

Dane TopCo ApS

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

CVR-nr. 36 91 96 12

Årsrapport for perioden 11.06.2015 - 31.12.2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. maj 2016

Morten Østrup Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsespåtegning	8
Den uafhængige revisors erklæringer	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Anvendt regnskabspraksis	15
Noter	20

Dane TopCo ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Dane TopCo ApS c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	36 91 96 12
Regnskabsår	11. juni 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Direktion	Carsten Nygaard Knudsen, Adm. direktør Simon Felix Pooler, Direktør Mads Peter Hansen, Direktør Henrik Dahl Jeppesen, Direktør Bo Heide-Ottosen, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Dane TopCo ApS

Ledelsesberetning

Selskabet er stiftet den 11. juni 2015 og første regnskabsperiode er 11. juni - 31. december 2015. Koncernen er etableret 12. august 2015 ved datterselskabets Dane BidCo ApS' anskaffelse af aktier i DEAS Holding A/S, hvorefter den erhvervede del indgår i koncernregnskabet fra denne dato.

Hovedaktivitet

Koncernens kerneforretning består i ejendomsadministration af boligejendomme, kontorejendomme, butikcentre, andelsboligforeninger, ejerforeninger og grundejerforeninger. I tillæg til kerneforretningen består selskabets aktiviteter i Facility Services, byggeteknisk rådgivning, Property Asset Management, mægler virksomhed samt offentlige private partnerskaber. Der er således tale om et "Full Service Property House" der dækker alle kundernes behov inden for fast ejendom. Moderselskabets aktivitet består i Holdingvirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets datterselskab Dane BidCo ApS har med virkning fra den 12. august 2015 erhvervet 100 % kontrol over aktierne i DEAS Holding A/S. I forbindelse med anskaffelsen af aktierne er der opgjort immaterielle anlægsaktiver til 233,9 mio. DKK og goodwill til 454,1 mio. DKK. Der henvises til årsrapportens note 21.

Koncernen realiserede i perioden 11. juni 31. december 2015 en nettoomsætning på 209,5 mio. DKK, et resultat af primær drift på -5,4 mio. DKK, et resultat før skat på -18,0 mio. DKK samt et resultat for året på -17,2 mio. DKK.

Koncernen har i året investeret i uddannelse, markedsføring og informationsteknologi, samt væsentlige omkostninger der ikke anses som en del af normalindtjeningen. Disse omkostninger er afholdt som et led i en langsigtet og målrettet strategi i forbindelse med koncernens 100 % erhvervelse af aktierne i DEAS Holding A/S.

Koncernens balancesum udviser pr. 31. december 2015 773,4 mio. DKK og koncernens egenkapital udviser pr. 31. december 2015 79,7 mio. DKK.

Koncernen har i året optaget gæld til anpartshavere der pr. 31. december 2015 udviser 385,0 mio. DKK samt gæld til øvrige kreditinstitutter på samlet 250,0 mio. DKK, heraf forfalder 10,0 mio. DKK indenfor 1 år.

Årets resultat anses, på baggrund af investeringerne i den langsigtede strategi, for at være i overensstemmelse med forventningerne.

Kapitalberedskab

Koncernens pengestrømme fra drift før finansielle poster udviser i perioden 11. juni - 31. december 2015 -7,3 mio. DKK. Koncernens likvide beredskab udviser pr. 31. december 2015 15,1 mio. DKK mod 21,4 mio. DKK ved koncernens etablering 12. august 2015. Den negative pengestrøm kan henføres til den langsigtede og målrettede strategi i forbindelse med koncernens erhvervelse af aktier i DEAS Holding A/S, herunder stiftelse af datter- og associerede virksomheder. Ledelsen vurderer kapitalberedskabet som værende tilstrækkeligt.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

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

Finansielle risici

Koncernens finansielle risici er relateret til gæld optaget i året hos øvrige kreditinstitutter på samlet 250,0 mio. DKK pr. 31. december 2015. Denne gæld forrentes til Cibor med tillæg af fast margin.

Dane TopCo ApS

Ledelsesberetning

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

Likviditetsrisici

Koncernens kapitalfrembringelse styres centralt og der sikres løbende det fornødne likviditetsberedskab.

