22% | 1.000 | 1.108 |
| Skat i alt | <u>1.000</u> | <u>1.108</u> |

5. Egenkapital

| | Aktie- kapital | Overført overskud | Foreslået udbytte | I alt |
|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Saldo 1. januar | 5.000 | 146 | 3.900 | 9.046 |
| Overskud | 0 | 3.544 | 0 | 3.544 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udbetalt i året | 0 | 0 | -3.900 | -3.900 |
| Forslået udbytte | 0 | -3.544 | 3.544 | 0 |
| Saldo 31. december | <u>5.000</u> | <u>146</u> | <u>3.544</u> | <u>8.690</u> |

Aktiekapitalen består af 5.000.000 aktier á 1 kr.

| | 2018 t.kr. | 2017 t.kr. |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 6. Anden gæld | | |
| Moms og afgifter | 954 | 1.148 |
| Skyldige omkostninger | 50 | 61 |
| | <u>1.004</u> | <u>1.209</u> |

7. Eventualforpligtigelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dane TopCo ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra om med rengskabsåret 2018 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra 29. november 2018 ligeledes for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

8. Nærtstående parter

DEAS Asset Management II A/S indgår i DEAS Holding A/S koncernen, Frederiksberg, hvor der udarbejdes koncernregnskab, samt i den overliggende Dane TopCo ApS koncern, Frederiksberg, hvor der ligeledes udarbejdes koncernregnskab.

Selskabet ejes 100% af DEAS Asset Management II A/S

DEAS Ejendomsforvaltning II A/S har aftaler på markedsmæssige vilkår med:

DEAS Asset Management II A/S

Dansk Ejendomsfond I A/S

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 P/S

9. Hoved- og nøgletal

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Resultatopgørelse | | |
| Administrationsgebyrer | 15.154 | 14.732 |
| Udgifter til personale og administration | 10.561 | 9.648 |
| Resultat før finansielle poster | 4.593 | 5.084 |
| Årets resultat | 3.544 | 3.925 |
| Balance | | |
| Egenkapital | 8.690 | 9.871 |
| Aktiver i alt | 9.694 | 10.460 |
| Nøgletal i % | | |
| Overskudsgrad | 30,0% | 34,2% |
| Egenkapitalandel | 89,6% | 87,5% |
| Egenkapitalforrentning før skat | 52,3% | 51,0% |
| Egenkapitalforrentning efter skat | 20,0% | 20,7% |
| Soliditetsgrad | 89,6% | 87,5% |
| Gennemsnitlig antal medarbejdere | 1 | 1 |
| Antal foreninger under administration | 2 | 3 |
| Formue under administration (værdi af ejendomsportefølje) | 6,5 mia. kr. | 6,3 mia. kr. |

10. Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

Bestyrelsen

Bestyrelsesformand Henrik Dahl Jeppesen

Dane BidCo ApS (D), HDJ Holding ApS (AD), DEAS Asset Management II A/S (BF), DEAS A/S (BM), DEAS HOLDING A/S (BM + AD), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BM + D), Dane TopCo ApS (BM + D), DEAS Ejendomsforvaltning II A/S (BF)

Noter

10. Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv (fortsat)

Bestyrelsesmedlem:

Dan Landt

PARTICLE ANALYTICAL ApS (BF), LAKD Invest ApS (D), DEAS Asset Management II A/S (BM), Dane TopCo Aps (BM), DEAS Ejendomsforvaltning II A/S (BM)

Thomas Colding-Jørgensen

OPS Skovbakkeskolen A/S (BM), OPS Østerbro Skøjtehal A/S (BM), DRIFTSSELSKABET OPP VEJLE A/S (BM), KUBEN EJENDOMSADMINISTRATION A/S (BF), DEAS ASSET MANAGEMENT A/S (BM), EJENDOMSSSELSKABET LYNHOLMPARK P/S (BM); OPS FREDERIKSHAVN BYSKOLE A/S (BM), Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S (BM), DEAS Asset Management II A/S (BM), DEAS A/S (BF), Dane TopCo ApS (BM+D), DEAS HOLDING A/S (BF), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BF), DRIFTSSELSKABET OPP SVENDBORG A/S (BM)

Ledelsen

Adm.dir Benny Buchardt Andersen

DEAS INVEST I A/S (D), DEAS INVEST I HOLDING A/S (D), DEAS ASSET MANAGEMENT A/S (AD), DEAS Asset Management II A/S (AD), Marigold Innovation ApS (BM)

11. Finansielle risici

DEAS Ejendomsforvaltning II A/S er eksponeret over for forskellige typer af risici. Som følge heraf har ledelsen udarbejdet forretningsgange for styring af de forskellige typer af risici.

Bestyrelsen har vurderet, at selskabet primært har følgende risici:

- Operationelle risici, herunder kontrolrisici og omdømmerisici
- Tab af kunder

Operationelle risici, herunder kontrolrisici og omdømmerisici

Operationelle risici vurderes pt. at være moderat til lav. Selskabets operationelle rutiner vil i vidt omfang være baseret på tilsvarende rutiner, som er udviklet og indarbejdet i DEAS Asset Management II A/S gennem mange år, og selskabets medarbejdere har betydelig erfaring hermed. Operationelle risici kan især manifestere sig i forbindelse med køb og salg samt større udviklingsprojekter vedrørende fast ejendom. Disse risici reduceres sædvanligvis ved ekstern rådgivning og afdækkes via selskabets ansvarsforsikring.

Tab af kunder

Selskabet havde ved sin etablering to kunder i form af Dansk Ejendomsfond I A/S og Ejendomsselskabet af 1/7 2003 P/S. Disse 2 ejendomsselskaber har været tidligere været kunde hos DEAS Asset Management II A/S i en årrække, og selskabet vurderer, at der er en lav risiko for, at ejendomsselskaberne vil opsige samarbejdet med selskabet. Hvis et af ejendomsselskaberne måtte opsige sit samarbejde med selskabet, vil selskabet i et vist omfang kunne reducere omkostningerne via nedbringelse af anvendelse af medarbejdere dobbeltansat i DEAS Asset Management II A/S og selskabets andel af fællesomkostninger.