

DEAS Asset Management A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35485775

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-04-2021


Bjørn Allentoft
Dirigent

DEAS Asset Management A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	7
Ledespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	19

DEAS Asset Management A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Asset Management A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
E-mail	info@deas.dk
Hjemmeside	www.deas.dk www.deasgroup.com (engelsk)
CVR-nr.	35485775
Stiftelsesdato	30-09-2013
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Bestyrelse	Bo Heide-Ottosen Henrik Dahl Jeppesen Thomas Colding-Jørgensen
Direktion	Benny Buchardt Andersen, Adm. direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

DEAS Asset Management A/S

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DEAS Asset Management's hovedaktivitet er at understøtte investorernes investeringsstrategi som operationel og værdiskabende partner. På vegne af vores investorer foretager vi forvaltning af ejendomsinvesteringer i Danmark. Fokus er på at sikre optimering af afkastet på portefølje og ejendomsniveau. Det opnås via rådgivning om ejendomsstrategier samt gennemførelse af konkrete forretningsplaner for hver enkelt ejendom. DEAS Asset Management forvalter ejendomme i alle segmenter som logistik-, kontor-, detail- og udlejningsejendomme. Vores fokus er på at identificere afkastpotentialer via værdikæden, så vi sikrer en optimering, der er afstemt investors risikoprofil. DEAS Asset Management tilbyder for langsigtede investorer, at der foretages strategisk rådgivning om sikring af efficiens på porteføljeniveau med henblik på at opnå robuste afkast på investeringshorisonten, ligesom der også tilbydes markedsovervågning og sourcing.

DEAS Asset Management består af flere afdelinger, herunder Fund Management, Investment Management, Development og Asset Management, der alle kan tilbyde ydelser fra et omfattende ydelseskatalog. DEAS Asset Management forvalter mandater for danske og internationale institutionelle investorer, fonde og familieejede selskaber og er garant for en systematisk tilgang til forvaltningen.

DEAS Asset Management A/S har tilladelse fra Finanstilsynet til at udøve forvaltningsvirksomhed i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Der henvises til www.deas.dk for yderligere oplysninger.

DEAS Asset Management A/S er forvalter af 4 alternative investeringsfonde under tilsyn af Finanstilsynet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Den 30. november 2020 meddelte DEAS, at Aberdeen Standard Investments (ASI) havde udvalgt DEAS-koncernen til at overtage selskabets nordiske direkte ejendomsforretning, der omfatter fast ejendom i Sverige, Norge, Finland og Danmark. Ved at overtage den nordiske direkte ejendomsforretning fra Aberdeen Standard Investments vil DEAS-koncernen ekspandere til det nordiske marked. DEAS Asset Management A/S skal forvalte de erhvervede portefølje- og kapitalforvaltningsaktiviteter og overtager omkring 60 medarbejdere. Aftalen blev underskrevet ved udgangen af december 2020, og transaktionen forventes afsluttet i første halvår 2021 med forbehold af myndighedsgodkendelser.

Denne transaktion, i kombination med store investeringer i udvidelsen af vores forretningsområde ejendomsfonde og kapitalforvaltning, vil positionere os som en betydelig spiller på det nordiske marked for portefølje- og kapitalforvaltning, der arbejder professionelt og målrettet for at give vores kunder de bedst mulige risikjusterede afkast.

DEAS Asset Management A/S realiserede i 2020 en nettoomsætning på 72,6 mio. DKK mod 67,2 mio. DKK i 2019, et resultat før finansielle poster på 21,2 mio. DKK mod 29,1 mio. DKK i 2019, et resultat før skat på 22,8 mio. DKK mod 30,0 mio. DKK i 2019 samt et resultat for året på 15,6 mio. DKK mod 23,4 mio. DKK for 2019.

Omsætningen er steget med 5,3 mio. DKK i forhold til 2019, hvilket primært skyldes i stigning i Development honorar

Resultatet af primær drift er påvirket af engangsomkostninger i forbindelse med købet af Aberdeen Standard Investments' nordiske ejendomsaktiviteter.

Balancesummen udviser pr. 31. december 2020 91,4 mio. DKK mod 62,1 mio. DKK pr. 31. december 2019.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2020 61,4 mio. DKK mod 45,8 mio. DKK pr. 31. december 2019.