Forventninger til 2016

Koncernen forventer for 2016 en stigning i omsætningen, som følge af årsrapporten vil omfatte en 12 måneders periode samt en forventet organisk vækst. Der forventes, som følge af nævnte omsætningsstigning, et positivt resultat af primær drift for 2016.

Videnressourcer

Koncernens væsentligste videnressourcer 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.

Koncernen 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. Cirka en fjerdedel af selskabets administrative medarbejdere har en længerevarende videregående uddannelse.

Koncernen efterlever Ejendomsforeningen Danmarks 'Ethiske normer for ejendomsadministration', og det kræves, at alle medarbejdere gør sig bekendt med og efterlever disse normer i udførelsen af deres arbejde.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Koncernen ønsker at drive forretning med udgangspunkt i kundernes behov og på et både lønsomt og bæredygtigt grundlag. Det er ambitionen at både kerneforretningen ejendomsadministration og de mange tillægsydelse foretages på den bedst mulige måde, herunder også en socialt ansvarlig facon. Koncernen ønsker at bidrage til det samfund og fællesskab, som virksomheden er en del af. Koncernen anser det som værende en investering i fremtiden, at tage ansvar for de sociale og miljømæssige effekter af virksomhedens drift.

Koncernen driver virksomhed baseret på en høj forretningsetik og integritet. Det er en grundfast del af koncernens kultur, at udvise ordentlighed og professionalisme i adfærd og holdninger såvel i interne som eksterne relationer.

Koncernens politik er som minimum, at overholde gældende lovgivning samt etiske normer og regler, der gælder ejendomsadministrationsvirksomhed og de mange tillægsydelse der tilbydes i forbindelse hermed.

Der henvises til følgende link www.deas.dk/csr2015 på koncernens hjemmeside, som beskriver politik, handling og opnåede resultater for de enkelte indsatsområder.

Miljø og arbejdsmiljø

Koncernen ønsker at reducere den miljømæssige påvirkning både fra de administrerede ejendomme, egne aktiviteter samt eksterne samarbejdspartnere og leverandører.

Koncernen ønsker derfor at fremme fokus på miljøet i tæt samarbejde med kunder og brugere af de ejendomme, koncernen administrerer.

Dane TopCo ApS

Ledelsesberetning

Andel af det underrepræsenterede køn

Måltal for Direktionen

Dane TopCo ApS er et anpartsselskab, hvor det øverste ledelsesorgan er en direktion bestående af fem medlemmer. Selskabet har en målsætning om at 25 % af det underrepræsenterede køn (i dette tilfælde kvinder), eksklusive medarbejdervalgte repræsentanter, er repræsenteret i selskabets øverste ledelsesorgan senest i 2020. Den nuværende status er at 0 % af de 5 direktionsmedlemmer er kvinder.

Det er direktionens vurdering, at medlemmer af det øverste ledelsesorgan skal vælges på baggrund af erfaring med bestyrelsesarbejde, ledelsesarbejde, strategiarbejde, indsigt i corporate governance forhold, samfundsansvar samt et for virksomheden relevant netværk.

Ligestilling i koncernens ledelsesniveauer

Koncernen er af den opfattelse, at en balanceret kønsfordeling vil resultere i øget medarbejdertilfredshed. Kønnene har forskellige måder at håndtere faglige og personlige situationer på, og de drøftelser som dette afføder, åbner op for forskellige måder at løse problemstillinger på og giver bedre resultater.

Koncernens ultimative ejerskab er overdraget i løbet af 2015. Som en følge af det nye ultimative ejerskab er det endnu for tidligt, at kunne fastlægge specifikke formaliserede politikker og standarder for det underrepræsenterede køn i de øvrige ledelsesniveauer. Koncernen vil i løbet af 2016 arbejde med det nye ejerskab om den samlede strategi, for at fastlægge og implementere politikker og guidelines. Der er, på nuværende tidspunkt, ikke en ligelig fordeling kønnene imellem på de øvrige ledelsesniveauer i koncernen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Dane TopCo ApS

Hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i TDKK.

