

DEAS Asset Management A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35485775

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 02-04-2020

Bjørn Allentoft
Dirigent

DEAS Asset Management A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Anvendt regnskabspraksis	15
Noter	17

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	01-01-2019 - 31-12-2019
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

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- som 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 Investment Management, Development og Asset Management der alle kan tilbyde ydelser fra et omfattende ydelseskatalog.

DEAS Asset Management opererer på baggrund af det tildelte mandat og er garant for en systematisk tilgang til forvaltningen. Og som godkendt FAIF-forvalter er dette dokumenteret.

DEAS Asset Management A/S er forvalter af 5 alternative investeringsfonde under tilsyn af Finanstilsynet.

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.

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

DEAS Asset Management A/S realiserede i 2019 en nettoomsætning på 67,2 mio. DKK mod 14,0 mio. DKK i 2018, et resultat før finansielle poster på 29,1 mio. DKK mod 3,4 mio. DKK i 2018, et resultat før skat på 30,0 mio. DKK mod 3,2 mio. DKK i 2018 samt et resultat for året på 23,4 mio. DKK mod 2,4 mio. DKK for 2018.

Omsætningen er steget med 53,2 mio. DKK i forhold til 2018, hvilket primært skyldes at moderselskabet DEAS A/S med virkning fra 29. november 2018 erhvervede kontrol over aktierne i Nordea Ejendomsinvestering A/S. I Regnskabsåret har DEAS Asset Management A/S overtaget Asset Management aktiviteterne fra Nordea Ejendomsinvestering.

Resultatet af primær drift er påvirket af de fortsatte investeringer i udviklingen af forretningen, herunder bl.a. digitale løsninger, kvalitet og kundeservice.

Balancesummen udviser pr. 31. december 2019 62,1 mio. DKK mod 17,4 mio. DKK pr. 31. december 2018.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2019 45,8 mio. DKK mod 15,3 mio. DKK pr. 31. december 2018.

Forventningen til 2019 var en stigning i omsætningen i forhold til 2018 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. 31-12-2019 udviser 3,5 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 2019 udviser selskabets faktiske kapitalgrundlag, i form af likvider og let omsættelige værdipapirer 8,2 mio. DKK.

Ledelsesberetning

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 2020

Situationen omkring Coronavirus (COVID-19) forventes at påvirke DEAS Asset Managements omsætning og derved resultatet af den primære drift for regnskabsåret 2020. Hovedparten af omsætningen er underlagt faste kontrakter, men et fald i aktiviteten i forretningsområder hvor omsætningen er variabel må forventes.

På baggrund af den usikkerhed COVID-19 har skabt og usikkerhed om situationens varighed, er det på nuværende tidspunkt meget svært at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19.

Før COVID-19 var DEAS Asset Managements forventninger for 2020 en stigning i omsætningen. Det var ligeledes en forventning, som følge af nævnte omsætningsstigning, at resultat af primær drift for 2020 ville stige.

Som følge af ovenstående påvirkninger af COVID-19, vil forventningerne til 2020 være behæftet med en del usikkerhed til henholdsvis omsætning og resultat før primær drift. Selskabet forventer ikke, at COVID-19 har en langsigtet negativ påvirkning på virksomhedens omsætning eller indtjeningssevne.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

DEAS Asset Management A/S ønsker at drive forretning med udgangspunkt i kundernes behov og på et både lønsomt og bæredygtigt grundlag. Det er ambitionen, at både kerneforretningen asset management og de mange tillægsydelse foretages på den bedst mulige måde, herunder også på en socialt ansvarlig facon.

DEAS Asset Management A/S ønsker at bidrage til det samfund og fællesskab, som virksomheden er en del af. Selskabet anser det som værende en investering i fremtiden at tage ansvar for de sociale og miljømæssige effekter af virksomhedens drift.

DEAS Asset Management A/S driver virksomhed baseret på en høj forretningsetik og integritet. Det er en grundfast del af virksomhedens kultur at udvise ordentlighed og professionalisme i adfærd og holdninger i såvel interne som eksterne relationer.

