

DEAS Fund Management DK A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35485775

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16-05-2024

Bjørn Allentoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	20

DEAS Fund Management DK A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Fund Management DK A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
E-mail	info@deas.dk
Hjemmeside	www.deas-asset.com
CVR-nr.	35485775
Stiftelsesdato	30. september 2013
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Mette Seifert Thomas Riddervold Wolff Bjørn Allentoft
Direktion	David Kevin Green
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S 33963556
Filialer i udlandet	Deas Fund Management A/S, filial Box 3679 103 59 Stockholm DEAS Fund Management A/S, Soumen sivuliike Kaivokatu 6, 7th floorer 00100 Helsinkier

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DEAS Fund Management DK A/S er forvalter af 13 alternative investeringsfonde under tilsyn af det danske Finanstilsyn. I Danmark forvaltes der 5 alternative investeringsfonde, og henholdsvis 7 alternative investeringsfonde fra selskabets filial i Finland og 1 alternativ investeringsfond fra selskabets filial i Sverige. DEAS Fund Management DK A/S har tilladelse fra Finanstilsynet til at udøve forvaltningsvirksomhed i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

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 Fund Management DK A/S realiserede i 2023 en nettoomsætning på DKK 50,2 mod DKK 47,4 mio. i 2022, et resultat før finansielle poster på DKK 13,2 mio. mod DKK 19,1 mio. i 2022, et resultat før skat på DKK 12,7 mio. mod DKK 19,3 mio. i 2022 samt et resultat for året på DKK 7,5 mio. mod DKK 14,0 mio. for 2022.

Balancesummen udviser pr. 31. december 2023 DKK 112,6 mio. mod DKK 69,7 mio. pr. 31. december 2022.

Egenkapitalen udviser pr. 31. december 2023 DKK 41,0 mio. mod DKK 33,6 mio. pr. 31. december 2022.

DEAS Fund Management DK A/S foretog et opkøb af Korkia Group's Ground Rent forretning pr. 31. marts 2023 via selskabets filial i Finland. Opkøbet, som styrker selskabets serviceydelser og tilstedeværelse i Norden, inkluderer forvaltning af 5 alternative investeringsfonde (2 master fonde og 3 feeder fonde) samt erhvervelse af 2 general partner selskaber.

I henhold til lovgivningen om forvaltere af alternative investeringsfonde er selskabet underlagt et lovpligtigt kapitalkrav, der pr. 31-12-2023 udviser 6,7 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 1,8 mio. DKK i børsnoterede obligationer. Pr. 31. december 2023 udviser selskabets faktiske kapitalgrundlag, i form af likvider og let omsættelige værdipapirer 19,9 mio. DKK.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

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

Finansielle risici

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

Viden ressourcer

Selskabets vigtigste ressourcer 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 2024

For 2024 forventer selskabet et driftsresultat på samme niveau som 2023.

Andel af det underrepræsenterede køn

DEAS Fund Management DK A/S er af den opfattelse, at en balanceret kønsfordeling vil resultere i øget medarbejdertilfredshed. Kønnene har forskellige måder at håndtere faglige og personlige

DEAS Fund Management DK A/S

Ledelsesberetning

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 Fund Management DK A/S

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

	2023	2022	2021	2020	2019
Forvaltningshonorarer	50.196	47.376	34.037	49.223	49.695
Udgifter til personale og administration	29.049	26.750	16.627	51.081	38.133
Resultat før finansielle poster	13.158	19.100	16.406	21.194	29.086
Årets resultat	7.455	14.003	11.754	15.585	23.374
Egenkapital	41.018	33.593	16.847	61.411	45.826
Aktiver i alt	112.618	69.666	53.349	91.373	62.136
Solvensprocent (%)	36,42	48,22	31,58	67,21	73,75
Egenkapitalens forrentning før skat (%)	33,95	76,57	39,23	42,55	98,29
Egenkapitalens forrentning efter skat (%)	19,98	55,52	30,04	29,07	76,5
Afkastgrad (%)	11,68	27,42	30,75	23,2	46,81
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	7	9	6	24	17
Antal alternative investeringsfonde under management	13	8	7	4	5
Antal afdelinger under management	0	0	0	0	0
Formue under management	15.943.793	16.561.432	14.712.995	31.581.129	28.524.981

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 (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastgrad (%)	=	$\frac{\text{Resultat før renter} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$

DEAS Fund Management DK A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for DEAS Fund Management DK A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16-05-2024

