

Årsredovisning för  
**DEAS Asset Management Sweden AB**

559286-5249

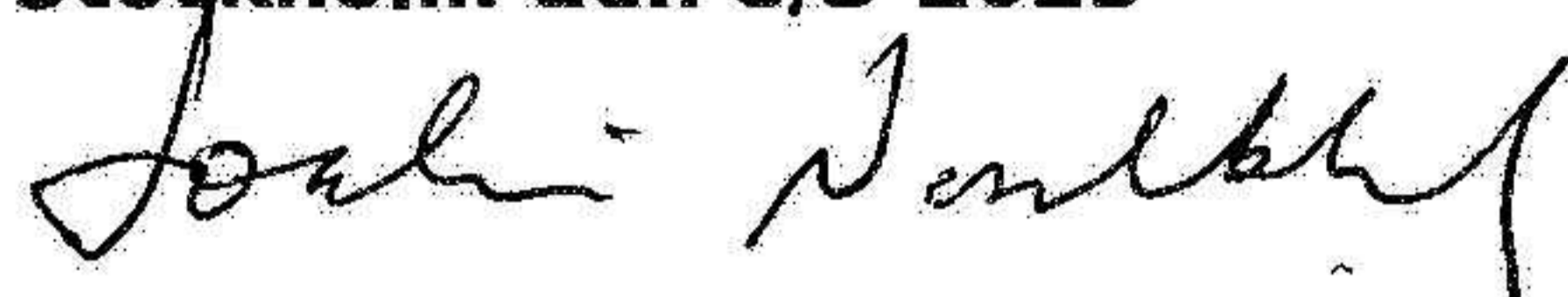
Perioden  
**2022-01-01 -- 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6-7
Underskrifter	7

**Undertecknad VD i DEAS Asset Management Sweden AB intygar att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 24/4-2023.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Stockholm den 8/5-2023**



**Joakim Nordblad**  
**VD**

**DEAS Asset Management Sweden AB**  
559286-5249

**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för DEAS Asset Management Sweden AB får härmed avge årsredovisning för 2022-01-01--2022-12-31.

**Verksamheten**

**Allmänt om verksamheten**

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget erbjuder sina kunder kapitalförvaltning inom tillgångsslaget fastigheter. Kunderna utgörs av internationella och nationella investerare samt fastighetsfonder. Bolaget hade vid räkenskapsårets utgång 13 anställda.

**Ägarförhållande**

DEAS Asset Management Sweden är ett helägt dotterbolag till DEAS Asset Management A/S org nr 43181114.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har inga händelser av väsentlig karaktär inträffat.

Bolagets verksamhet har inte påverkats nämnvärt av Covid-19.

**Översikt**

	<i>(Belopp i kr)</i>	
	2022-01-01-- 2022-12-31	2020-12-01-- 2021-12-31
Nettoomsättning	62 054 051	39 395 349
Resultat efter finansiella poster	8 671 543	378 814
Soliditet, %	22%	13%

**Förändring i eget kapital**

	<i>(Belopp i kr)</i>	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början		25 000	8 869 902	-2 058 220	6 836 682
Utdelning					
Erhållet aktieägartillskott					
Omföring av föregående års resultat			-2 058 220	2 058 220	
Årets resultat				1 772 974	1 772 974
<b>Belopp vid årets slut</b>		<b>25 000</b>	<b>6 811 682</b>	<b>1 772 974</b>	<b>8 609 656</b>

**Resultatdisposition**

	<i>(Belopp i kr)</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
<i>Belopp i kr</i>	
balanserat resultat	6 811 682
årets resultat	1 772 974
Totalt	8 584 656
disponeras så att i ny räkning överföres	8 584 656
Summa	8 584 656

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

**DEAS Asset Management Sweden AB**  
559286-5249

**Resultaträkning**

Belopp i kr	Not	2022-01-01-- 2022-12-31	2020-12-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		62 054 051	39 395 349
Övriga rörelseintäkter		0	51 423
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>62 054 051</b>	<b>39 446 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-23 386 044	-20 075 760
Personalkostnader	4	-22 892 000	-15 095 506
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 874 178	-2 503 124
Övriga rörelsekostnader		-123 664	-94 855
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-52 275 886</b>	<b>-37 769 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>	1	<b>9 778 165</b>	<b>1 677 528</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 106 622	-1 298 714
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 106 622</b>	<b>-1 298 714</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 671 543</b>	<b>378 814</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		-3 674 398	0
Förändring av överavskrivningar		-3 224 171	-2 437 034
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-6 898 569</b>	<b>-2 437 034</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 772 974</b>	<b>-2 058 220</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 772 974</b>	<b>-2 058 220</b>

