

DEAS Asset Management A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 43181114

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-04-2022

Bjørn Allentoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Asset Management A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Hjemmeside	www.deas-asset.com
CVR-nr.	43181114
Stiftelsesdato	01-01-2021
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Bestyrelse	Rikke Lykke Talchow Thomas Colding-Jørgensen Sonny Hoffmann Nielsen
Direktion	Mette Seifert, Adm. direktør Thomas Riddervold Wolff, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DEAS Asset Managements 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 med investors risikoprofil.

DEAS Asset Management tilbyder 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 områderne Fund Management, Investment & Asset Management, Transactions & Advisory Services og Development, der alle kan tilbyde ydelser fra et omfattende ydelseskatalog. DEAS Asset Management-koncernen forvalter mandater for danske og internationale institutionelle investorer, fonde og familieejede selskaber og er garant for en systematisk tilgang til forvaltningen.

Der henvises til www.deas-asset.com for yderligere oplysninger.

Selskabet er i 2021 blevet spaltet og det er selskabets første regnskabsår.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i året

Året der gik og opfølgning på årets forventede udvikling

Den 31. maj 2021 foretog DEAS Asset Management opkøb af Aberdeen Standard Investments (ASI) nordiske direkte ejendomsforretning, der omfatter fast ejendom i Sverige, Norge, Finland og Danmark. Ved at overtage den nordiske direkte ejendomsforretning fra Aberdeen Standard Investments har DEAS Group ekspanderet til det nordiske marked. DEAS Asset Management forvalter de erhvervede portefølje- og kapitalforvaltningsaktiviteter og har overtaget 73 medarbejdere Pan-nordisk. DEAS Asset Management-koncernen etablerede i forbindelse med opkøbet en filial i Sverige og i Finland, som selskabet startede portefølje- og kapitalforvaltningsvirksomhed fra den 31. maj 2021.

Transaktionen har positioneret DEAS Group 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 risikojusterede afkast.

DEAS Asset Management foretog som led i opkøbet en selskabsmæssig omstrukturering (spaltning) af selskabet DEAS Asset Management A/S ved at opdele forvaltningsmandater og asset management-mandater i to adskilte selskaber med regnskabsmæssig effekt pr. 1. januar 2021. Omstruktureringen af DEAS Asset Management A/S blev vedtaget af generalforsamlingen den 22. marts 2022.

DEAS Asset Management A/S ændrede navn til DEAS Fund Management DK A/S og viderefører forvaltningsmandaterne i Danmark, Sverige og Finland. Som led i spaltningen oprettedes et nyt selskab ved navn DEAS Asset Management A/S, som videreførte de danske asset management-mandater tillige med vores danske aktiviteter indenfor transaktionsrådgivning og Development.

Som et led i omstruktureringen har DEAS A/S indskudt aktierne i DEAS Fund Management DK A/S til DEAS Asset Management A/S således at DEAS Asset Management A/S bliver eneaktionær i DEAS Fund Management DK A/S. Tilskuddet er gennemført ved en share transfer note i forlængelse af generalforsamlingen, hvor det blev aftalt, at tilskuddet skulle have regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2021.

DEAS Asset Management A/S er moderselskab for DEAS Fund Management DK A/S, samt fund- og asset management-selskaberne i Norge, Sverige og Finland. Erhvervelsen er godkendt af finanstilsynet.

Ledelsesberetning

Med omstruktureringen sikrer vi en klarere adskillelse mellem de regulerede forvaltningsaktiviteter og asset managementaktiviteterne i Danmark i en forretningsmodel, der understøtter en tydelig funktionsadskillelse i opgaveudførelsen. Opdelingen af de danske aktiviteter muliggør en ekspansion af asset management-, transaktions- og development-aktiviteterne i Danmark og svarer til den opdeling af aktiviteterne, som DEAS Asset Management-koncernen har i Norge, Sverige og Finland.

DEAS Asset Management A/S realiserede i 2021 en nettoomsætning på 61,8 mio. DKK, et driftsresultat på 10,8 mio. DKK, et resultat før skat på 28,2 mio. DKK samt et resultat for året på 23,8 mio. DKK.