Direktion

David Kevin Green
Adm. direktør

Bestyrelse

Mette Seifert
Formand

Thomas Riddervold Wolff
Medlem

Bjørn Allentoft
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DEAS Fund Management DK A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Fund Management DK A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde. 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

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 16-05-2024

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

Rasmus Christiansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne50632

DEAS Fund Management DK A/S

Resultatopgørelse

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Forvaltningshonorarer	1	50.196	47.376
Andre driftsindtægter		485	191
Udgifter til personale og administration	2, 3	-29.049	-26.750
Af- og nedskrivninger	4	-8.474	-1.717
Resultat før finansielle poster		13.158	19.100
Finansielle indtægter	5	829	1.047
Finansielle omkostninger	6	-1.363	-687
Kursreguleringer	7	41	-149
Resultat før skat		12.665	19.311
Skat af årets resultat	8	-5.210	-5.308
Årets resultat		7.455	14.003
Årets resultat foreslåes disponeret således:			
Overført resultat		7.455	14.003
Resultatdisponering		7.455	14.003

DEAS Fund Management DK A/S**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiver			
Erhvervede kundeforhold	9	49.281	15.944
Goodwill	10	3.868	4.378
Immaterielle anlægsaktiver		53.149	20.322
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11, 12	214	0
Finansielle anlægsaktiver		214	0
Anlægsaktiver		53.363	20.322
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.825	31
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	13	36.601	30.446
Tilgodehavende selskabsskat		82	0
Andre tilgodehavender		890	1.090
Periodeafgrænsningsposter		85	1.065
Tilgodehavender		39.483	32.632
Obligationer til dagsværdi	14	1.817	1.778
Værdipapirer og kapitalandele		1.817	1.778
Likvide beholdninger		17.955	14.934
Omsætningsaktiver		59.255	49.344
Aktiver		112.618	69.666

DEAS Fund Management DK A/S

Balance 31. december 2023

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	15	5.100	5.100
Reserve for valutakursregulering		249	279
Øvrige reserver		724	339
Overført resultat		34.945	27.875
Egenkapital		41.018	33.593
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.489	24.984
Langfristede gældsforpligtelser		56.489	24.984
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178	287
Gæld til tilknyttede selskaber		6.617	1.414
Selskabsskat		3.387	3.722
Anden gæld		4.929	5.666
Kortfristede gældsforpligtelser		15.111	11.089
Gældsforpligtelser		71.600	36.073
Passiver		112.618	69.666
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	16		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17		
Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv	18		
Nærtstående parter	19		
Forretningsmæssige risici	20		

DEAS Fund Management DK A/S

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Øvrige reserver	Reserve for valutakurs- reguleringer	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2023	5.100	339	279	27.875	33.593
Valutakursreguleringer	0	0	-30	0	-30
Årets resultat	0	385	0	7.070	7.455
Egenkapital 31. december 2023	5.100	724	249	34.945	41.018

Noter

	2023	2022
1. Forvaltningshonorarer		
DEAS Invest I A/S	7.987	7.259
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	8.237	8.473
AP Udsteder K/S	1.739	2.242
The Many	0	617
Dansk Ejendomsfond I A/S	4.605	4.570
DEAS Swedish Balanced Property Fund	2.804	3.500
DEAS Property Fund Finland I KY	17.841	20.715
Ground Rent Funds 1	3.516	0
Ground Rent Funds 2	3.467	0
	50.196	47.376

2. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer
Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Revision	186	100
Andre ydelser	0	517
	186	617

3. Udgifter til personale og administration

Lønninger	8.567	8.108
Pensioner	764	926
Omkostninger til social sikring	917	634
Andre personaleomkostninger	62	9
	10.310	9.677
Gennemsnitligt antal beskæftigede	7	7

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.

Væsentlige risikotagere:

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

4. Af- og nedskrivninger

Afskrivning på erhvervede kundeforhold	3.254	1.194
Afskrivning på goodwill	522	523
Nedskrivning erhvervede kundeforhold	4.698	0
	8.474	1.717

Se også note 9 og 10.

5. Finansielle indtægter

Renteindtægter, obligationer	0	19
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	829	1.028
	829	1.047

Noter

6. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	15	110
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1.341	569
Valutakursreguleringer	7	8
	1.363	687

7. Kursreguleringer

Obligationer	41	149
	41	149

8. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	5.171	5.306
Regulering af tidligere års skat	39	2
Årets udskudte skat	0	0
	5.210	5.308

Den effektive skatteprocent er opgjort til 41,1 % for indkomståret 2023.