Hoved- og nøgletal for 2015, omfatter perioden fra 11. juni 2015 til 31. december 2015

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings 'Anbefalinger & Nøgletal 2015'. Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

2015

Koncern

Nettoomsætning	209.473
Resultat af primær drift (EBIT)	-5.366
Resultat af finansielle poster	-11.906
Årets resultat	-17.242
Investeret kapital inkl. immaterielle anlægsaktiver	672.223
Investeret kapital ekskl. immaterielle anlægsaktiver	-2.876
Investeringer i materielle anlægsaktiver	969
Aktiver i alt	773.438
Egenkapital i alt	79.658
Langfristede forpligtelser	625.007
Kortfristede forpligtelser	68.773
Overskudsgrad (%)	-2,56
Soliditetsgrad (%)	10,3
Egenkapitalens forrentning (%)	-21,65
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	620

Dane TopCo ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 11. juni - 31. december 2015 for Dane TopCo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse, et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for perioden 11. juni - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. maj 2016

Direktion

Carsten Nygaard Knudsen
Adm. direktør

Simon Felix Pooler
Direktør

Mads Peter Hansen
Direktør

Henrik Dahl Jeppesen
Direktør

Bo Heide-Ottosen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dane TopCo ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for perioden 11. juni - 31. december 2015 for Dane TopCo ApS, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter for såvel selskabet som koncernen samt pengestrømsopgørelse for koncernen.

Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

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 og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for perioden 11. juni - 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Dane TopCo ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

København, 24. maj 2016

**Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor

Dane TopCo ApS**Resultatopgørelse for perioden 11.06. - 31.12.2015**

	Note	Koncern 11.06. - 31.12.2015 T.DKK	Moder 11.06. - 31.12.2015 T.DKK
Nettoomsætning		209.473	0
Direkte omkostninger		-7.357	0
Eksterne omkostninger	1	-51.492	-22
Personaleomkostninger	2	-140.914	-143
Af- og nedskrivninger	3	<u>-15.076</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		-5.366	-165
Indtægter af kap. andele i dattervirksomheder	4	0	-10.872
Indtægter af kap. andele i ass. virksomheder	5	-724	0
Finansielle indtægter	6	159	50
Finansielle omkostninger	7	<u>-12.065</u>	<u>-8.052</u>
Resultat før skat		-17.995	-19.039
Skat af årets resultat	8	<u>753</u>	<u>1.797</u>
Årets resultat		<u>-17.242</u>	<u>-17.242</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-17.242</u>	<u>-17.242</u>
		<u>-17.242</u>	<u>-17.242</u>

Dane TopCo ApS

Balance 31. december 2015

	Note	Koncern 2015 T.DKK	Moder 2015 T.DKK
Aktiver			
Goodwill	9	445.585	0
Øvrige immaterielle anlægsaktiver	10	229.514	0
Immat. anlægsaktiver		675.099	0
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	11	7.692	0
Indretning af lejede lokaler	12	7.453	0
Mat. anlægsaktiver		15.145	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	13, 14	0	461.984
Kapitalandele i associerede virksomheder	14, 15	2.654	0
Udskudte skatteaktiver	16	4.644	2.393
Deposita		7.454	0
Fin. anlægsaktiver		14.751	464.377
Anlægsaktiver		704.996	464.377
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.112	0
Tilgodehavende selskabsskat		1.652	0
Andre tilgodehavender		6.050	1.000
Udskudte skatteaktiver		0	0
Periodeafgrænsningspost er		2.698	0
Mellemregning med kunder		488	0
Tilgodehavender		36.000	1.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.358	0
Værdipapirer og kapitalandele		17.358	0
Likvide beholdninger		15.084	0
Omsætningsaktiver		68.442	1.000
Aktiver		773.438	465.377

Dane TopCo ApS**Balance 31. december 2015**

	Note	Koncern 2015 T.DKK	Moder 2015 T.DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		32.333	32.333
Overført resultat		47.325	47.325
Egenkapital	17	79.658	79.658
Øvrige kreditinstitutter	18	240.000	0
Gæld til anpartshavere	18	385.007	385.007
Langfristede gældsforpligtelser		625.007	385.007
Kort del af øvrige kreditinstitutter	18	10.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.016	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	690
Anden gæld		52.399	22
Mellemregning med kunder		1.358	0
Kortfristede gældsforpligtelser		68.773	711
Gældsforpligtelser		693.780	385.719
Passiver		773.438	465.377
Ejerskab	19		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20		
Køb af aktivitet	21		

