

DEA Finans A/S

Roskildevej 37, 3
2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/11/2018

John Wehner
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DEA Finans A/S
Roskildevej 37, 3
2000 Frederiksberg

Telefonnummer: 30903030

e-mailadresse: jw@jmam.dk

CVR-nr: 36899220

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Bankforbindelse

Kreditbanken A/S
Nørregade 15
6100 Haderslev
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 01. juli 2017 – 30. juni 2018 for DEA Finans A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. november 2018

Direktion:

John Wehner

Frederiksberg, den 30/11/2018

Direktion

John Wehner

Bestyrelse

John Wehner

Anita Wehner

Marc Wehner

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for DEA Finans A/S for perioden 1. juli 2017 – 30. juni 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værtdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen hidfører fra lejeindtægter og fortjeneste ved salg af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i

investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fra-drag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg af regnskabsmæssig værdi af forskelsbeløb (goodwill) og andel af de af moderselskabet afholdte indirekte omkostninger. Virksomheder med negativ værdi måles til 0 kr.

Langfristede finansielle aktiver, der anses for at være en del af den samlede investering i den pågældende virksomhed, nedskrives med eventuel resterende negativ værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljernes basers primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditstyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2017 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes

udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne pro-venu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		91.730	154.493
Bruttoresultat		91.730	154.493
Personaleomkostninger	1	-171.063	-60.311
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-69.398	
Resultat af ordinær primær drift		-148.731	490.004
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.545.068	395.822
Andre finansielle indtægter		261.361	257.485
Øvrige finansielle omkostninger		-304.817	-158.549
Ordinært resultat før skat		-1.737.255	588.940
Skat af årets resultat	2	389.759	-106.696
Årets resultat		-1.347.496	482.244
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.347.496	482.244
I alt		-1.347.496	482.244

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		1.400.000	4.250.000
Materielle aktiver i alt	3	1.400.000	4.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		854.318	1.171.892
Finansielle aktiver i alt		854.318	1.171.892
Langfristede aktiver i alt		2.254.318	5.421.892
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Andre tilgodehavender		520.000	370.000
Tilgodehavender i alt		520.000	370.000
Likvide beholdninger			0
Kortfristede aktiver i alt		520.000	370.000
Aktiver i alt		2.774.318	5.791.892

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	4	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		609.685	1.957.181
Egenkapital i alt		1.609.685	2.957.181
Udskudt skat		62.026	459.008
Kreditinstitutter i øvrigt		120.000	879.649
Langfristede forpligtelser i alt	5	182.026	1.338.657
Gæld til banker		778.246	981.203
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		30.000	26.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.053	32.254
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	0
Skyldig selskabsskat		40.172	106.616
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		120.136	349.981
Kortfristede forpligtelser i alt		982.607	1.496.054
Forpligtelser i alt		1.164.633	2.834.711
Passiver i alt		2.774.318	5.791.892

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	169.600	60.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.463	311
	<u>171.063</u>	<u>60.311</u>

2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.224	44.974
Ændring af udskudt skat	-396.983	61.722
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-389.759</u>	<u>106.696</u>

3. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	2.163.599		
Tilgang	14.466		
Afgang	-1,319,398		
Kostpris ultimo	858.667		
Opskrivninger primo	2.086.401		
Årets værdiregulering	-1.545.068		
Opskrivninger ultimo	541.333		
Af- og nedskrivning primo	0		
Årets afskrivning	0		
Tilbageførsel ved afgang	0		
Af- og nedskrivning ultimo	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.400.000</u>		

4. Registreret kapital mv.

Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	1.000.000	0	1.000.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	609.685	609.685
Udbytte	0	0	0
Saldo ultimo	1.000.000	609.685	1.609.685

5. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	150.000	30.000	120.000	0
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	150.000	30.000	120.000	0

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive ejendoms- og investerings-virksomhed samt dermed relateret virksomhed. Årets bruttofortjeneste udgør -1.737.255 mod 588.940 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.347.496 mod 482.244 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, idet det afspejler nuværende markedsmæssige situationer, for selskabets nuværende samt afhændede ejendomme.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 928 tkr. er der afgivet pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 1.400 tkr.

8. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

DEA Finans A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

JMAM Management IvS har bestemmende indflydelse.

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen.

- Rene Müller, Tietgens Alle 6, 5230 Odense M
- JMAM Management IvS, Munkensvej 3, st.tv., 2000 Frederiksberg.