DEAS Asset Management Sweden AB  
559286-5249

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
<i>Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter</i>	5	27 218 809	30 452 727
<i>Goodwill</i>	6	6 449 789	8 888 123
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		33 668 598	39 340 850
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
<i>Maskiner och andra tekniska anläggningar</i>	7	2 631 237	273 760
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<i>Andra långfristiga fordringar</i>	8	1 500 000	1 240 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		37 799 835	40 854 610
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>		1 791 320	2 374 060
<i>Kundfordringar</i>		2 223 719	10 047 514
<i>Övriga fordringar</i>		1 252 670	520 875
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		8 082 848	7 422 942
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		13 350 557	20 365 392
<b>Kassa och bank</b>			
<i>Kassa och bank</i>		7 301 115	6 469 750
<b>Summa kassa och bank</b>		7 301 115	6 469 750
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		20 651 673	26 835 142
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		58 451 508	67 689 752

DEAS Asset Management Sweden AB  
559286-5249

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (25 000 aktier)		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 811 682	8 869 902
Årets resultat		1 772 974	-2 058 220
Summa fritt eget kapital		8 584 656	6 811 682
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 609 656</b>	<b>6 836 682</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Överavskrivningar		5 661 205	2 437 034
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	9	35 479 609	35 479 609
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		234 855	7 701 128
Skulder till koncernföretag		2 261 550	7 427 842
Skatteskulder		761 720	468 271
Övriga skulder		1 535 877	2 734 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 907 036	4 604 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 701 038</b>	<b>22 936 427</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 451 508</b>	<b>67 689 752</b>

DEAS Asset Management Sweden AB  
559286-5249

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivning

##### Tillämpade avskrivningstider:

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10 år
Goodwill	5 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-5 år

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Medeltal anställda

Medelantalet anställda uppgår till 12 st.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01-- 2022-12-31	2020-12-01-- 2021-12-31
Varav koncernföretag	1 098 286	1 292 474

### Not 4 Exceptionella intäkter och kostnader

	2022-01-01-- 2022-12-31	2020-12-01-- 2021-12-31
Kostnad för uppsagd och arbetsbefriad personal	0	1 533 263

## Noter till balansräkningen

### Not 5 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2022-01-01-- 2022-12-31	2020-12-01-- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 339 179	0
Inköp	0	32 339 179
Utgående anskaffningsvärde	32 339 179	32 339 179
Ingående avskrivningar	-1 886 452	0
Årets avskrivningar	-3 233 918	-1 886 452
Utgående avskrivningar	-5 120 370	-1 886 452

### Not 6 Goodwill

	2022-01-01-- 2022-12-31	2020-12-01-- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 438 715	0
Inköp	0	9 438 715
Utgående anskaffningsvärde	9 438 715	9 438 715
Ingående avskrivningar	-550 592	0
Årets avskrivningar	-2 438 335	-550 592
Utgående avskrivningar	-2 988 926	-550 592

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-01-01-- 2022-12-31	2020-12-01-- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	339 840	0
Inköp	2 559 403	339 840
Utgående anskaffningsvärde	2 899 243	339 840
Ingående avskrivningar	-66 080	0
Årets avskrivningar	-201 926	-66 080
Utgående avskrivningar	-268 006	-66 080

**Not 8 Finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01-- 2022-12-31	2020-12-01-- 2021-12-31
Ingående fordran	1 240 000	0
Återbetalning	-1 240 000	0
Utbetalning	1 500 000	1 240 000
Utgående fordran	1 500 000	1 240 000

**Not 9 Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 35 480 tkr.

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat.

**Not 11 Moderföretag**

DEAS Asset Management A/S, Frederiksberg, Danmark, org nr 43181114.

**Underskrifter**

Per den dag som våra respektive elektroniska underskrifter visar.

\_\_\_\_\_  
Thomas Wolff  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mette Seifert

\_\_\_\_\_  
Rikke Lykke

\_\_\_\_\_  
Joakim Nordblad, VD

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

\_\_\_\_\_  
Leo Doherty  
Auktoriserad revisor

2023051010800

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Thomas Riddervold Wolff

Chairman of the board

Serienummer: 9578-5998-4-915328

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-03-28 11:46:29 UTC



## Erik Joakim Nordblad

Managing Director

Serienummer: 19711212xxxx

IP: 212.37.xxx.xxx

2023-03-28 11:49:41 UTC



## Mette Seifert

Board member

Serienummer: CVR:43181114-RID:39983059

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-03-28 14:53:14 UTC



## Rikke Lykke

Board member

Serienummer: CVR:20283416-RID:10959569

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-29 19:32:01 UTC



## LEO DOHERTY

Auditor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19870119xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2023-03-31 09:53:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: CX6GO-5TN5Z-1CUOK-1308Q-TTHWKK-OWMIH

13/6-23



Mats Flodman  
0703519477

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i DEAS Asset Management Sweden AB  
organisationsnummer 559286-5249

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DEAS Asset Management Sweden AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DEAS Asset Management Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DEAS Asset Management Sweden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för DEAS Asset Management Sweden AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DEAS Asset Management Sweden AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Leo Doherty  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**LEO DOHERTY**

**Undertecknare**

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19870119xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2023-03-31 09:54:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023061509944

Penneo dokumentnyckel: 37JXD-C1P5W-D6LO5-7XWUF-C678I-AMKP1