	2023	2022
9. Erhvervede kundeforhold		
Kostpris primo	17.825	17.962
Ændring som følge af valutakursregulering	44	-137
Tilgang i årets løb	41.251	0
Kostpris ultimo	59.120	17.825
Af- og nedskrivninger primo	-1.881	-698
Ændring som følge af valutakursregulering	-6	5
Årets afskrivninger	-3.254	-1.188
Årets nedskrivninger	-4.698	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-9.839	-1.881
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.281	15.944

Erhvervede kundeforhold vedrører kundeforhold opnået i forbindelse med overtagelsen af de nordiske aktiviteter i Aberdeen Standard Investments samt management aftaler relateret til finske Ground Rent Funds. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 15 år baseret på den historiske til- og afgang på kundeforhold.

Ledelsen har i slutningen af året foretaget en impairmenttest af selskabets nyerhvervede kundekontrakter i forbindelse med erhvervelsen af management aftaler relateret til finske Ground Rent Funds, hvilket har resulteret i en nedskrivning af de immaterielle aktiver. Ved ledelsens impairmentvurdering er der benyttet en budgetperiode på 14 år, svarende til fondens levetid og en diskonteringsrente på 9%.

Noter

10. Goodwill

Kostpris primo	5.203	5.243
Ændring som følge af valutakursregulering	13	-40
Kostpris ultimo	5.216	5.203
Af- og nedskrivninger primo	-825	-306
Ændring som følge af valutakursregulering	-1	1
Årets afskrivninger	-522	-520
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.348	-825
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.868	4.378

Goodwill opstået i forbindelse med virksomhedssammenslutninger er på overtagelsestidspunktet fordelt på de pengestrømsfrembringende enheder i DEAS Fund Management DK 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 på lignende aftaler.

11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	214	0
Kostpris ultimo	214	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	214	0

12. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Tontti GP OY	Helsinki	100,00	-5	-5
DEAS Tontti II GP Oy	Helsinki	100,00	84	22
			79	17

Der er tale om komplementarselskaber stiftet med det formål at hæfte for forpligtelserne i Deas Tonttirahasto Ky og Tonttirahasto II Ky alternative investments funds. Selskaberne er uden aktivitet.

13. Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber

DEAS A/S koncernen har med Danske Bank indgået en cash pool-aftale, hvor moderselskabet DEAS A/S er kontoindehaver og koncernens datterselskaber er underkontoindehavere. Danske Bank kan afregne træk og indeståender med hinanden, således at nettobeløbet udgør et mellemværende mellem Danske Bank og DEAS A/S. DEAS Fund Management DK A/S's mellemværende i cash pool-ordningen udgør i alt 36.133 tDKK og er præsenteret som tilgodehavender hos tilknyttede selskaber.

14. 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 kursreguleringer på obligationer.

Noter

15. Virksomhedskapital

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

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

	2023	2022
Saldo primo	5.100	5.100
Saldo ultimo	5.100	5.100

16. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Den skattemæssige behandling af opkøb af management aftaler i Ground Rent Funds forretning er ikke endeligt fastlagt på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen. Selskabet har valgt en konservativ tilgang til indregningen, hvorfor der foreligger en mulighed for at selskabets skattemæssige position kan blive forbedret.

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.

Garantier m.v.	2023	2022
Garantifonden for indskydere og investorer	128	116

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

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets bankkonto, som indgår i Cash pool-aftalen, med en regnskabsmæssig værdi på tDKK 36.133 er stillet til sikkerhed for den tilknyttede virksomhed Dane BidCo ApS' prioritetsgæld til øvrige kreditinstitutter, som udgør DKK 570 mio.

18. Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

Definitioner

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

Bestyrelsen

Mette Seifert - (BF) - indtrådt i bestyrelsen som medlem den 28.06.2022 og som bestyrelsesformand den 28.04.2023