DEAS Asset Management A/S' politik er som minimum at overholde gældende lovgivning samt etiske normer og regler, der gælder 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.

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.

	2019	2018	2017	2016	2015
Administrationsgebyrer	49.695	12.168	11.543	10.620	9.642
Udgifter til personale og administration	38.133	10.553	9.716	9.161	6.857
Resultat før finansielle poster	29.086	3.405	3.243	2.686	2.945
Årets resultat	23.373	2.424	2.517	2.094	2.228
Egenkapital	45.826	15.280	12.856	10.339	8.246
Aktiver i alt	62.136	17.382	15.055	12.469	10.358
Solvensprocent (%)	73,75	87,91	85,39	82,92	79,6
Egenkapitalens forrentning før skat (%)	98,29	22,70	27,83	28,91	40,84
Egenkapitalens forrentning efter skat (%)	76,5	17,23	21,7	22,53	31,24
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	17	6	7	6	5
Antal foreninger under administration	5	4	4	3	3
Antal afdelinger under administration	0	0	0	0	0
Formue under administration	28.524.981	4.390.484	4.572.899	4.915.854	5.114.405

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for DEAS 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 02-04-2020

Direktion

Benny Buchardt Andersen
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Heide-Ottosen

Henrik Dahl Jeppesen

Thomas Colding-Jørgensen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med Lov om 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 02-04-2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.mne23295

DEAS Asset Management A/S

Resultatopgørelse

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Administrationsgebyrer	1	49.695	12.168
Andre driftsindtægter		17.525	1.790
Udgifter til personale og administration	2, 3	-38.134	-10.553
Resultat før finansielle poster		29.086	3.405
Finansielle indtægter	4	1.056	20
Finansielle omkostninger	5	-74	-213
Kursreguleringer	6	-38	-19
Resultat før skat		30.030	3.193
Skat af årets resultat	7	-6.657	-769
Årets resultat		23.373	2.424
Anden totalindkomst			
Årets resultat		23.373	2.424
Anden totalindkomst		0	0
		23.373	2.424

DEAS Asset Management A/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Aktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		49.856	14.988
Andre tilgodehavender		4.059	82
Tilgodehavender		53.915	15.070
Obligationer til dagsværdi	8	4.120	2.176
Værdipapirer og kapitalandele		4.120	2.176
Likvide beholdninger		4.101	136
Omsætningsaktiver		62.136	17.382
Aktiver		62.136	17.382

DEAS Asset Management A/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	5.100	5.000
Overkurs ved emission		7.073	0
Overført resultat		33.653	10.280
Egenkapital		45.826	15.280
Anden gæld		760	0
Langfristede gældsforpligtelser		760	0
Selskabsskat		6.645	769
Anden gæld		8.905	1.333
Kortfristede gældsforpligtelser		15.550	2.102
Gældsforpligtelser		16.310	2.102
Passiver		62.136	17.382
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	10		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv	12		
Nærtstående parter	13		
Forretningsmæssige risici	14		

DEAS Asset Management A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds -kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2018	5.000	0	7.856	12.856
Årets resultat	0	0	2.424	2.424
Anden totalindkomst	0	0	0	0
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

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.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde. Årsregnskabet præsenteres i danske kroner. Regnskabsåret omfatter perioden 1. januar - 31. december 2019.

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. Leasingydelserne indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Noter

