

DEAS Ejendomsudvikling A/S

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

CVR-nr. 37191337

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-03-2018


John Krøger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Ledelsespåtegning | 5 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 6 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |
| Noter | 13 |

DEAS Ejendomsudvikling A/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | DEAS Ejendomsudvikling A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| Telefon | 70302020 |
| E-mail | info@deas.dk |
| CVR-nr. | 37191337 |
| Regnskabsår | 01-01-2017 - 31-12-2017 |
| Bestyrelse | Ole Markussen, Formand Henrik Dahl Jeppesen Bo Heide-Ottosen |
| Direktion | Henrik Dahl Jeppesen, Direktør |
| Revisor | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, drive og investere i fast ejendom og andet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på tkr. -184, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på tkr. 13.055, og en egenkapital på tkr. 12.804.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for DEAS Ejendomsudvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19-03-2018

Direktion



Henrik Dahl Jeppesen
Direktør

Bestyrelse



Ole Markussen
Formand



Henrik Dahl Jeppesen



Bo Heide-Ottosen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DEAS Ejendomsudvikling A/S Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DEAS Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 01/01/2017 - 31/12/2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/01/2017 - 31/12/2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEAS Ejendomsudvikling A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

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

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

København, den 19-03-2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23295

Resultatopgørelse

| | Note | 2017 tkr. | 28-10-2015 - 31-12-2016 tkr. |
|--|------|--------------|------------------------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -15 | -15 |
| Driftsresultat | | -15 | -15 |
| Finansielle indtægter | 1 | 71 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -10 | -1 |
| Resultat før skat | | 46 | -16 |
| Skat af årets resultat | 3 | -230 | -296 |
| Årets resultat | | -184 | -312 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -184 | -312 |
| Resultatdisponering | | -184 | -312 |

DEAS Ejendomsudvikling A/S

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 tkr. | 2016 tkr. |
|--|------|---------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.767 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>2.767</u> | <u>0</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 5.824 | 10.224 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | <u>5.824</u> | <u>10.224</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>4.464</u> | <u>3.075</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>13.055</u> | <u>13.299</u> |
| Aktiver | | <u>13.055</u> | <u>13.299</u> |

DEAS Ejendomsudvikling A/S

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 tkr. | 2016 tkr. |
|--|------|---------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 600 | 600 |
| Overkurs ved emission | | 12.700 | 12.700 |
| Overført resultat | | -496 | -312 |
| Egenkapital | 5 | <u>12.804</u> | <u>12.988</u> |
| Selskabsskat | | 237 | 296 |
| Anden gæld | | <u>14</u> | <u>15</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>251</u> | <u>311</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>251</u> | <u>311</u> |
| Passiver | | <u>13.055</u> | <u>13.299</u> |
| Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning | 6 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Nærtstående parter | 8 | | |

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DEAS Ejendomsudvikling A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og modtaget udbytte fra andre kapitalandele.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til kostpris.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter

| | 2017 tkr. | 28-10-2015 - 31-12-2016 tkr. |
|--|--------------|------------------------------------|
| 1. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 71 | 0 |
| | <u>71</u> | <u>0</u> |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 10 | 1 |
| | <u>10</u> | <u>1</u> |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets indkomst | 237 | 296 |
| Regulering af tidligere års skat | -7 | 0 |
| | <u>230</u> | <u>296</u> |

4. Virksomhedskapital

Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser. Der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

Aktiekapitalen består af 6 aktier a nominelt tkr. 100. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

| | 2017 tkr. | 2016 tkr. |
|---|--------------|--------------|
| Saldo primo | 600 | 0 |
| Kapitalindskud ved stiftelse 28.10.2015 | 0 | 500 |
| Årets tilgang | 0 | 100 |
| Saldo ultimo | <u>600</u> | <u>600</u> |

Noter

5. Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------|
| Egenkapital primo | 600 | 12.700 | -312 | 12.988 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -184 | -184 |
| | 600 | 12.700 | -496 | 12.804 |

6. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dane TopCo ApS som administrationsselskab. 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.

8. Nærtstående parter

DEAS Ejendomsudvikling A/S indgår i DEAS Holding ApS Koncernen, Frederiksberg, hvor der udarbejdes koncernregnskab, samt i den overliggende Dane TopCo ApS Koncern, Frederiksberg, hvor der ligeledes udarbejdes koncernregnskab.