Balancesummen udviser pr. 31. december 2021 229,3 mio. DKK.
Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2021 85,7 mio.

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 2022

For 2022 forventer koncernen en stigning i omsætningen som følge af organisk vækst inden for Asset- og Investment management samt vækst i eksisterende aktiviteter. Som følge af omsætningsfremgangen forventes der en stigning i driftsresultatet for 2022.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

DEAS Asset Management A/S har 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- og Investment Management og de mange dermed forbundne serviceydelser leveres på den bedst mulige måde, herunder på socialt ansvarlig vis. Det er DEAS Asset Management A/S ønske at bidrage til det samfund og det fællesskab, som selskabet er en del af. DEAS Asset Management A/S 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.

Ledelsesberetning

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.

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.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for DEAS Asset Management A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28-04-2022

Direktion

Mette Seifert
Adm. direktør

Thomas Riddervold Wolff
Direktør

Bestyrelse

Rikke Lykke Talchow
Formand

Thomas Colding-Jørgensen
Medlem

Sonny Hoffmann Nielsen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEAS Asset Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Asset Management A/S for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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. Fejlinformationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 blandt andet 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 årsregnskabsloven.

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

København, den 28-04-2022

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.
Nettoomsætning		61.770
Direkte omkostninger		-2.685
Andre eksterne omkostninger		-15.086
Personaleomkostninger	1	-32.662
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	2	-493
Driftsresultat		10.844
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	13.254
Andre finansielle indtægter	4	4.110
Finansielle omkostninger	5	-24
Resultat før skat		28.184
Skat af årets resultat	6	-4.341
Årets resultat		23.843
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		23.843
Resultatdisponering		23.843

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.
Aktiver		
Erhvervede kundeforhold	7	6.162
Goodwill	8	1.799
Immaterielle anlægsaktiver		7.961
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 10	50.420
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		130.991
Finansielle anlægsaktiver		181.411
Anlægsaktiver		189.372
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.087
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.055
Andre tilgodehavender		3.344
Periodeafgrænsningsposter		170
Tilgodehavender		33.656
Likvide beholdninger		6.223
Omsætningsaktiver		39.879
Aktiver		229.251

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	11	400
Reserve for valutakursregulering		46
Overført resultat		85.257
Egenkapital		85.703
Hensættelser til udskudt skat	12	157
Hensatte forpligtelser		157
Gæld til tilknyttede virksomheder		126.351
Anden gæld		1.657
Langfristede gældsforpligtelser	13	128.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser		457
Selskabsskat		4.184
Anden gæld		10.742
Kortfristede gældsforpligtelser		15.383
Gældsforpligtelser		143.391
Passiver		229.251
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	14	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15	
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	16	
Nærtstående parter	17	

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for valutakurs- reguleringer	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2021	0	0	0	0
Tilgang ved spaltning og salg af virksomhed mv.	400	0	56.314	56.714
Koncerntilskud	0	0	5.100	5.100
Værdiregulering over egenkapitalen	0	46	0	46
Årets resultat	0	0	23.843	23.843
Egenkapital 31-12-2021	400	46	85.257	85.703

Noter

	2021
1. Lønninger	
Lønninger	29.810
Pensioner	1.828
Andre omkostninger til social sikring	153
Andre personaleomkostninger	871
	32.662
Gennemsnitligt antal beskæftigede	23
2. Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	
Afskrivning på erhvervede kundeforhold	382
Afskrivning på goodwill	111
	493
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.254
	13.254
	2021
4. Finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.736
Andre finansielle indtægter	1.374
	4.110
5. Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	24
	24
6. Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	4.184
Årets udskudte skat	157
	4.341

Noter

	2021
7. Erhvervede kundeforhold	
Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb	6.544
Kostpris ultimo	6.544
Af- og nedskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	-382
Af- og nedskrivninger ultimo	-382
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.162

Erhvervede kundeforhold vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen Aberdeen Standard Investments nordiske asset management-forretning inden for fast ejendom. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 10 år baseret på den historiske til- og afgang på kundeforhold.