	2019	2018
	tkr.	tkr.
1. Administrationsgebyrer		
DEAS Invest I A/S	6.494	6.195
Coller Partners 629 Harald Denmark K/S	1.061	1.040
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	8.191	0
Dansk Ejendomsfond I A/S	7.212	0
Tryg Real Estate Invest Holding A/S	116	0
Øvrige	26.621	4.933
	49.695	12.168
2. Udgifter til personale og administration		
Lønninger	20.959	6.290
Pensioner	1.507	334
Omkostninger til social sikring	100	35
Andre personaleomkostninger	297	20
	22.863	6.679
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Benny Buchardt Andersen	1.307	148
Bo Heide-Ottosen	150	112
Henrik Dahl Jeppesen	242	249
Kim Nielsen	0	1.105
Ole Markussen	0	109
Thomas Colding-Jørgensen	126	30
	1.825	1.753
<i>Samlet løn og vederlag til selskabets ansatte, direktion og bestyrelse i koncernen:</i>		
Lønninger	26.879	12.098
Pensioner	1.519	345
Omkostninger til social sikring	107	38
Andre personaleomkostninger	297	20
	28.802	12.501
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen i koncernen:</i>		
Direktion og bestyrelse	7.761	7.561
	7.761	7.561
Beløbet indeholder værdi af fri bil.		
<i>Fordeling af vederlag til direktion og bestyrelse</i>		
Fast vederlag	7.761	7.561
Variabel vederlag	0	0
	7.761	7.561
Gennemsnitligt antal beskæftigede	17	6

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

	2019 tkr.	2018 tkr.
3. Udgifter til personale og administration		
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab		
Revision	35	20
	35	20
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, obligationer	6	20
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.050	0
	1.056	20
5. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	165
Andre finansielle omkostninger	74	48
	74	213
6. Kursreguleringer		
Obligationer	38	19
	38	19
7. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	6.657	769
	6.657	769
Den effektive skatteprocent er opgjort til 22,2 % for indkomståret 2019.		
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 været uændret frem til 2019. I 2019 er aktiekapitalen forhøjet med tkr. 100 til tkr. 5.100.		
Aktiekapitalen består af 5.100.000 akter á nominelt kr. 1.		
Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.		
Saldo primo	5.000	5.000
Årets tilgang	100	0
Saldo ultimo	5.100	5.000

Noter

10. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er, bortset fra de mulige indvirkninger af COVID-19 (nævnt i forventninger til 2020 i ledelsesberetningen), ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

11. 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. 4.101 er stillet til sikkerhed for den tilknyttede virksomhed Dane BidCo ApS' prioritetsgæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 527.5 mio.

Leasingforpligtelser for operationel leasing

	2019	2018
	tkr.	tkr.
Inden for 1 år	281	144
Mellem 1 og 5 år	712	432
Efter 5 år	0	0
	993	576

Selskabet leaser driftsmateriel, som er indgået på operationelle leasingkontrakter.

Leasingperioden for driftsmateriel er typisk 3-5 år. Ingen af leasingkontrakterne indeholder betingede lejeydelser.

12. 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**

Dane TopCo ApS (BM), DEAS Asset Management A/S (BF), DEAS Holding A/S (BM), DEAS A/S (BM), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BM), Kuben Ejendomsadministration A/S (BM), 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),

DEAS Asset Management A/S

Noter

RadioboticsInvest ApS (D).

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 (BM), 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 Vestre Stationsvej 7, Odense A/S (D), Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S (BM), Coller Partners 629 Haraldco ApS (D), MIJJB Holding ApS (AD).

13. 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.

14. 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.

PENNEO

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

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

Tim Kjær-Hansen

Underskriver

På vegne af: Deloitte

Serienummer: CVR:33963556-RID:20493265

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-04-15 06:52:09Z

NEM ID 

Thomas Colding-Jørgensen

Underskriver

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:14985256

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-04-15 06:53:53Z

NEM ID 

Henrik Dahl Jeppesen

Underskriver

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:75673812

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-04-15 06:59:45Z

NEM ID 

Bo Heide-Ottosen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-093010419727

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-04-15 07:43:55Z

NEM ID 

Benny Buchardt Andersen

Underskriver

På vegne af: CEO, DEAS Asset Management A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-303459435598

IP: 2.128.xxx.xxx

2020-04-15 09:34:27Z

NEM ID 

Bjørn Allentoft

Underskriver

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:96372828

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-04-16 07:57:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4B6Z6-EQ6FU-0W56G-H1UBM-SQ6YF-FZTNV

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>