

DEAS Property Asset Management A/S


Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35485775

Årsrapport for 2017

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


John Krøger
Dirigent

DEAS Property Asset Management A/S

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Hoved- og nøgletal | 5 |
| Ledelsespåtegning | 6 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |
| Noter | 15 |

DEAS Property Asset Management A/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | 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 | 01-01-2017 - 31-12-2017 |
| Bestyrelse | Bo Heide-Ottosen, Formand Henrik Dahl Jeppesen Ole Markussen |
| Direktion | Kim Nielsen, Adm. direktør |
| Revisor | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556 |

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 for yderligere oplysninger.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på tkr. 2.517, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på tkr. 15.055, samt en egenkapital på tkr. 12.856.

Selskabets resultat for regnskabsåret 2017 er i overensstemmelse med forventningerne.

I henhold til lovgivningen om forvaltere af alternative investeringsfonde er selskabet underlagt et lovpligtigt kapitalgrundlag, der pr. 31-12-2017 udviser tkr. 1.306. 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. 31-12-2017 udviser selskabets faktiske kapitalgrundlag, i form af likvider og let omsættelige værdipapirer, tkr. 10.853.

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 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 2018

Det er forventningen, at selskabet i 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 2017.

DEAS Property Asset Management A/S

Hoved- og nøgletal

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

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2013/14 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Administrationsgebyrer | 11.543 | 10.620 | 9.642 | 3.621 |
| Udgifter til personale og administration | 9.716 | 9.161 | 6.857 | 2.906 |
| Resultat før finansielle poster | 3.228 | 2.686 | 2.945 | 1.333 |
| Årets resultat | 2.517 | 2.094 | 2.228 | 1.018 |
| Egenkapital | 12.856 | 10.339 | 8.246 | 6.018 |
| Aktiver i alt | 15.055 | 12.469 | 10.358 | 7.762 |
| Solvensprocent (%) | 85,39 | 82,92 | 79,6 | 77,5 |
| Egenkapitalens forrentning før skat (%) | 27,83 | 28,91 | 40,84 | 22,47 |
| Egenkapitalens forrentning efter skat (%) | 21,7 | 22,53 | 31,24 | 16,91 |
| Gns. antal fuldtidsmedarbejdere | 7 | 6 | 5 | 3 |
| Antal foreninger under administration | 4 | 3 | 3 | 2 |
| Antal afdelinger under administration | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Formue under administration | 4.572.899 | 4.915.854 | 5.114.405 | 2.727.122 |

Beløb for 2013/14, omhandler perioden 30. september 2013 - 31. december 2014

Forklaring af nøgletal

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

| | | |
|---|---|---|
| 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 Property Asset Management A/S

Ledelsespåtegning

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

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

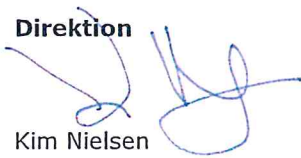
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

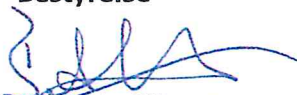
Frederiksberg, den 19-03-2018

Direktion



Kim Nielsen
Adm. direktør

Bestyrelse



Bo Heide-Ottosen
Formand



Henrik Dahl Jeppesen



Ole Markussen

DEAS Property Asset Management A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEAS Property Asset Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Property Asset Management A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

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 i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

beslutninger, som regnskabsbrugerne 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 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.

DEAS Property Asset Management A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 19-03-2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23295

DEAS Property Asset Management A/S

Resultatopgørelse

| | Note | 2017 tkr. | 2016 tkr. |
|--|------|---------------------|---------------------|
| Administrationsgebyrer | 1 | 11.543 | 10.620 |
| Andre driftsindtægter | | 1.416 | 1.227 |
| Udgifter til personale og administration | 2, 3 | <u>-9.716</u> | <u>-9.161</u> |
| Resultat før finansielle poster | | <u>3.243</u> | <u>2.686</u> |
| Finansielle indtægter | 4 | 21 | 4 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -33 | -1 |
| Kursreguleringer | 6 | <u>-3</u> | <u>-3</u> |
| Resultat før skat | | <u>3.228</u> | <u>2.686</u> |
| Skat af årets resultat | 7 | <u>-711</u> | <u>-592</u> |
| Årets resultat | | <u>2.517</u> | <u>2.094</u> |
| Anden totalindkomst | | | |
| Årets resultat | | 2.517 | 2.094 |
| Anden totalindkomst | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | <u>2.517</u> | <u>2.094</u> |

DEAS Property Asset Management A/S

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 tkr. | 2016 tkr. |
|---|------|---------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber | | 3.377 | 532 |
| Andre tilgodehavender | | 825 | 51 |
| Tilgodehavender | | <u>4.202</u> | <u>583</u> |
| Obligationer til dagsværdi | 8 | 2.195 | 2.174 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | <u>2.195</u> | <u>2.174</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>8.658</u> | <u>9.712</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>15.055</u> | <u>12.469</u> |
| Aktiver | | <u>15.055</u> | <u>12.469</u> |

DEAS Property Asset Management A/S

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 tkr. | 2016 tkr. |
|--|------|---------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 9 | 5.000 | 5.000 |
| Overført resultat | | 7.856 | 5.339 |
| Egenkapital | 10 | 12.856 | 10.339 |
| Selskabsskat | | 711 | 592 |
| Anden gæld | | 1.488 | 1.538 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.199 | 2.130 |
| Gældsforpligtelser | | 2.199 | 2.130 |
| Passiver | | 15.055 | 12.469 |
| Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning | 11 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 12 | | |
| Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv | 13 | | |
| Nærtstående parter | 14 | | |
| Forretningsmæssige risici | 15 | | |

DEAS Property 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.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde. Årsregnskabet præsenteres i danske kroner. Regnskabsåret omfatter perioden 1. januar - 31. december 2017.