Bjørn Allentoft - (BM) - indtrådt i bestyrelsen den 28.04.2023

DEAS Fund Management DK A/S

Noter

Thomas Riddervold Wolff - (BM) - indtrådt i bestyrelsen den 28.04.2023

Direktion

David Kevin Green (AD) - indtrådt i direktionen den 28.06.2022

Ledelseshverv

Mette Seifert

DEAS Asset Management A/S (BF), DEAS Asset Management Invest DK I ApS (D), Denmark Terracotta Owner ApS (D), Denmark Blockbuster Owner ApS (D), Denmark Royal Owner ApS (D), Denmark Olympia Owner ApS (D), Denmark Wall Owner ApS (D), Denmark Duet Owner ApS (D), M. Seifert Holding ApS (D), DEAS Fund Management DK A/S (BF), Denmark Mixed Owner 1 ApS (D), NVU 8 APS (D), Greenspruce Valby Propco ApS (D), TV Byen A/S (D), Denmark Bayside Owner ApS (D), Denmark Mixed Owner 2 ApS (D), IRE-ELF Project Boarder PropCp ApS (D), Greenspruce Valby Holdco ApS (D), Byggefelt E, Njalsgade ApS (D), TV Byen 1B ApS (D), Denmark Santa Owner ApS (D), REI PropCo DK I ApS (D), Denmark Radio ApS (D), Dane TopCo ApS (D, BM), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BF).

Bjørn Allentoft

Kuben Ejendomsadministration A/S (BM), DEAS Holding A/S (BM), DEAS A/S (BM), DEAS Asset Management II A/S (Likvidator), OPS Frederikshavn Byskole A/S (BM), Heritage Ejendomsinvest I A/S (BM), DEAS Fund Management DK A/S (BM), Driftsselskabet OPP Vejle A/S (BM), Driftsselskabet OPP Svendborg A/S (BF), OPS Skovbakkeskolen A/S (BM), Driftsselskabet OPP Slagelse Sygehus A/S (BM), DEAS Ejendomsudvikling A/S (BM), OPS Østerbro Skøjtehal ApS (BM), Investeringsselskabet af 7. april 1972 ApS (D), Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S (BM).

Thomas Riddervold Wolff

DEAS Fund Management DK A/S (BM), DEAS Asset Management A/S (BM), DEAS Asset Management Operations AS (BF), DEAS Asset Management Norway AS (D), DEAS Asset Management Holding Norway AS (D), DEAS Fund Management AS (D), DEAS Asset Management Sweden AB (BM), DEAS Asset Management Finland Oy (BM), DEAS Swedish Balanced Property Fund AB (BF), DEAS Norway Secondaries Fund I AS (BF), DEAS Norway Secondaries Fund I AS (D).

David Kevin Green

DEAS Fund Management DK A/S (AD), DEAS Invest I (D), DEAS Invest I Holding A/S (D), REI PropCo DP I ApS (D) (fratrådt i 2024).

19. Nærtstående parter

Omsætning	0	396
Administrationsomkostninger	324	4.016
Andre eksterne omkostninger	155	7.775
Renter	-52	-460
Tilgodehavender	0	6.632
Gældsforpligtelser	56.489	36.191

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

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

DEAS Fund Management DK 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.

Noter

20. Forretningsmæssige risici

DEAS Fund Management DK A/S' væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent fund mangement 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 Fund Management DK A/S er i stand til at opfylde kundernes krav.

En stor del af DEAS Fund Management DK 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DEAS Fund Management DK A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet præsenteres i danske kroner. Regnskabsåret omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Forvaltningshonorarer

Forvaltningshonorarer består af fund management honorarer samt af honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Forvaltningshonorarer måles eksklusive 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.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid
Erhvervede kundeforhold	15 år
Goodwill	10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Kursreguleringer

Kursreguleringer indeholder kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

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 genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 porteføjeniveau 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

DEAS Fund Management DK A/S

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.”

Bjørn Allentoft

DEAS A/S CVR: 20283416

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e094dbb6-e19e-4aa5-be2b-72bb0609a25e

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-05-16 15:38:25 UTC



Mette Seifert

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7e325649-f4d6-43d3-90f1-ae8dbbb346

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-05-16 15:53:19 UTC



Wolff, Thomas Riddervold

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-915328

IP: 51.175.xxx.xxx

2024-05-16 16:26:19 UTC



David Kevin Green

Adm. direktør

Serienummer: ed694e56-ba56-441c-8591-5dd8b9e07e91

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-05-17 06:28:58 UTC



Tim Kjær-Hansen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
33963556

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: 2c21824a-0aaf-4d5c-b49b-9fa46f72073b

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-05-17 08:32:32 UTC



Rasmus Christiansen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
33963556

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: 8f660ce9-be6b-4251-8a27-65102bfd223

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-17 11:32:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: P5ILF-JJMCZ-4JPEL-M6CJ8-UGU3Q-C87TQ

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/validator**

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.”

Bjørn Allentoft

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: e094dbb6-e19e-4aa5-be2b-72bb0609a25e

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-05-17 12:27:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: P5ILF-JJMCZ-4JPEI-M6CJ8-UGU3Q-C87TQ

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/validator>**