DEAS Asset Management A/S

Ledelsesberetning

Forventningen til 2020 var en stigning i omsætningen i forhold til 2019 som følge af organisk vækst. Forventningen til resultat af primær drift var et positivt resultat. Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med forventningerne.

I henhold til lovgivningen om forvaltere af alternative investeringsfonde er selskabet underlagt et lovpligtigt kapitalgrundlag, der pr. 31-12-2020 udviser 9,5 mio. DKK. Denne kapital skal i henhold til lovgivningen være placeret i likvider eller let omsættelige værdipapirer som børsnoterede obligationer. Selskabets ledelse har som følge heraf besluttet at selskabet som minimum binder 4,1 mio. DKK i børsnoterede obligationer. Pr. 31. december 2020 udviser selskabets faktiske kapitalgrundlag, i form af likvider og let omsættelige værdipapirer 14,3 mio. DKK.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav til kompetent asset management og rådgivning.

Finansielle risici

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

Viden ressourcer

Selskabets vigtigste videnressourcer er medarbejderne, knowhow, teknologi og processer. Selskabets fortsatte udvikling og høje serviceniveau sikres gennem løbende opdatering af medarbejdernes viden og kompetencer samt gennem investeringer i forretningsudvikling og omfattende brug af informationsteknologi.

Vi arbejder konstant på at udvikle og forbedre vores serviceydelser til kunder, både i omfang og faglig dybde. Det stiller krav til uddannelse og udvikling af medarbejderne og kræver, at medarbejderne generelt har de nødvendige kompetencer og et højt ekspertiseniveau.

Forventninger til 2021

For 2021 forventer koncernen en stigning i omsætningen som følge af både organisk vækst inden for asset management samt vækst fra opkøbte virksomheder og aktiviteter. Som følge af omsætningsfremgangen forventes der også en stigning i driftsresultatet for 2021 justeret for engangsomkostninger i forbindelse med opkøbte aktiviteter.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

DEAS Asset Management A/S har vi som mål at drive vores forretningsaktiviteter på basis af vores kunders behov samt på et lønsomt og bæredygtigt grundlag.

Vores ambition er, at vores kerneydelse asset management og de mange dermed forbundne serviceydelser leveres på den bedst mulige måde, herunder på socialt ansvarlig vis. Det er DEAS Asset Management' ønske at bidrage til det samfund og det fællesskab, som selskabet er en del af. DEAS Asset Management betragter det som en investering i fremtiden at tage ansvar for de sociale og miljømæssige påvirkninger fra virksomhedens forretningsaktiviteter.

DEAS Asset Management A/S driver forretning med et mål om at opretholde et højt niveau, når det gælder forretningsetik og integritet. Det er en grundlæggende del af virksomhedens kultur at udvise korrekthed og professionalisme i adfærd og holdninger i både interne og eksterne relationer.

Det er selskabets politik at overholde gældende lovgivning og bestemmelser samt etiske standarder og regler gældende for asset management virksomhed og de mange tillægsydelser, der tilbydes i forbindelse hermed.

Der henvises til en nærmere redegørelse for samfundsansvar i koncernrapporten for DEAS Holding A/S, Dane BidCo ApS samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

DEAS Asset Management A/S

Ledelsesberetning

Andel af det underrepræsenterede køn

DEAS Asset Management A/S 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.

Der henvises til en nærmere redegørelse for andelen af det underrepræsenterede køn i koncernrapporten for DEAS Holding A/S, Dane BidCo ApS samt den overliggende koncernrapport for Dane TopCo ApS.

DEAS Asset Management A/S

Hoved- og nøgletal

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Administrationsgebyrer	49.223	49.695	12.168	11.543	10.620
Udgifter til personale og administration	51.081	38.133	10.553	9.716	9.161
Resultat før finansielle poster	21.194	29.086	3.405	3.243	2.686
Årets resultat	15.585	23.373	2.424	2.517	2.094
Egenkapital	61.411	45.826	15.280	12.856	10.339
Aktiver i alt	91.373	62.136	17.382	15.055	12.469
Solvensprocent (%)	67,21	73,75	87,91	85,39	82,92
Egenkapitalens forrentning før skat (%)	42,55	98,29	22,70	27,83	28,91
Egenkapitalens forrentning efter skat (%)	29,07	76,5	17,23	21,7	22,53
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	24	17	6	7	6
Antal foreninger under administration	4	5	4	4	3
Antal afdelinger under administration	0	0	0	0	0
Formue under administration	31.581.129	28.524.981	4.390.484	4.572.899	4.915.854