Dane TopCo ApS

Koncern pengestrømsopgørelse

	11.06. - 31.12.2015 T.DKK
Årets resultat	-17.242
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	15.076
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	724
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-159
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	12.065
Skat af årets resultat	-753
Andre ændringer i driftskapital	-17.015
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	-7.304
Renteindbetalinger og lignende	159
Renteudbetalinger og lignende	-3.955
Pengestrømme fra ordinær drift	-11.100
Betalt selskabsskat	8.381
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-2.719
Køb af materielle anlægsaktiver	-969
Salg af materielle anlægsaktiver	1.829
Kapitalnedsættelse i associerede virksomheder	2.000
Stiftelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder	-13.436
Køb af aktier i dattervirksomhed	-716.693
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-727.269
Optagelse af gæld i øvrige kreditinstitutter	250.000
Udtræk obligationer	173
Lån fra anpartshaver	376.956
Kapitaltilførsel i Dane TopCo ApS	95.900
Mellemregning med kunder	642
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	723.671
Ændringer i likvider	-6.317
Likvider, tilgang ved virksomhedsovertagelse	21.401
Likvider, ultimo	15.084
Likvider specificeres således:	
Likvide beholdninger	15.084
Likvider i alt	15.084

Dane TopCo ApS

Anvendt regnskabspraksis

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for Dane TopCo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2015 er aflagt i T.DKK.

Første regnskabsperiode er 11. juni - 31. december 2015.

Koncernen blev etableret 12. august 2015 ved datterselskabets Dane BidCo ApS køb af aktier i DEAS Holding A/S, hvorefter den erhvervede del indgår i koncernregnskabet fra denne dato.

Da det er selskabet og koncernens første regnskabsår, er årsrapporten med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Dane TopCo ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse 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 sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Herunder fradrages eventuelle besluttede omstruktureringshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill,

Dane TopCo ApS

Anvendt regnskabspraksis

herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Administrationsindtægter består af administrationshonorarer, servicering af ejendomme, omsætning fra ejendomsservice samt af honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed.

Nettoomsætningen måles eksklusiv eventuel moms og indregnes, efterhånden som den aftalte ydelse kan færdigmeldes, og indtægten kan opgøres pålideligt.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontorhold og it.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger bliver udgifter til det administrative personale, ledelsen samt ejendomsservicepersonale indregnet.

Indtægter af kapitalandele i associerede og dattervirksomheder i regnskabet

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne 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

Goodwill

Goodwill bliver indregnet ved første indregning i balancen til kostpris som beskrevet under 'Koncernregnskabet'. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede levetid på 20 år.

Øvrige immaterielle anlægsaktiver

Øvrige immaterielle anlægsaktiver vedrører kundeforhold erhvervet i forbindelse med virksomhedssammenslutninger. Øvrige immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Øvrige immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid på 20 år, hvilket er i overensstemmelse med den meget beskedne afgang i kundeforhold.

Dane TopCo ApS

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver bliver opgjort som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab bliver indregnet i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Deposita

Deposita omfatter udbetalt depositum på indgåede lejekontrakter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen, samt porteføljeaktier i unoterede aktier, der måles til kostpris.

Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Finansielle forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter mv. indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdi med fradrag af eventuelt afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

Øvrige finansielle forpligtelser måles 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.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som resultat efter skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte renter samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle og andre langfristede aktiver samt køb og salg af værdipapirer, der ikke medregnes som likvider.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Dane TopCo ApS

Anvendt regnskabspraksis

Forklaring af nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings 'Anbefalinger & Nøgletal 2015'.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Investeret kapital er defineret som summen af driftsmæssige immaterielle og materielle langfristede aktiver samt nettoarbejdskapital.

Nettoarbejdskapital er defineret som tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre gældsforpligtelser samt øvrige driftsmæssige kortfristede forpligtelser.

