

# **DEAS Property Asset Management A/S**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35485775

## **Delårsrapport for perioden**

01-01-2018 - 30-06-2018

## DEAS Property Asset Management A/S

### Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	11

## DEAS Property Asset Management A/S

### Virksomhedsoplysninger

---

<b>Virksomheden</b>	DEAS Property 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 - 31-12
<b>Bestyrelse</b>	Bo Heide-Ottosen, Formand Henrik Dahl Jeppesen Ole Markussen
<b>Direktion</b>	Kim Nielsen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556 (delårsrapporten har ikke været genstand for review eller revision)

---

## **DEAS Property Asset Management A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Hovedaktivitet**

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

DEAS Property 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](http://www.deas.dk) for yderligere oplysninger.

#### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for perioden 01-01-2018 - 30-06-2018 udviser et resultat på tkr. 1.861, og selskabets balance pr. 30-06-2018 udviser en balancesum på tkr. 17.479, samt en egenkapital på tkr. 14.717.

Selskabets resultat for perioden 01-01-2018 - 30-06-2018 er i overensstemmelse med forventningerne.

I henhold til lovgivningen om forvaltere af alternative investeringsfonde er selskabet underlagt et lovpligtigt kapitalgrundlag, der pr. 30-06-2018 udviser tkr. 1.302. 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 tkr. 2.063 i børsnoterede obligationer. Pr. 30-06-2018 udviser selskabets faktiske kapitalgrundlag, i form af likvider og let omsættelige værdipapirer, tkr. 11.752.

#### **Særlige risici**

##### **Forretningsmæssige risici**

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav til kompetent asset management og rådgivning. Der henvises i øvrigt til omtale under delårsrapportens note 9.

##### **Finansielle risici**

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

##### **Viden ressourcer**

Selskabets væsentligste viden ressourcer udgøres af medarbejdere, knowhow, teknologi og processer.

Medarbejderne med deres viden og kompetencer rummer sammen med satsningen på udvikling og udstrakt anvendelse af informationsteknologi nøglen til at sikre selskabets fortsatte udvikling. Selskabet udvikler til stadighed sin rådgivning til kunderne både i omfang og i faglig dybde. Det stiller krav om uddannelse og udvikling af medarbejderne, ligesom det stiller krav om, at medarbejderne generelt har et højt kompetenceniveau.

##### **Forventninger til resten af 2018**

Det er forventningen, at selskabet i resten af 2018 vil øge forretningsomfanget og indgå aftaler med nye kunder. På den baggrund forventes en stigning i den samlede formue under forvaltning. Der forventes endvidere en stigning i såvel omsætning som resultat i forhold til regnskabsåret 2017.

## **DEAS Property Asset Management A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 01-01-2018 - 30-06-2018 for DEAS Property Asset Management A/S.

Delårsrapporten har ikke været genstand for review eller revision.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 01-01-2018 - 30-06-2018.

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

Frederiksberg, den 08-08-2018

#### **Direktion**



Kim Nielsen  
Adm. direktør

#### **Bestyrelse**



Bo Heide-Ottosen  
Formand



Henrik Dahl Jeppesen



Ole Markussen

## DEAS Property Asset Management A/S

### Resultatopgørelse

	Note	1. jan - 30. jun 2018 tkr.	1. jan - 30. jun 2017 tkr.
Administrationsgebyrer	1	6.275	5.855
Andre driftsindtægter		1.202	643
Udgifter til personale og administration		-5.084	-4.811
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.393</b>	<b>1.687</b>
Finansielle indtægter		0	11
Finansielle omkostninger		0	0
Kursreguleringer	2	-7	-2
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.386</b>	<b>1.696</b>
Skat af periodens resultat	3	-525	-373
<b>Periodens resultat</b>		<b>1.861</b>	<b>1.323</b>
<b>Anden totalindkomst</b>			
Periodens resultat		1.861	1.323
Anden totalindkomst		0	0
		<b>1.861</b>	<b>1.323</b>

## DEAS Property Asset Management A/S

### Balance

	Note	30. jun 2018 tkr.	31. dec 2017 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		4.837	3.377
Andre tilgodehavender		890	825
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.727</b>	<b>4.202</b>
Obligationer til dagsværdi	4	2.188	2.195
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.188</b>	<b>2.195</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.564</b>	<b>8.658</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.479</b>	<b>15.055</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.479</b>	<b>15.055</b>

**DEAS Property Asset Management A/S****Balance**

	Note	30. jun 2018 tkr.	31. dec 2017 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	5.000	5.000
Overført resultat		9.717	7.856
<b>Egenkapital</b>	6	<b>14.717</b>	<b>12.856</b>
Selskabsskat		1.236	711
Anden gæld		1.526	1.488
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.762</b>	<b>2.199</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.762</b>	<b>2.199</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.479</b>	<b>15.055</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsperiodens afslutning	7		
Nærtstående parter	8		
Forretningsmæssige risici	9		



## **DEAS Property Asset Management A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2017.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde. Delårsrapporten præsenteres i danske kroner. Delårsrapporten omfatter perioden 1. januar - 30. juni 2018.

#### **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.

##### **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 periodens resultat**

Skat af periodens resultat, som består af periodens aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavender for salg af tjenesteydelser, tilgodehavende renter samt forudbetalte omkostninger.

Tilgodehavender bliver ved første indregning målt til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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**

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.

Selskabet har alene indgået aftaler om operationel leasing. Leasingydelserne indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Noter

	1. jan - 30. jun 2018 tkr.	1. jan - 30. jun 2017 tkr.
<b>1. Administrationsgebyrer</b>		
DEAS Invest I A/S	3.149	2.983
Coller Partners 629 Harald Denmark K/S	520	510
Øvrige	2.606	2.362
	<u>6.275</u>	<u>5.855</u>
<b>2. Kursreguleringer</b>		
Obligationer	7	2
	<u>7</u>	<u>2</u>
<b>3. Skat af periodens resultat</b>		
Skat af periodens resultat	525	373
	<u>525</u>	<u>373</u>
Den effektive skatteprocent er opgjort til 22,0 % for indkomståret 2018.		
<b>4. Obligationer til dagsværdi</b>		
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.		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Aktiekapitalen har i perioden 30-09-2013 - 30-06-2018 været uændret.		
Aktiekapitalen består af 5.000.000 akter á nominelt kr. 1.		
Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.		
Saldo primo	5.000	5.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

**Noter**

**6. Egenkapital**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Saldo primo	5.000	7.856	12.856
Periodens resultat	0	1.861	1.861
Anden totalindkomst	0	0	0
Saldo ultimo	<b>5.000</b>	<b>9.717</b>	<b>14.717</b>

**7. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsperiodens afslutning**

Der er efter regnskabsperiodens afslutning ikke indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling.

**8. Nærtstående parter**

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

DEAS Holding A/S har bestemmende indflydelse på DEAS A/S.

**9. Forretningsmæssige risici**

DEAS Property 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 Property Asset Management A/S er i stand til at opfylde kundernes krav.

En stor del af DEAS Property 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.