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

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

DEAS Asset Management A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for DEAS Asset Management A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde

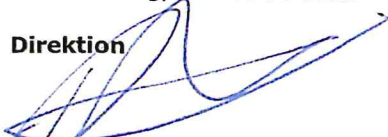
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12-04-2021

Direktion



Benny Buchardt Andersen
Adm. direktør

Bestyrelse



Bo Heide-Ottosen



Henrik Dahl Jeppesen



Thomas Colding-Jørgensen

DEAS Asset Management A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DEAS Asset Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Asset Management A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 regnskabsbrugere 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

DEAS Asset Management A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 12-04-2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.mne23295

DEAS Asset Management A/S

Resultatopgørelse

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Administrationsgebyrer	1	49.223	49.695
Andre driftsindtægter		23.329	17.525
Udgifter til personale og administration	2, 3	-51.081	-38.134
Af- og nedskrivninger	4	-277	0
Resultat før finansielle poster		21.194	29.086
Finansielle indtægter	5	1.726	1.056
Finansielle omkostninger	6	-66	-74
Kursreguleringer	7	-37	-38
Resultat før skat		22.817	30.030
Skat af årets resultat	8	-7.232	-6.657
Årets resultat		15.585	23.373
Anden totalindkomst			
Årets resultat		15.585	23.373
Anden totalindkomst		0	0
		15.585	23.373

DEAS Asset Management A/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Aktiver			
Driftsmateriel	9	918	0
Materielle anlægsaktiver		918	0
Anlægsaktiver		918	0
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		71.288	49.856
Andre tilgodehavender		4.904	4.059
Tilgodehavender		76.192	53.915
Obligationer til dagsværdi	10	4.083	4.120
Værdipapirer og kapitalandele		4.083	4.120
Likvide beholdninger		10.180	4.101
Omsætningsaktiver		90.455	62.136
Aktiver		91.373	62.136

DEAS Asset Management A/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	11	5.100	5.100
Overkurs ved emission		7.073	7.073
Overført resultat		49.238	33.653
Egenkapital		61.411	45.826
Anden gæld		1.844	760
Leasingforpligtelser		574	0
Langfristede gældsforpligtelser		2.418	760
Selskabsskat		7.289	6.645
Anden gæld		19.908	8.905
Leasingforpligtelser		347	0
Kortfristede gældsforpligtelser		27.544	15.550
Gældsforpligtelser		29.962	16.310
Passiver		91.373	62.136
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	12		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv	14		
Nærtstående parter	15		
Forretningsmæssige risici	16		

DEAS Asset Management A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2019	5.000	0	10.280	15.280
Tilgang ved spaltning og salg af virksomhed mv.	100	7.073	0	7.173
Årets resultat	0	0	23.373	23.373
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Egenkapital 31-12-2019	5.100	7.073	33.653	45.826
Årets resultat	0	0	15.585	15.585
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Egenkapital 31-12-2020	5.100	7.073	49.238	61.411

DEAS Asset Management A/S

Noter

	2020 tkr.	2019 tkr.
1. Administrationsgebyrer		
DEAS Invest I A/S	7.452	6.494
Coller Partners 629 Harald Denmark K/S	1.082	1.061
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	8.305	8.191
Dansk Ejendomsfond I A/S	7.356	7.212
Tryg Real Estate Invest Holding A/S	935	116
Øvrige	24.093	26.621
	49.223	49.695
2. Udgifter til personale og administration		
Lønninger	23.169	20.959
Pensioner	1.801	1.507
Omkostninger til social sikring	146	100
Andre personaleomkostninger	479	297
	25.595	22.863
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Benny Buchardt Andersen	1.892	1.307
Bo Heide-Ottosen	225	150
Henrik Dahl Jeppesen	360	242
Thomas Colding-Jørgensen	271	126
	2.748	1.825
<i>Samlet løn og vederlag til selskabets ansatte, direktion og bestyrelse i koncernen:</i>		
Lønninger	27.563	26.879
Pensioner	2.476	1.519
Omkostninger til social sikring	152	107
Andre personaleomkostninger	893	297
	31.084	28.802
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen i koncernen:</i>		
Direktion og bestyrelse	8.238	7.761
	8.238	7.761
Beløbet indeholder værdi af fri bil.		
<i>Fordeling af vederlag til direktion og bestyrelse</i>		
Fast vederlag	8.238	7.761
Variabel vederlag	0	0
	8.238	7.761
Gennemsnitligt antal beskæftigede	24	17

Der tilfalder direktionen en fast årlig løn, inkl. pensionsbidrag, der af bestyrelsen opfattes som markedskonform. Bestyrelsen revurderer årligt den faste løn. Koncernlønninger til selskabets ansatte udgør den samlede løn opnået i perioden inden for koncernen. Variabelt vederlag oplyses ikke jvf. undtagelsesbestemmelse § 121 stk. 3.