8. Goodwill

Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.910
Kostpris ultimo	1.910
Af- og nedskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	-111
Af- og nedskrivninger ultimo	-111
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.799

Goodwill opstået i forbindelse med virksomhedssammenslutninger er på overtagelsestidspunktet fordelt på de pengestrømsfrembringende enheder i DEAS Asset Management A/S. Den forventede levetid på selskabets goodwill er vurderet til 10 år baseret på, at det følger udviklingen på den historiske til- og afgang af administrationsaftaler.

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb	37.120
Kostpris ultimo	37.120
Opskrivninger primo	0
Ændring som følge af valutakursregulering	46
Årets resultat	13.254
Opskrivninger ultimo	13.300
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.420

Noter

10. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Fund Management DK A/S	Frederiksberg	100,00	16.847	11.754
DEAS Asset Management Invest I ApS	Frederiksberg	100,00	308	-32
DEAS Asset Management Norway BidCo AS	Oslo	100,00	26.068	3.171
DEAS Asset Management Sweden AB	Stockholm	100,00	6.733	274
DEAS Asset Management Finland Oy	Helsinki	100,00	464	-1.913
			50.420	13.254

2021

11. Virksomhedskapital

Årets tilgang	400
Saldo ultimo	400

Det er selskabets første regnskabsår, og kapitalen er uændret siden stiftelse af selskabet.

12. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat primo	0
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	157
Saldo ultimo	157

Udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	157
	157

13. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald mellem 1 og 5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	126.351	0
Anden gæld	0	45	1.612
	0	126.396	1.612

14. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra 1. januar 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

	2021
16. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	
Inden for 1 år	437
Mellem 1 og 5 år	580
Efter 5 år	0
	1.017

Selskabet leaser driftsmateriel, som er indgået på operationelle leasingkontrakter.

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

17. Nærtstående parter

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DEAS Asset Management A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Da regnskabsåret 2021 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før. I årsrapporten er DEAS Fund Management DK A/S indregnet fra 1. januar 2021 og har påvirket Indtægter af kapitalandele i virksomheder med 11.754 t.kr. og Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med 16.854 t.kr. som led i den selskabsretlige omstrukturering som omtalt i ledelsesberetningen. Formelt er tilskud af aktierne i DEAS Fund Management DK A/S tiltrådt ifm. generalforsamlingens vedtagelse af omstruktureringen den 22. marts 2022, men indregning i nærværende årsrapport sker med henvisning til at årsrapporten skal afspejle indhold fremfor formalia samt årsregnskabslovens § 11.3.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Erhvervede kundeforhold	10 år
Goodwill	10 år

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

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

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

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder licenser og erhvervede rettigheder mv. måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til

Anvendt regnskabspraksis

genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

Udbytte

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Sonny Hoffmann Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DEAS Asset Management A/S

Serienummer: PID:2028-2002-2-062621376050

IP: 93.178.xxx.xxx

2022-04-27 13:17:15 UTC

NEM ID 

Thomas Colding-Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DEAS Asset Management A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:14985256

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-27 15:28:09 UTC

NEM ID 

Rikke Lykke

Bestyrelsesformand

På vegne af: DEAS Asset Management A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:10959569

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-04-28 04:31:42 UTC

NEM ID 

Thomas Riddervold Wolff

Direktør

På vegne af: DEAS Asset Management A/S

Serienummer: 9578-5998-4-915328

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-04-28 09:21:01 UTC

 bankID 

Mette Seifert

Adm. direktør

På vegne af: DEAS Asset Management A/S

Serienummer: CVR:35485775-RID:27065586

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-28 11:14:04 UTC

NEM ID 

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: CVR:33963556-RID:20493265

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-04-28 12:54:55 UTC

NEM ID 

Bjørn Allentoft

Dirigent

På vegne af: DEAS Asset Management A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:96372828

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-28 14:09:47 UTC

NEM ID 

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>**