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 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

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Leasingydelse indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Noter

| | 2017 tkr. | 2016 tkr. |
|--|---------------|---------------|
| 1. Administrationsgebyrer | | |
| DEAS Invest I A/S | 6.035 | 5.632 |
| Coller Partners 629 Harald Denmark K/S | 1.020 | 1.000 |
| Øvrige | 4.488 | 3.988 |
| | <u>11.543</u> | <u>10.620</u> |

2. Udgifter til personale og administration

| | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Lønninger | 5.754 | 5.185 |
| Pensioner | 228 | 217 |
| Omkostninger til social sikring | 21 | 48 |
| Andre personaleomkostninger | 11 | 15 |
| | <u>6.014</u> | <u>5.465</u> |

Heraf udgør vederlag til ledelsen:

| | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| Direktion, 1 person | 1.540 | 1.693 |
| Bestyrelse, 3 personer | 150 | 0 |
| | <u>1.690</u> | <u>1.693</u> |

Beløbet indeholder værdi af fri bil.

Fordeling af vederlag til direktion og bestyrelse

| | | |
|-------------------|--------------|--------------|
| Fast vederlag | 1.690 | 1.693 |
| Variabel vederlag | 0 | 0 |
| | <u>1.690</u> | <u>1.693</u> |

| | | |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>7</u> | <u>6</u> |
|-----------------------------------|----------|----------|

Der tilfalder direktionen en fast årlig løn, inkl. pensionsbidrag, der af bestyrelsen opfattes som markedskonform. Bestyrelsen revurderer årligt den faste løn.

Væsentlige risikotagere:

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

3. Udgifter til personale og administration

Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer
Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

| | | |
|----------|-----------|-----------|
| Revision | 19 | 26 |
| | <u>19</u> | <u>26</u> |

4. Finansielle indtægter

| | | |
|------------------------------|-----------|----------|
| Renteindtægter, obligationer | 21 | 4 |
| | <u>21</u> | <u>4</u> |

Noter

| | 2017 tkr. | 2016 tkr. |
|--|--------------|--------------|
| 5. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 33 | 1 |
| | <u>33</u> | <u>1</u> |
| 6. Kursreguleringer | | |
| Obligationer | 3 | 3 |
| | <u>3</u> | <u>3</u> |
| 7. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 711 | 592 |
| | <u>711</u> | <u>592</u> |
| Den effektive skatteprocent er opgjort til 22,0 % for indkomståret 2017. | | |
| 8. 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. | | |
| 9. Virksomhedskapital | | |
| Aktiekapitalen har i perioden 30-09-2013 - 31-12-2017 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 |
| Saldo ultimo | <u>5.000</u> | <u>5.000</u> |

Noter

10. Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| Saldo primo | 5.000 | 5.339 | 10.339 |
| Årets resultat | 0 | 2.517 | 2.517 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 |
| Saldo ultimo | 5.000 | 7.856 | 12.856 |

11. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser**Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dane TopCo ApS som administrationselskab. 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. 8.658 er stillet til sikkerhed for de tilknyttede virksomheder DEAS A/S og Dane BidCo ApS' prioritetsgæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 230 mio.

Leasingforpligtelser for operationel leasing

| | 2017 tkr. | 2016 tkr. |
|------------------|--------------|--------------|
| Inden for 1 år | 79 | 90 |
| Mellem 1 og 5 år | 85 | 165 |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| | 164 | 255 |

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

13. 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
 Ole Markussen - (BM) - indtrådt i bestyrelsen den 15.08.2016
 Henrik Dahl Jeppesen - (BM) - indtrådt i bestyrelsen den 30.11.2016

Direktion

Kim Nielsen (AD) - indtrådt i direktionen den 11.09.2017

DEAS Property Asset Management A/S

Noter

Ledelseshverv

Bo Heide-Ottosen

Dane TopCo ApS (D), DEAS Property Asset Management A/S (BF), DEAS Holding A/S (BM), DEAS A/S (BM), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BM), DEAS Ejendomsmæglerelskab A/S (BM), Kuben Ejendomsadministration A/S (BM), H-O Holding 2015 ApS (AD), Fondsmæglerelskab Petersen & Partners Investment Management A/S (BM), Copenhagen Alternative Investment Partners A/S (BM+D).

Ole Markussen

Dane TopCo ApS (D), DEAS Property Asset Management A/S (BM), DEAS Holding A/S (BF), DEAS A/S (BF), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BF), DEAS Ejendomsmæglerelskab A/S (BF), Kuben Ejendomsadministration A/S (BF), Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S (BF), Ejendomsselskabet Sankt Gertrudsstræde P/S (BF), Ejendomsselskabet Rosavej P/S (BF), Ejendomsselskabet Henriettevej P/S (BF), Shade ApS (BM), C.O.O.E Investering ApS (D).

Henrik Dahl Jeppesen

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

Kim Nielsen

Onsgaarden ApS (D), Dr. Tværgade 8 ApS (D), K/S Christianshavns Kanal 4 (D), Ole Suhrs Gade 13-15 ApS (D), TGP B ApS (D), TGP F (D), Christianshavns Kanal 4 ApS (D), Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S (BM), DEAS Property Asset Management A/S (AD), DEAS Invest I A/S (D), DEAS Invest I Holding A/S (D), Ejendomsselskabet Rytterparken P/S (BM), Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S (BM), Ejendomsselskabet Sankt Gertrudsstræde P/S (BM), Ejendomsselskabet Gyvelholm P/S (BM), Ejendomsselskabet Dambakken P/S (BM).

14. 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.

DEAS Property 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.

15. 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.