Væsentlige risikotagere:

Væsentlige risikotagere for DEAS Asset Management A/S udgøres af selskabets direktion.

Noter

	2020 tkr.	2019 tkr.
3. Udgifter til personale og administration		
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab		
Revision	36	35
	<u>36</u>	<u>35</u>
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivning andre driftsmidler	277	0
	<u>277</u>	<u>0</u>
5. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, obligationer	58	6
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.668	1.050
	<u>1.726</u>	<u>1.056</u>
6. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	66	74
	<u>66</u>	<u>74</u>
7. Kursreguleringer		
Obligationer	37	38
	<u>37</u>	<u>38</u>
8. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	7.289	6.657
Regulering af tidligere års skat	-57	0
	<u>7.232</u>	<u>6.657</u>
Den effektive skatteprocent er opgjort til 31,7 % for indkomståret 2020.		
9. Driftsmateriel		
Kostpris primo	505	
Tilgang i årets løb	690	
Kostpris ultimo	<u>1.195</u>	
Årets afskrivninger	-277	
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-277</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>918</u>	
10. Obligationer til dagsværdi		
Alle finansielle aktiver måles til dagsværdi på balancedagen, og dagsværdireguleringerne føres løbende over resultatopgørelsen.		
Selskabet har alene investeret i børsnoterede værdipapirer, der giver mulighed for afkast i form af renter og kursgevinster på obligationer.		
Værdipapirer er de eneste finansielle instrumenter i selskabet.		

DEAS Asset Management A/S

Noter

11. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen har været uændret frem til 2019. I 2019 er aktiekapitalen forhøjet med tkr. 100 til tkr. 5.100, hvorefter den har været uændret.

Aktiekapitalen består af 5.100.000 akter á nominelt kr. 1.
Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

	2020	2019
	tkr.	tkr.
Saldo primo	5.100	5.000
Årets tilgang	0	100
Saldo ultimo	5.100	5.100

12. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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.

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

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets bankkonti med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 3.683 er stillet til sikkerhed for den tilknyttede virksomhed Dane BidCo ApS' prioritetsgæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 503.8 mio.

14. Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

Definitioner

(BF) – bestyrelsesformand
(BM) – bestyrelsesmedlem
(AD) – administrerende direktør
(D) – direktør

Bestyrelsen

Bo Heide-Ottosen - (BF) - indtrådt i bestyrelsen ved stiftelse af selskabet
Henrik Dahl Jeppesen - (BM) - indtrådt i bestyrelsen den 30.11.2016
Thomas Colding-Jørgensen - (BM) - indtrådt i bestyrelsen den 01.10.2018

Direktion

Benny Buchardt Andersen (AD) - indtrådt i direktionen den 24.09.2018

Ledelseshverv

Bo Heide-Ottosen
DEAS Asset Management A/S (BF), H-O Holding 2015 ApS (AD), Fondsmæglerselskab Petersen & Partners Investment Management A/S (BM), Copenhagen Alternative Investment Partners ApS (BM+D), Nordic Fintech Angels IVS (D), Radiobotics ApS (BM), RadioboticsInvest ApS (D).

DEAS Asset Management A/S

Noter

Henrik Dahl Jeppesen

Dane TopCo ApS (D+BM), Dane MidCo ApS (D), Dane BidCo ApS (D), DEAS Asset Management A/S (BM), DEAS Holding A/S (BM+AD), DEAS A/S (BM+AD), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BM+D), Kuben Ejendomsadministration A/S (BM+AD), HDJ Holding 2015 ApS (AD), DEAS Asset Management II A/S (BF).