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

Noter

	Koncern	Moder
	11.06. - 31.12.2015	11.06. - 31.12.2015
1. Eksterne omkostninger		
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer		
Lovpligtig revision	337	22
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	60	0
Skatterådgivning	20	0
Andre ydelser	3	0
	<u>420</u>	<u>22</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	129.116	141
Pensioner	8.034	0
Omkostninger til social sikring	2.607	0
Andre personaleomkostninger	1.157	2
	<u>140.914</u>	<u>143</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse og direktion	4.168	141
	<u>4.168</u>	<u>141</u>
Gns. antal beskæftigede	620	0
3. Af- og nedskrivninger		
Goodwill	8.515	0
Kundeforhold	4.386	0
Materielle anlægsaktiver	1.815	0
Indretning af lejede lokaler	431	0
Fortjeneste ved salg af driftsmidler	-71	0
	<u>15.076</u>	<u>0</u>
4. Indtægter af kap. andele i dattervirksomheder		
Andel af resultat i dattervirksomhed	0	-10.872
	<u>0</u>	<u>-10.872</u>
5. Indtægter af kap. andele i ass. virksomheder		
Andel af resultat i associerede virksomheder	-724	0
	<u>-724</u>	<u>0</u>

Dane TopCo ApS

Noter

	Koncern 11.06. - 31.12.2015	Moder 11.06. - 31.12.2015
6. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, associerede virksomheder	41	0
Andre finansielle indtægter	118	50
	<u>159</u>	<u>50</u>
7. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	55	0
Andre finansielle omkostninger	11.951	8.051
Værdipapirer, regulering	59	0
	<u>12.065</u>	<u>8.051</u>
8. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets indkomst	-281	-1.157
Regulering af tidligere års skat	7	0
Regulering af skatte % effekt	-426	0
Årets udskudte skat	-53	-640
	<u>-753</u>	<u>-1.797</u>
	Koncern 2015	Moder 2015
9. Goodwill		
Kostpris primo	0	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	454.100	0
Kostpris ultimo	<u>454.100</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-8.515	0
Afskrivninger ultimo	<u>-8.515</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>445.585</u>	<u>0</u>

Goodwill er opstået i forbindelse med køb af DEAS Holding A/S, som også udgør den pengestrømsfrembringende enhed. Den forventede levetid på selskabets goodwill er vurderet til 20 år.

Noter

	Koncern 2015	Moder 2015
10. Øvrige immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	233.900	0
Kostpris ultimo	233.900	0
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-4.386	0
Afskrivninger ultimo	-4.386	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	229.514	0

Øvrige immaterielle anlægsaktiver vedrører eksisterende administrationsaftaler i DEAS A/S opnået i forbindelse med overtagelsen af DEAS Holding A/S. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 20 år baseret på den beskedne historiske afgang på administrationsaftaler.

11. Andre anlæg, driftsmidler og inventar		
Kostpris primo	0	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	10.636	0
Tilgang i årets løb	631	0
Afgang i årets løb	-2.207	0
Kostpris ultimo	9.060	0
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-1.815	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	447	0
Afskrivninger ultimo	-1.368	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.692	0

12. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	0	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	7.546	0
Tilgang i året	338	0
Kostpris ultimo	7.884	0
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-431	0
Afskrivninger ultimo	-431	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.453	0

Dane TopCo ApS

Noter

13. Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moder 2015
Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb	472.856
Kostpris ultimo	472.856
Værdireguleringer primo	0
Indtægter af kapitalandele i datterselskaber	-10.872
Værdireguleringer ultimo	-10.872
Regnskabsmæssig værdi ultimo	461.984

14. Kapitalandele i associerede virksomheder og dattervirksomheder

Dattervirksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dane MidCo ApS	Frederiksberg	100,00	461.984	-10.872
			461.984	-10.872

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
OPP Vilbjerg Skole A/S (Solgt 12. august 2015)	Frederiksberg			
OPP Hobro Tinglysningsret A/S (Solgt pr. 12.08.2015)	Frederiksberg			
OPP Ørstedskolen A/S (Solgt pr. 12.08.2015)	Frederiksberg			
OPP Randers P-Hus A/S (Solgt pr. 12.08.2015)	Frederiksberg			
OPS Frederikshavn Byskole A/S	Frederiksberg	50,00	3.414	237
Driftsselskabet OPP Vejle A/S	Frederiksberg	50,00	407	-75
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,00	487	-13
OPS Skovbakkeskolen A/S	Frederiksberg	50,00	500	0
Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus	Frederiksberg	50,00	500	0
			5.308	149

Noter

	Koncern 2015	Moder 2015
15. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	0	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	5.293	0
Tilgang i årets løb	250	0
Afgang i årets løb	-2.000	0
Kostpris ultimo	<u>3.543</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	0	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	-165	0
Andel af årets resultat	-724	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-889</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.654</u>	<u>0</u>
16. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat primo	0	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	3.007	0
Årets udskudte skat	1.211	-2.393
Effekt af ændring i skatteprocent	426	0
Saldo ultimo	<u>4.644</u>	<u>-2.393</u>