Thomas Colding-Jørgensen

Dane TopCo ApS (D+BM), DEAS Asset Management A/S (BM), DEAS Holding A/S (BF), DEAS A/S (BF), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BF), Kuben Ejendomsadministration A/S (BF), OPS Skovbakkeskolen A/S (BM), OPS Østerbro Skøjtehal A/S (BM), Driftsselskabet OPP Vejle A/S (BM), OPS Frederikshavn Byskole A/S (BM), Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S (BM), Driftsselskabet OPP Svendborg A/S (BF), DEAS Asset Management II A/S (BM).

Benny Buchardt Andersen

DEAS Invest I A/S (D), DEAS Invest I Holding A/S (D), DEAS Asset Management II A/S (AD+BM), DEAS Asset Management A/S (AD), Marigold Innovation ApS (BM), Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S (D), Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S (BM), Coller Partners 629 Haraldco ApS (D), MIJJB Holding ApS (AD).

15. Nærtstående parter

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

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget i henhold til armslængdeprincipperne.

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på DEAS Asset Management A/S: Selskabets umiddelbare moderselskab DEAS A/S, Frederiksberg, som besidder flertallet af stemmerne, de overliggende moderselskaber DEAS Holding A/S, Frederiksberg, Dane Bidco ApS, Frederiksberg, Dane Midco ApS, Frederiksberg, Dane TopCo ApS, Frederiksberg, og det ultimative moderselskab Dane Luxco S.år.l., Luxembourg.

DEAS Asset Management 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.

16. Forretningsmæssige risici

DEAS Asset Management A/S' væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent asset management og relevant rådgivning.

Med udgangspunkt i det overordnede ISO 9001 certificerede kvalitetsledelsessystem, kombineret med de udviklede risikostyringsværktøjer, DCF-model og øvrige rapporteringsstandarder, er det vores opfattelse, at DEAS Asset Management A/S er i stand til at opfylde kundernes krav.

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

DEAS Asset Management A/S

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet indgår i DEAS Holding A/S-koncernen, hvor der udarbejdes pengestrømsopgørelse samt indgår beskrivelse af selskabets politikker, som vedrører Corporate Social Responsibility.

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra behandlingen af leasede aktiver, som omtales nedenfor.

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

Årsregnskabet præsenteres i danske kroner. Regnskabsåret omfatter perioden 1. januar - 31. december 2020.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Med virkning fra 1. januar 2020 er bestemmelserne omkring ændring af den regnskabsmæssige behandling af operationelt leasede aktiver i bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. implementeret. Ændringerne medfører, at leasingaftaler indregnes i balancen som henholdsvis et aktiv og en forpligtelse. Ændringen har betydet, at der primo året er indregnet henholdsvis aktiver og forpligtelser for 505 t.kr.

Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at disse medfører afståelse af fremtidige økonomiske fordele, og når forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Administrationsgebyrer

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

Andre driftsindtægter

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

Udgifter til personale og administration

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

DEAS Asset Management A/S

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Kursreguleringer

Kursreguleringer indeholder kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavende renter samt forudbetalte omkostninger.

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

Obligationer til dagsværdi

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

Egenkapital - udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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

Anden gæld

Anden gæld bliver målt til amortiseret kostpris.

Leasing

Leasede aktiver indregnes fra det tidspunkt, hvor brugsretten er overgået til selskabet. Ved første indregning måles aktiverne til nutidsværdien af leasingforpligtelsen inkl. omkostninger. Samtidig

DEAS Asset Management A/S

Anvendt regnskabspraksis

indregnes nutidsværdien af de aftalte leasingforpligtelser som en forpligtelse.

Leasingaftaler med en løbetid på mindre end 12 måneder samt leasede aktiver med en værdi under 40 t.kr. indregnes ikke. Det betyder at selskabet indregner leasingkontrakter på leasede biler, der ved første indregning har en løbetid på over 12 måneder.

Ved beregning af nutidsværdien af leasede biler bruges en rente på 1%. Leasede biler indregnes over leasingaftalens løbetid.

Efter første indregning måles leasede aktiver på samme måde som øvrige driftsmidler. Forpligtelsen nedbringes med de betalte leasingydelser korrigeret for den beregnede rente.

Konstateres det, at aktivets værdi er lavere end den bogførte værdi, vil aktivet blive nedskrevet. Nedskrivninger indregnes under samme post som afskrivninger, og såfremt der ikke længere er grundlag for nedskrivningen, vil denne blive tilbageført.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: CVR:33963556-RID:20493265

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-04-12 13:33:12Z



Penneo dokumentnøgle: S65AK-P712Y-IIEQ2-4LOYB-3ZJV4-EQLX3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**