Dane TopCo ApS

Noter

17. Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Kapitalindskud ved stiftelse	50	0	0	50
Kapitalforhøjelse	32.283	64.567	0	96.850
Årets resultat	0	0	-17.242	-17.242
Egenkapital 31. december	32.333	64.567	-17.242	79.658

Moder

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Kapitalindskud ved stiftelse	50	0	0	50
Kapitalforhøjelse	32.283	64.567	0	96.850
Årets resultat	0	0	-17.242	-17.242
Egenkapital 31. december	32.333	64.567	-17.242	79.658

18. 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 2015	Moder 2015
Gæld til øvrige kreditinstitutter og gæld til anpartshavere		
Inden for 1 år	10.000	0
Mellem 1 og 5 år	40.000	0
Efter 5 år	585.007	385.007
	635.007	385.007

19. Ejerforhold

Anpartshavere i Dane TopCo ApS, der ejer mere end 5 % af anpartskapitalens stemmerettigheder:

Dane Luxco S.à r.l., 100%
Hjemsted: Luxemborg

20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moder

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning fra 12. august 2015 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom.

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

Dane TopCo ApS

Noter

Koncernen

Koncernens aktier i Dane BidCo ApS, DEAS Holding A/S, DEAS A/S, DEAS Property Asset Management A/S, DEAS Ejendomsmæglerselskab A/S og Kuben Ejendomsadministration A/S er stillet til sikkerhed for DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 250 mio.

Koncernens bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på T.DKK 15.084 er stillet til sikkerhed for DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 250 mio.

Koncernens tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med en regnskabsmæssig værdi på T.DKK 693 er stillet til sikkerhed for DEAS A/S og Dane BidCo ApS' gæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 250 mio.

Dane BidCo ApS har afgivet transport i aktieoverdragelsesaftale til Sampension KP Livsforsikring a/s.

DEAS A/S har overfor udlejer stillet garanti som udgør T.DKK 501.

DEAS A/S har til sikkerhed for ansvarsforsikring og underslæbsgaranti i forbindelse med datterselskabs ejendomsmægleraktiviteter afgivet selvskyldnerkautionserklæring.

DEAS A/S har afgivet selvskyldnerkaution til Tryg Garanti på 10 mio. DKK 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.

Der verserer en syn- og skønsag vedrørende afnoteringskursen fra 4. april 2012. Det er ledelsens vurdering, at syn- og skønsmændenes konklusion ikke vil påvirke selskabet nævneværdigt, og der er som følge heraf ikke afsat noget i regnskabet hertil.

	Koncern 2015	Moder 2015
Leje- og leasingkontrakter		
Samlede fremtidige leasingydelser		
Inden for 1 år	18.674	0
Mellem 1 og 5 år	79.806	0
Efter 5 år	7.425	0
	105.905	0

I ovenstående forpligtelse, indgår lejeforpligtelse på selskabets domicil lejemål. Den indgåede lejeaftale, kan opsiges med 12 måneders varsel, dog tidligst med fraflytning den 15. august 2022.

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

21. Køb af aktivitet

Koncernen har med virkning fra 12. august 2015 erhvervet kontrol over aktierne i DEAS Holding A/S.

Købesummen for aktierne er endeligt opgjort til 716,7 mio. kr. og er vederlagt i kontanter og ved apportindskud. Goodwill er opgjort til kr. 454,1 mio. kr., jf. nedenstående fordeling af selskabets aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi.

	Koncern 2015	Moder 2015
Immaterielle anlægsaktiver	233.900	0
Materielle anlægsaktiver	18.182	0
Finansielle anlægsaktiver	15.665	0

Dane TopCo ApS

Noter

Anlægsaktiver i alt	267.747	0
Tilgodehavender	44.625	0
Værdipapirer	4.372	0
Likvide beholdninger	21.401	0
Omsætningsaktiver i alt	70.398	0
Mellemregning med kunder	-228	0
Anden gæld	-75.310	0
Kortfristede forpligtelser i alt	-75.538	0
Netto aktiver i alt	262.593	0
Goodwill	454.100	0
Købesum i alt	716.693	0